

COMUNE DI SORSO



Provincia di Sassari

2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO

2.2 – SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

**DESCRIZIONE DELL'Ex I.P.A.B. "ISTITUTO DEI CIECHI"**

**1. Notizie di carattere generale**

L'immobile è ubicato nel territorio del Comune di Sorso, in Loc. "Cani Malu – pedras de Fogu", ed è pervenuto all'Amministrazione Comunale con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 42 del 02/05/1989.

L'intero compendio confina per un lato con la S.S. n. 200 dell'Anglona, per due lati con la proprietà demaniale e i rimanenti lati con proprietà private.

**2 – DATI CATASTALI**

I beni dell'ex I.P.A.B. pervenuti al Comune di Sorso sono siti in regione "Cani Malu" o "Pedras de Fogu" ed all'epoca erano individuati al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie
1	8	Sem. 3	Ha 04.74.28
1	9	F.R.	Ha 00.01.44
1	10	Sem. 2	Ha 00.92.45

A seguito di frazionamenti ed altre operazioni catastali, sono individuati in catasto attualmente con i seguenti dati:

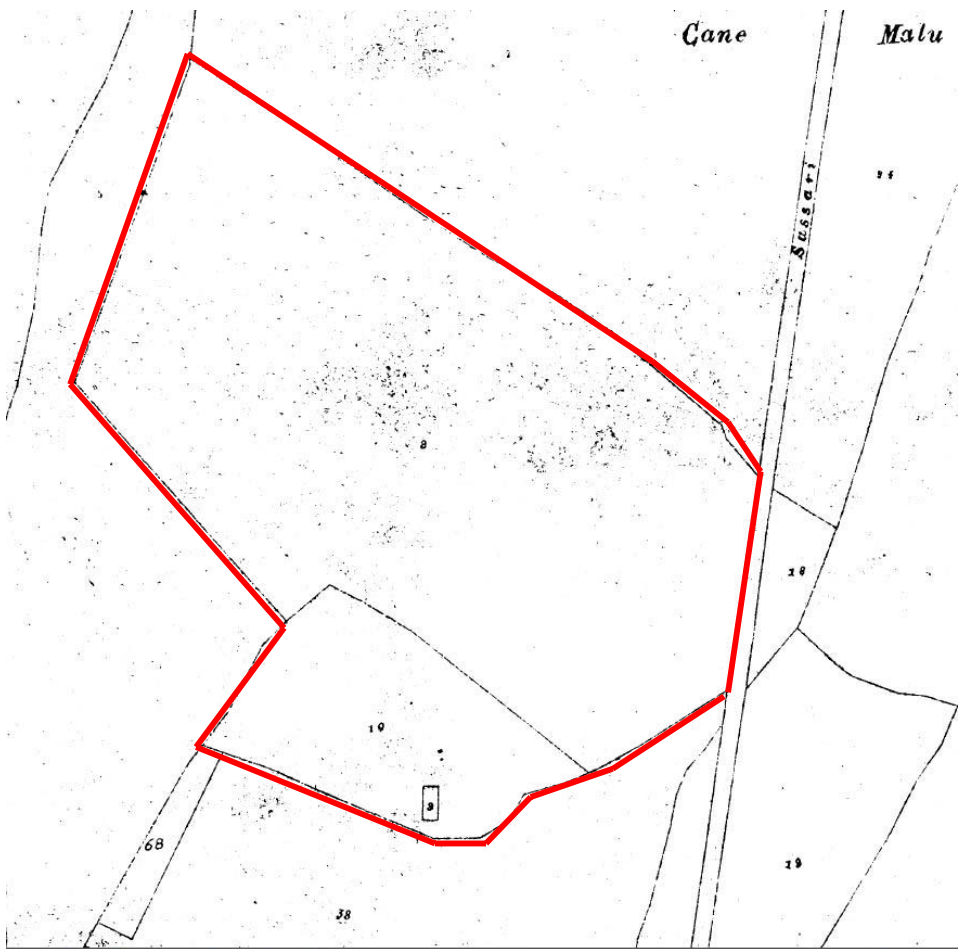
CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	CAT./QUALITA'	CLASSE	CONS./SUP.
Urbano	1	343	B/1	U	m <sup>3</sup> 767
Urbano	1	346 - 347	B/1	U	m <sup>3</sup> 1133

Allegato "N.1" all'Avviso

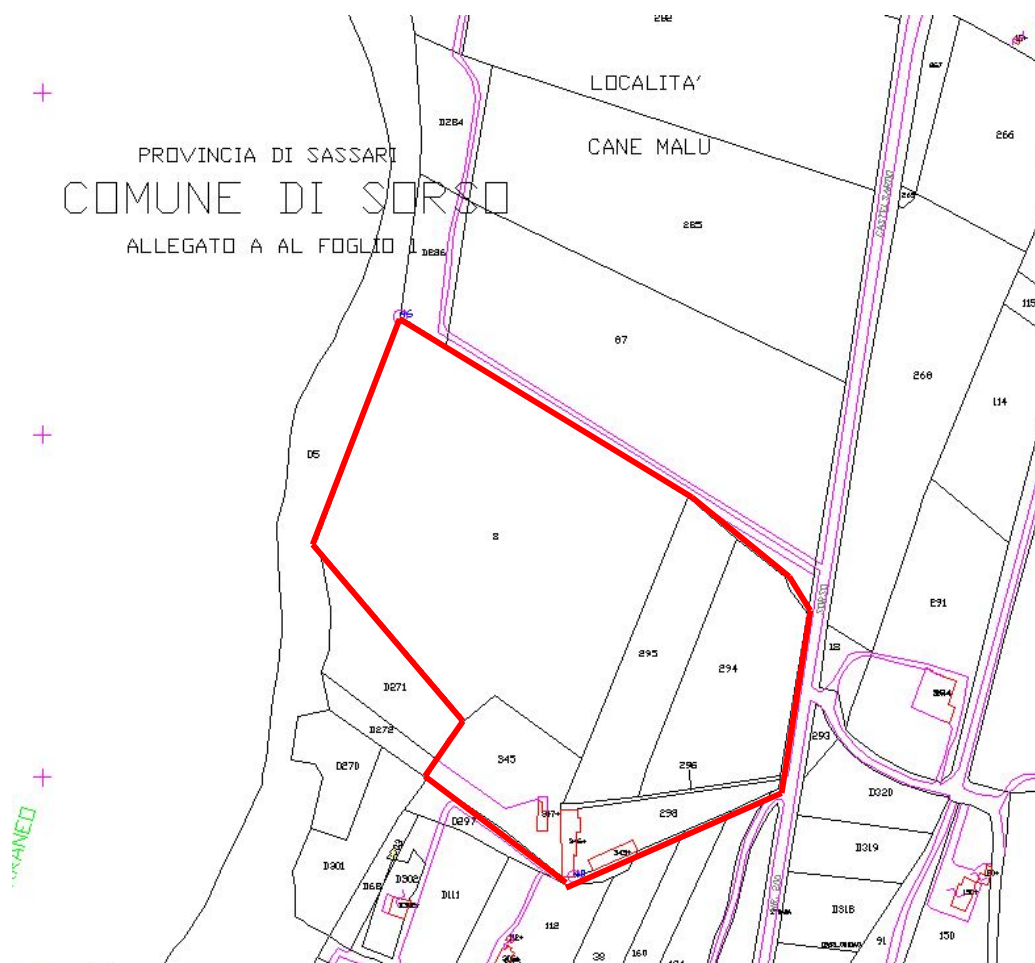
Terreni	1	8	Sem.	3	Ha 03.14.70
Terreni	1	294	Vigneto	2	Ha 00.84.69
Terreni	1	295	Sem.	2	Ha 00.65.14
Terreni	1	296	Sem.	2	Ha 00.03.08
Terreni	1	298	Sem.	2	Ha 00.24.67
Terreni	1	345	Sem.	2	Ha 00.47.75

(Le categorie catastali B/1 sono i collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme).

Vecchio estratto di mappa delimitante la proprietà: Foglio 1 mapp. 8 – 9 (F.R.) – 10.



Nuovo estratto di mappa delimitante la proprietà: Fg. 1 mapp. 8, 294, 295, 296, 298, 343, 345, 347.



### 3 – CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Fabbricato Foglio 1 mapp. 343	sup. coperta mq 213	volume mc 880
Fabbricato Foglio 1 mapp. 346	sup. coperta mq 325	volume mc 1140
Fabbricato Foglio 1 mapp. 347	sup. coperta mq 100	volume mc 364

### 3a - CONSISTENZA DEI TERRENI

Superficie totale Ha 05.40.03 pari a mq 54.003,00.

Vista aerea del terreno e dei fabbricati del compendio.



#### 4 - DATI URBANISTICI

I terreni ricadono urbanisticamente secondo l'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.U.C. in zona F che 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 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- F3 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- F4 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- F5 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi
- FR zone da destinare prevalentemente a servizi, le quali vanno assoggettate ad un P.P. attuabile anche per stralci funzionali.

E' comunque consentito, con concessione diretta, l'incremento della volumetria alberghiera realizzabile in applicazione del disposto dell'art. 10 bis – comma 2 – lett. H, della L.R. 45/89.

L'ubicazione delle zone per servizi deve essere prevista, preferibilmente, all'interno delle aree di

proprietà comunale oppure all'interno di zone già edificate.

I terreni di cui alla presente valutazione ricadono nella sottozona:

**- 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 non dovrà comunque superare il valore di 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.

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.

I fabbricati esistenti e parte dei terreni ricadono entro la fascia di rispetto della Villa Romana e villaggio di Santa Filitica, gli interventi attuabili sono ammessi compatibilmente al rilascio del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica. Inoltre secondo l'art. 4 (usi compatibili nella fascia sottoposta a tutela paesaggistica) delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente, sono ammessi per le zone sottoposte a tutela paesistica, indicate nella tavola n. 9 del P.U.C., compatibilmente al rilascio del nulla-osta di cui all'articolo 151 del D. Lgs. n. 490/1999, i seguenti interventi:

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura,

segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
  1. opere stradali;
  2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
  3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
  4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico;
- Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Impianti di depurazione, fognature;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi volti all'adeguamento tecnologico ed a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione, reti di drenaggio, serre, etc.);
- Nuove edificazioni, attinenti l'esercizio dell'attività agricola e legate all'esercizio delle attività di controllo e gestione della risorsa (in questi casi è ammesso anche l'ampliamento controllato degli edifici esistenti), nonché interventi diretti alla realizzazione di residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed all'agriturismo;

- Infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all’aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- Infrastrutture di accesso, stazionamento, distribuzione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Strutture ricettive quali alberghi, ostelli, residenze e bungalow;
- Strutture residenziali stagionali;

Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico – ambientale.

In parte i terreni ricadono nel Piano di Assetto Idrogeologico in zona di pericolosità da frana media (Hg2), e sono oltre la linea demaniale.

Sorso 18 novembre 2014

IL DIRIGENTE  
*f.to Ing. Maurizio Loriga*