



Comune di Sorso

Piano di riqualificazione in Località Ruinas in attuazione dell'Art.10 delle N.T.A. del P.U.C.



H

RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

- **Criteri della definizione progettuale,**
- **obiettivi del Piano**
- **priorità di attuazione, piano finanziario.**

Il Tecnico

Ing.Vincenzo Lepori

REVISIONE

maggio 2019

Indice generale:

1.	INQUADRAMENTO URBANISTICO AREA DI RUINAS.....	3
1.1	Sottozona E2	5
1.2	Sottozona E3	6
2.	EVOLUZIONE STORICO – NORMATIVA	6
2.1	Le origini delle microlottizzazioni agricole.....	6
2.2.	NORMATIVA DEL P.U.C.	8
2.3.	Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.	8
2.3.	Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E PIANI DI RIQUALIFICAZIONE.....	9
3.	PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI	9
3.1	Sottozona E2.....	11
3.2	Sottozona E3.....	12
4.	EDIFICATO URBANO DIFFUSO	13
5.	PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDA D'AMBITO N. 14	17
5.1.	ELEMENTI	18
	I caratteri del paesaggio collinare e pedecollinare	20
5.2.	INDIRIZZI.....	20
6.	ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI.....	22
7.	QUADRO CONOSCITIVO	24
	Habitat.....	24
	Vincoli e servitù.....	24
8.	RISULTATI ATTESI ED EFFETTI DEL PIANO SUL TERRITORIO	25
	Effetti attesi.....	25
9.	LOTTO 1	26
	Obiettivi e finalità del Lotto 1	27
10.	LOTTO 2	28
	Obiettivi e finalità del Lotto 2:	28
11.	LOTTO 3	29
	Obiettivi e finalità del Lotto 3:	30

PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. ai sensi e per gli effetti della L.R. 45/89 e ss.mm.ii. ed adottato con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46 del 03/08/2017, contiene all'interno dell'articolo di riferimento delle NTA Art.10 "PIANI DI RECUPERO (P.R.) E/O PIANI E PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE" la descrizione delle attività da svolgersi per le proposte di recupero\riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e le domande di Autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati.

La presentazione del piano richiede che i proponenti rappresentino almeno i $\frac{3}{4}$ dell'imponibile catastale degli immobili interessati e deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO AREA DI RUINAS

Il Piano di riqualificazione Ruinas è in attuazione a quanto indicato all'art. 10 delle N.T.A. del PUC vigente ed interessa in prevalenza delle aree collocate nella parte centrale del territorio comunale che hanno nel complesso un'estensione di circa **6,8239 ha.**

	FOG.	PART.	HA	ARE	CA	INTESTATI
E3	21	25		35	32	SANNA Maria Caterina nata a SORSO il 16/06/1939
	21	53		27	47	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	55		37	97	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	57		34	84	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	115		23	83	PISANO Maria Rosa nata a SORSO il 08/04/1956 TESTONI Pinuccio nato a SORSO il 30/12/1954
	21	116		29	12	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931
E2	21	131		47	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	132		41	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
E3	21	134		38	62	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	172		46	19	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931
	21	190		39	8	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	191		0	86	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	392		85	24	MARGINESU Gavino nato a SASSARI il 13/08/1964
E2	21	397		35	79	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	398		23	1	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	399		49	70	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	400		7	17	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
E3	21	402		79	38	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926

Nella tabella vengono individuate le particelle catastali inserite nel piano ed i relativi intestatari, con la superficie catastale delle stesse.

Le aree individuate all'art. Art. 26 - USI AGRICOLI ZONA "E", sono suddivise in due aree appartenenti a sottozona diverse:

1. Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nel piano individuato le aree che urbanisticamente appartengono alla sottozona hanno superficie pari a **2.0447 ha**;
2. Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali, nel piano proposto le aree che urbanisticamente appartengono alla sottozona hanno superficie pari a **4,7792 ha**;

In figura la suddivisione delle Zone urbanistiche delle particelle individuate nel Piano di riqualificazione:



Immagine 1 – Zonizzazione Urbanistica delle particelle del Piano

1.1 Sottozona E2

L'area di riqualificazione E2 del Piano di Ruinas comprende ha una estensione territoriale di circa 1,15 ettari, suddivisi tra quattro distinte particelle che si sviluppano lungo la strada Provinciale 29, coprendo un dislivello di circa 5 metri. L'utilizzo attuale è costituita da terreno seminativo, sia nella parte alta sia a valle della strada.

E' presente un immobile nella parte alta costituito da un fabbricato con destinazione d'uso deposito attrezzi / magazzino agricolo, censito al NCEU del comune di Sorso al foglio 21 particella 373 sub.2.



Immagine 2 - Sottozona E2 - parte a monte

La parte a valle della strada provinciale 29 è costituita da due particelle con medesima destinazione d'uso delle particelle a monte, senza costruzioni, accessibile dalla strada provinciale.



Immagine 3- Sottozona E2 - parte a valle

1.2 Sottozona E3

L'area di riqualificazione all'interno della sottozona E3 è composto principalmente da diverse particelle con destinazione varia: vigneti, pinete, ortofrutticolo e l'insediamento con destinazione d'uso di centro per il recupero del disagio sociale, tutte insistenti nella collina a nord della SP29.

L'escursione del dislivello non supera i 5 metri, per cui l'area, se si esclude La Buca, viene percepita come complessivamente pianeggiante.

Ad un sopralluogo diretto l'insediamento si presenta attraversato da una strada di penetrazione agraria che, parallelamente alla SP29 attraversa i lotti, strade che normalmente presentano, ai due lati, siepi e recinzioni realizzate da reti metalliche e da muretti a secco, comune anche agli altri insediamenti di annessi agricoli.

All'interno dell'area in esame sono presenti varie costruzioni, in particolare nell'area insistente il centro per il recupero, con vari fabbricati funzionali all'attività.

2. EVOLUZIONE STORICO – NORMATIVA

Per riuscire a comprendere che cosa è accaduto a livello normativo nell'area di interesse del Piano di riqualificazione è stato necessario ripercorrere le fondamentali tappe normative che si sono succedute negli anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico ai giorni odierni.

2.1 Le origini delle microlottizzazioni agricole¹

L'agricoltura nel Comune di Sorso ha conosciuto il periodo di massimo sviluppo nella prima metà del secolo scorso, quando erano nel pieno dell'attività produttiva alcune fattorie che producevano e trasferivano nei mercati della vicina città prodotti e derrate alimentari.

Nella seconda metà del secolo scorso vi è stato un progressivo abbandono delle terre coltivate e dell'attività agricola a causa della scarsa remuneratività economica, che veniva invece progressivamente aumentando nelle aree urbane, che si andavano sempre più industrializzando.

¹ Fonte: Dott. Agronomo Roberto Branchetti – Relazione agronomia per il PS2

L'abbandono delle campagne a favore delle città è un fenomeno conosciuto a livello nazionale, ma anche internazionale e che anche a Sorso ha avuto i suoi effetti.

Le principali conseguenze dovute all'abbandono delle campagne possono essere individuate nel crollo dell'istituzione della mezzadria, nell'entrata in crisi delle grandi fattorie agricole, nello svuotamento delle case coloniche e, più in generale, nel lasciare il paesaggio rurale nell'incuria più totale. La mancanza di una costante manutenzione del paesaggio agrario ne ha comportato un evidente impoverimento: le masse boschive hanno colonizzato terreni un tempo coltivati, il reticolo idrografico, non più ricavato, ha accresciuto il pericolo di esondazione dei rii, i fabbricati rurali, ma anche i manufatti minori (mulini, resti di fornaci, ghiacciaie, cippi, muri a secco, strade acciottolate, opere idrauliche, ponticelli, lavatoi, abbeveratoi) sono progressivamente deperiti.

Pertanto il paesaggio agrario, che potrebbe essere oggetto di fruizione turistico-culturale e quindi accrescere il reddito della città intera, versa oggi in uno stato di manutenzione molto carente.

In seguito, a partire dagli anni '70, le antiche fattorie, in considerazione della scarsa redditività dell'attività agricola, cominciarono a cercare una diversa remunerazione nel frazionamento e nella vendita a privati cittadini di piccoli appezzamenti di terreno, che venivano trasformati in orti.

Ha avuto, così, inizio il fenomeno delle micro-lottizzazioni agricole, in cui gli appezzamenti venivano, e vengono tutt'oggi, utilizzati nel tempo libero, tanto che si può parlare di "agricoltura hobbistica".

Questo fenomeno ha sconvolto buona parte del paesaggio rurale della *Romangia* che, con la costruzione di annessi agricoli, è andato sempre più assomigliando ad una „baraccopoli“.

Occorrerebbe una approfondita analisi socioculturale per analizzare i cambiamenti della società nella seconda metà del secolo scorso, e quindi per ricercare le cause che hanno dato luogo ad un processo di migrazione inversa, dalla città verso la campagna, rispetto a quella di inurbamento degli anni '50-'60. Certo un ruolo importante l'hanno avuto la sempre maggiore disponibilità di tempo libero da parte dei lavoratori, la ricerca di spazi aperti e non inquinati in cui "ricrearsi" e la volontà di nutrirsi di prodotti genuini e non confezionati.

Sta di fatto che nell'arco di una quarantina di anni il fenomeno, che ha interessato soprattutto aree vicine al paese, ha assunto vaste dimensioni ed è destinato a crescere ancora in assenza di una precisa regolamentazione.

2.2. NORMATIVA DEL P.U.C.

Le prescrizioni del P.U.C. hanno validità giuridica a tempo indeterminato per l'intero territorio comunale e possono essere soggette a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.

2.3. Art. 4 - IMPIANTO PROGETTUALE E NORMATIVO DEL P.U.C.

Le NTA sono strutturate secondo i quattro principali livelli normativi sottoelencati, da applicare unitariamente e da rispettare per ogni trasformazione del territorio. In caso di contrasto, la disciplina da applicarsi è quella più restrittiva.

Art. 6 - PAI - Piano di Assetto Idrogeologico - Definisce la disciplina da applicare alle aree a pericolosità idraulica e da frana;

Art. 7 e seguenti - Disciplina urbanistica - Definisce le norme di attuazione per ciascuna zona omogenea;

Art. 45 - Assetto Storico Culturale - Definisce la disciplina degli elementi storico culturali;

Art. 46 -Assetto Ambientale - Definisce la disciplina dei beni paesaggistici, delle componenti e delle aree di interesse ambientale.

Il Comune di Sorso tiene particolare cura al decoro architettonico nel proprio territorio, assicurando anche con controlli di vigilanza il rispetto delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale. Dovuta attenzione dovrà essere usata dai progettisti in fase di progettazione per il miglioramento o il completamento del "non finito". L'Amministrazione comunale per il raggiungimento degli obiettivi di decoro architettonico metterà in atto azioni coercitive o sostitutive nei confronti dei privati inadempienti.

2.3. Art. 10 – PIANI DI RECUPERO (P.R.) E PIANI DI RIQUALIFICAZIONE

Nelle zone di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente le domande di Autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati (se di iniziativa privata) e rappresentanti almeno i $\frac{3}{4}$ **dell'imponibile catastale** degli immobili interessati, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende l'area campita dal P.U.C. con apposita grafia, nell'ambito della quale gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi e/o comparti e comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali aree di cessione.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale St. L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria Sf. L'indice di fabbricabilità fondiaria viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

Unità minima di intervento (U.M.I.)

Per Unità minima di intervento si intende quell'unità costituita dall'insieme degli immobili o delle aree da trasformare individuata direttamente dal P.U.C. o successivamente da un Piano Attuativo, appartenenti ad uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare ai quali si applica la disciplina dei comparti.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è costituito dalla superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SU1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a - strade residenziali e percorsi pedonali.
- b - spazi di sosta e parcheggi.
- c - fognature.
- d - rete idrica.
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica.
- f - pubblica illuminazione.
- g - spazi di verde attrezzato.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SU2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articolo 3 e 5 del DM n.1444 del 02.04.1968 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed edifici per il culto;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere;
- i - tutte le altre aree, attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Rapporto di copertura (Ic)

Il Rapporto di copertura è costituito dal rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e si riferisce a tutte le opere edificate.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al netto di cavedi non superiori a m. 1,00 di larghezza, sporti e chiostrine. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi, pensiline e scale esterne, quando l'aggetto non superi i ml 1.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1.50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta. Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.

Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

3.1 Sottozona E2

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola

Destinazione d'uso:

1. residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
2. destinazione produttiva agricola
3. punti di ristoro
4. agriturismo
5. strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
6. impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:
- $I_f = 0,20$
- $h_{max} = 4,50$
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

3.2 Sottozona E3

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali. Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

"Nella fattispecie locale del territorio di Sorso le aree dell'edificato urbano diffuso coincidono con la sottozona E3, sono assoggettate a piani di riqualificazione/recupero, si applicano le norme di cui al art. 31 "EDIFICATO URBANO DIFFUSO" delle NTA.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

* If = 0,20

* hmax = 4,50

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici

dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

* $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$

* $h_{\max} = 6,50 \text{ m}$

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

4. EDIFICATO URBANO DIFFUSO

L'edificato urbano diffuso comprende le parti del territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori. Le aree interessate dalla dispersione insediativa sono considerate aree critiche da sottoporre a programmi di riqualificazione paesaggistica e di ristrutturazione e recupero insediativo.

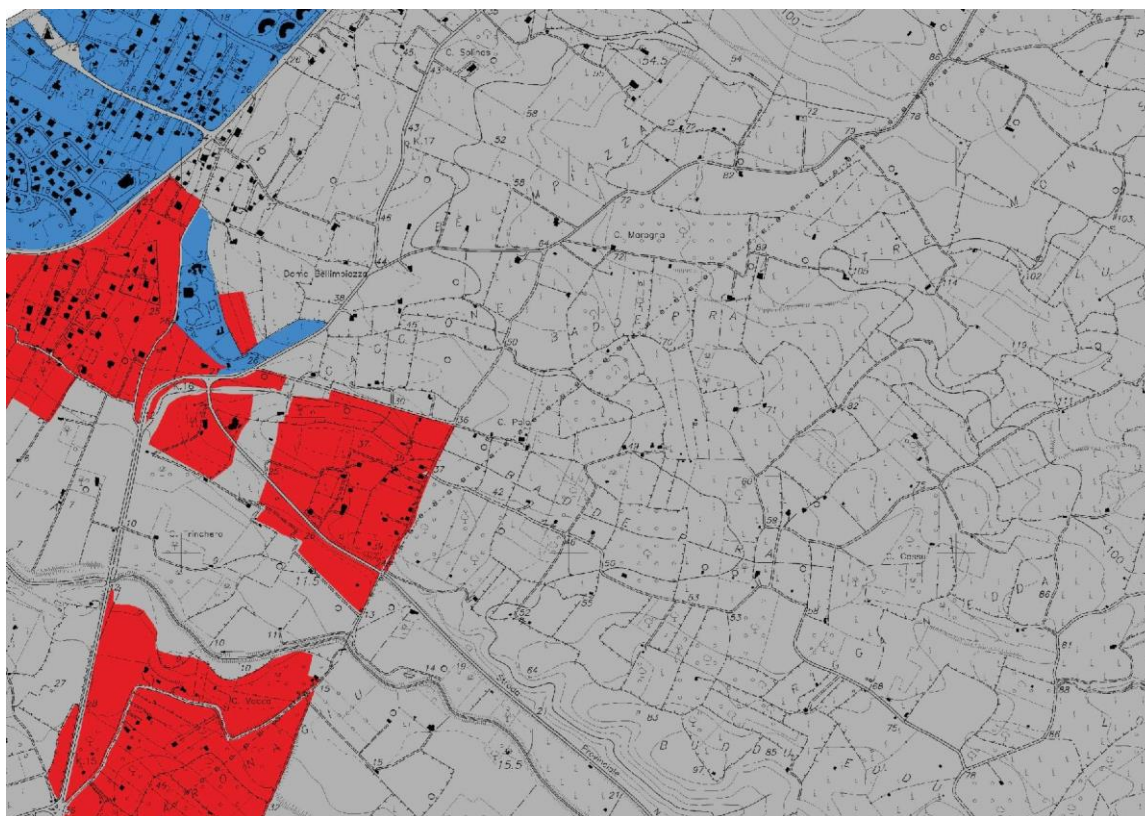


Immagine 4- Stralcio Insediativo Urbano Diffuso

La modalità di attuazione può avvenire quindi esclusivamente con "Programmi di Riqualificazione" attuabili con le modalità previste per i piani di recupero dall'art. 77 delle N.T.A. del P.P.R., (eventuali modalità attuative possibili, quelle previste dagli art.

27 e 28 della Legge 457 del 1978), di iniziativa pubblica o privata di estensione delle aree variabili in base alla funzionalità del recupero delle stesse ed in ogni caso non inferiore ad **HA 5,00**.

In relazione all'entità e all'estensione del fenomeno, i perimetri sopra detti avranno carattere ricognitivo con possibilità di applicare la previsione normativa finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, anche al di fuori dei perimetri predetti, con conseguente possibilità di attivare consorzi di proprietari, che, previa delibera del Consiglio Comunale, attueranno i programmi di riqualificazione di cui sopra.

Il piano dovrà essere elaborato nel rispetto degli artt. 76, 77, 78 (Edificato urbano diffuso) e quelli di cui all'art. 80 delle NTA del PPR (edificato in zona agricola) inerenti i materiali, le tecniche costruttive, l'uso di terra stabilizzata per la realizzazione di nuove strade, etc. Il piano inoltre non potrà prevedere la presenza di edifici abusivi non suscettibili di sanatoria."

Si ritiene opportuno richiamare le disposizioni sulle azioni di riqualificazione e recupero previste all'art 77 delle NTA del PPR, specificando eventualmente tra le possibili modalità attuative, quelle previste negli art. 27 e 28 della Legge 457 del 1978.

L'obiettivo prevalente della presente pianificazione comunale è rivolto alla **salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole** ed al mantenimento delle attività produttive in atto, nonché alla **salvaguardia degli elementi di naturalità del paesaggio**.

Gli interventi di riqualificazione devono essere orientati alla riconfigurazione paesaggistica delle aree interessate, a partire dalle matrici ambientali e dalle persistenze e preesistenze storiche del paesaggio rurale.

I Programmi di riqualificazione possono essere di iniziativa pubblica o privata, se di quest'ultima, riguardano una determinata perimetrazione, nella quale si dovrà costituire un consorzio di proprietari che si obbligano con convenzione ad eseguire tutte le opportune opere fognarie che confluiscono in un depuratore di capacità tale da poter smaltire l'opportuno bacino di utenza.

Per le aree necessarie alla costruzione del depuratore e delle relative opere fognarie deve essere prevista la Variante di destinazione Urbanistica in Zona "G" attraverso opportuno iter di legge.

Fino all'approvazione dei "Programmi di Riqualificazione" o Piani di Recupero sopra citati (che nella loro formazione dovranno tener conto delle successive prescrizioni), conformandosi ai seguenti indirizzi regionali di:

- a) mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio;
 - b) subordinare il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli alla predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:
 - 1. le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;
 - 2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;
- varranno:
- le seguenti prescrizioni:
 - a. per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera,
 - b. per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;

- c. il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;
 - d. i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.
- Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).
 - Per gli interventi di cui al comma 1, lett. a), all'atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.
 - La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.
 - Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e

architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

5. PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDA D'AMBITO N. 14

Lo stagno di Platamona, con il suo vasto sistema umido, istituisce relazioni territoriali fra il sistema della pineta, del litorale sabbioso, dell'organizzazione del territorio agricolo e della maglia viaria che distribuisce la mobilità sul sistema insediativo costiero. La vegetazione intorno allo stagno seleziona specie che si sviluppano in ambienti di acqua dolce, il sistema delle aste fluviali sul litorale di Platamona incide il territorio costiero nel tratto prossimo a Sorso.

La caratterizzazione del rapporto fra insediamento e paesaggio agricolo si configura attraverso la successione di diverse forme di utilizzazione dello spazio: la dispersione insediativa che caratterizza tutto il territorio.

Nella porzione centrale, sub-pianeggiante, nel territorio compreso fra la Nurra e la direttrice Sassari-Porto Torres, domina una configurazione rada, di territori aperti con una morfologia ondulata ed un uso del suolo caratterizzato da una copertura erbacea legata ad attività zootecniche estensive e da attività estrattive.

Nell'ambito compreso fra l'area periurbana di Sassari e il contesto rurale di Sorso, la presenza insediativa è correlata alla organizzazione dello spazio agricolo dedicato a colture specializzate.

In particolare lo spazio dell'insediamento agricolo-residenziale, nella fascia periurbana di Sassari, è dominato dalla presenza degli oliveti che rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio e della coltura locale; la loro coltivazione si spinge anche sui terrazzamenti realizzati sulle formazioni calcaree intorno alla città e hanno costituito un fattore attrattivo per la residenza stabile.

Il paesaggio agricolo dei campi chiusi nelle aree di pianura (Sorso, Platamona) si caratterizza con le coltivazioni ortive e fruttifere.

5.1. ELEMENTI

Ambiente

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

- il sistema sabbioso di Platamona, comprendente l'omonimo stagno e il campo dunare retrostante, che è chiuso ad oriente dalle coste alte e falesie impostate sulle vulcaniti del settore di Castelsardo;
- il sistema idrografico che è formato dal Rio Mannu di Porto Torres (che collega il territorio di Sassari e Porto Torres), dalle valli del Rio Frigianu - Rio Toltu - Rio de Tergu (che connettono l'ambito costiero in cui ricade l'insediamento di Castelsardo con l'ambito di Lu Bagnu che si sviluppa, lungo la direttrice del rio omonimo), da una serie di aste fluviali che incidono il territorio costiero nel tratto prossimo a Sorso. Il sistema del rio Fiume Santo e relativi affluenti definiscono la morfologia a valli debolmente incise del paesaggio interno della Nurra occidentale;
- lo Stagno di Platamona caratterizzato da una vegetazione stagnale con fragmiteti, canneti, tifeti e le dune di Platamona che ospitano una vegetazione psammofila, ginepreti, e rimboschimenti effettuati con pino domestico;

Rurale - costituiscono elementi del sistema paesaggistico rurale:

- gli oliveti della corona olivetata di Sassari che risultano un elemento caratteristico del paesaggio e della cultura del luogo;
- il paesaggio agrario costituito dalle colture specializzate arboree e il paesaggio dei seminativi e dei pascolativi localizzati nelle aree meno fertili, con morfologia più acclive.

Insediamento

Il territorio è caratterizzato da diverse forme di organizzazione dell'insediamento:

- l'organizzazione insediativa di Sorso e Sennori: gli insediamenti strutturati di Sorso e Sennori presentano caratteri insediativi dominati dalla saldatura esistente fra essi;
- L'insediamento diffuso rappresenta un fenomeno insediativo rilevante che caratterizza in diverse forme tutto il territorio dell'Ambito: sul territorio la presenza di insediamenti diffusi è rappresentata da un sistema insediativo localizzato sulla

fascia periurbana di Sassari, attorno alla rete infrastrutturale viaria, negli ambiti agricoli organizzati della Piana della Nurra, sul territorio agricolo di Sorso e Sennori come nuclei rurali, e sul territorio costiero secondo una successione di nuclei nel tratto fra Porto Torres e Castelsardo, come nuclei sparsi nell'ambito costiero della Nurra.

Esso si compone di:

- l'insediamento diffuso di periurbanizzazione, intorno a Sassari che rappresenta uno dei fattori più consistenti dell'organizzazione insediativa dell'Ambito. Esso si dispone in prossimità del centro urbano secondo due ambiti, attraversati dalle principali linee di comunicazione, e interessati in prevalenza dalle residenze primarie e secondarie;

- la disseminazione di insediamenti residenziali, non strutturati in centri o nuclei. Si tratta degli ambiti della corona olivetata, interessati da un insediamento di abitazioni unifamiliari disposti attorno alla città o ai centri prossimi alla città. La densificazione riguarda soprattutto l'area lungo all'asse Sassari-Porto Torres. Le aree della residenza secondaria sono localizzate a nord della città, a nord dell'asse Sassari-Porto Torres e dell'area di Ottava verso il mare, a est del rio Mascari nelle aree di Prato Comunale e Monte Oro. Tali residenze, localizzate in una regione caratterizzata da una notevole parcellizzazione della proprietà terriera, hanno una connessione stretta con l'attività agricola, rappresentata da valori elevati dell'indice di ruralità;

- il sistema dei nuclei turistici costieri:

- i centri ed i nuclei costieri nell'arco compreso fra il territorio di Porto Torres, Sassari, Sorso, Castelsardo, dalla Torre di Abbacurrente a Punta Tramontana: il sistema dell'insediamento si struttura su un modello di urbanizzazione che configura una città turistica di tipo lineare, caratterizzata dalla successione di nuclei, centri e seconde case diffuse lungo l'arco costiero, la successione degli insediamenti prevede a Sorso un centro principale Platamona e altri insediamenti turistici (Arboriamar, Eden Beach, Marrizza e Tonnara); nel territorio di Castelsardo, l'insediamento si struttura su un centro principale (Lu Bagnu) e su un insediamento turistico (Punta Tramontana);

La scheda d'ambito è stata uno strumento fondamentale per la creazione del quadro conoscitivo dell'area oggetto del piano di riqualificazione e un elemento dal quale riprendere gli elementi fondamentali per l'individuazione del patrimonio territoriale.

La scheda 14 effettua una descrizione interpretativa dell'ambito nel suo complesso, la nostra analisi si è concentrata nel definire le caratteristiche della parte collinare e pedecollinare (con alcune digressioni verso la costa non urbana), che ospitano gli insediamenti agricoli più lottizzati del territorio comunale, che si orientano verso una destinazione d'uso sempre più turistica recettiva e seconde case.

I caratteri del paesaggio collinare e pedecollinare

Nella lettura della carta dei caratteri del paesaggio della scheda d'ambito 14 si evidenzia che le aree oggetto del piano di riqualificazione si concentrano in un'area centrale del territorio comunale interessate da un edificato sparso comprese particelle molto lottizzate e le aree agricole tipiche della collina.

Nelle aree di riqualificazione le particelle da riqualificare nell'insediamento urbano diffuso, caratterizzate da una morfologia pedecollinare, si nota una prevalenza di vigneti e fondi seminativi intervallate da zone agricole eterogenee, che si sviluppano su una parte di territorio prevalentemente pianeggiante, sono caratterizzate da aree agricole eterogenee, intervallate da seminativi di pianura. Le aree sono attraversate da strade di penetrazione agraria e strade provinciali, nell'intorno dei quali prevale una vegetazione ripariale.

5.2. INDIRIZZI

La progettualità dell'Ambito del Golfo dell'Asinara si basa sul riconoscimento della dominante ambientale-paesaggistica del Golfo, all'interno del quale è riconoscibile la struttura che organizza il paesaggio naturale ed insediativo.

Il progetto di riqualificazione dell'Ambito si articola, a partire dalla individuazione delle principali relazioni fra i segni dell'ambiente e le forme dell'insediamento, in azioni integrate fra la matrice ambientale del paesaggio e la matrice urbana. Sono assunti come elementi strutturanti del progetto d'Ambito:

1. All'interno dei piani urbanistici comunali, prevedere uno strumento di incentivazione e controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato al contenimento della frammentazione delle proprietà ed a contrastare un uso diverso dal rurale, al fine garantire il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi.
2. Riqualificare il sistema ambientale ed insediativo del litorale di Platamona attraverso l'adozione di un approccio di progettazione integrata intercomunale e di

un sistema di gestione unitaria finalizzata alla fruizione delle risorse ambientali e dei servizi ad esse correlati: la configurazione amministrativa del litorale e la conformazione del sistema insediativo che vi gravita, richiedono azioni congiunte fra i comuni (Sassari, Sorso e Porto Torres) per la qualificazione del litorale e per il riequilibrio delle condizioni e delle opportunità di fruizione della costa. Il riconoscimento del tema della gestione dei sistemi costieri va considerato come progetto integrato in cui i temi della portualità e della balneazione vengono assunti come problemi da affrontare in sede di pianificazione comunale e intercomunale, mediante le seguenti principali azioni:

- qualificare l'ambiente e le infrastrutture nel litorale attraverso il recupero integrato del sistema delle risorse ambientali delle dune, dello stagno, della pineta di Platamona e dei luoghi e delle funzioni di servizio esistenti;
 - qualificare l'accessibilità al litorale attraverso l'individuazione di nodi lungo la direttrice costiera interna e la localizzazione di servizi per agevolare la fruizione e le conoscenze sulle risorse del litorale;
 - connettere le aree urbane con l'arco costiero del litorale di Platamona attraverso l'organizzazione del sistema della mobilità, finalizzata ad incrementare le occasioni di fruizione del litorale di Platamona ed a collegare i nuclei lungo la direttrice fra Sassari e Porto Torres alle risorse ambientali costiere.
3. Mantenimento di un ordinamento colturale differenziato che rappresenta un elemento centrale nella definizione della qualità ambientale di un territorio, permettendo condizioni tali da consentire anche il mantenimento di un habitat favorevole alla sopravvivenza della fauna
 4. Incentivare da parte delle aziende i programmi di miglioramento agricolo finalizzato all'applicazione delle direttive comunitarie, di una agricoltura ecocompatibile che ricorra a tecniche biologiche anche in vista della conservazione del suolo.
 5. Conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti) innovando le tecniche colturali e recuperando la sua connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti, creando inoltre una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola professionale a tempo pieno e

resistente a trasferire ad altri usi la sua base fondiaria e riqualificando l'edilizia rurale esistente che costituisce parte integrante del paesaggio.

6. Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale i margini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi naturali.
7. Verificare le potenzialità di sviluppo per le aree e le dimore rurali connesse agli oliveti storici di Sorso, per gli insediamenti di San Lorenzo e di Santa Vittoria integrandolo con il sistema dei mulini ad acqua e con la foce del Rio Silis.

6. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI

La dispersione insediativa in territorio rurale deve prevedere e promuovere la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli.

Nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti.

Obiettivo: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Direttiva correlata 3.4: favorire il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).

Per questa categoria di beni si prescrive che Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

Inoltre, la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Si prescrive che non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici a carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Per questa categoria di beni si prescrive che Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie);
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi.

Non sono ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

7. QUADRO CONOSCITIVO

Uso del Suolo e dimensione delle particelle catastali

Per quanto riguarda l'uso del suolo, delle aree di riqualificazione si può notare che nelle 4 macroaree identificate dai lotti prevale la tipologia della sottozona E2. Si preferisce mantenere le aree agricole come tali limitando al massimo il consumo di suolo, e riqualificare l'area ospitante il centro di recupero del disagio.

Habitat

Se da un lato l'agricoltura moderna professionale ha ridotto la complessità degli agroecosistemi e determinato la scomparsa di alberi, siepi, prati incolti, complessivamente indicati come aree di rifugio per la flora e la fauna selvatiche, l'agricoltura amatoriale ha ricreato in parte una complessità degli agro ecosistemi proprio per l'estremo frazionamento delle particelle agricole.

La varietà della vegetazione dentro e intorno all'agroecosistema (infrastrutture ecologiche) è elevata laddove vi è una effettiva gestione amatoriale agricola del fondo.

Filari di vite, filari di olivi, siepi e alberi da frutto costituiscono nuovi habitat che permettano conservazione, miglioramento e interconnessione con gli le aree boscate del Lotto 3.

Vincoli e servitù

Le aree interessate dal piano di riqualificazione sono soggette a diverse tipologie di vincolo e ad alcune servitù o fasce di rispetto definite da precise norme di settore.

8. RISULTATI ATTESI ED EFFETTI DEL PIANO SUL TERRITORIO

1. divieto di realizzazione di nuova viabilità carrabile, ripristino e/o riapertura di nuovi sentieri pedonali e ciclabili in funzione e compatibilità con le attività agricole svolte realizzati in terra battuta;
2. miglioramento dell'assetto viario esclusivamente attraverso materiali drenanti e naturali senza manti di usura impermeabili.

Effetti attesi

1. Conservazione del suolo;
2. valorizzazione delle aree naturali pedecollinari a vocazione agricola;
3. incremento della fruibilità turistica del territorio;
4. incremento del presidio ambientale e dei livelli di sicurezza territoriale;
5. miglioramento dei valori paesaggistici dei luoghi;
6. miglioramento estetico-percettivo dei paesaggi degradati;
7. miglioramento dei coni visuali verso il mare;
8. miglioramento della valenza eco-sistemica del territorio nel suo insieme;
9. valorizzazione del reticolo stradale minore e rurale;
10. miglioramento del reticolo idraulico.

9. LOTTO 1

Lotto 1 - caratteristiche

Il Lotto 1 in progetto è costituito da 7 particelle su cui saranno realizzati i seguenti interventi:

1. Demolizione del deposito tecnico agricolo
2. Manutenzione del locale a monte della strada, con rivalutazione dello stesso secondo l'art. 26.11 – *Norme per il turismo rurale* delle NTA del PUC:
 - a) l'attività può essere esercitata in fabbricati rurali già esistenti, pertanto può essere consentita solo per aziende aventi un patrimonio edilizio esistente, ovvero nei punti di ristoro di cui all'art.10 delle direttive per le zone agricole;
 - b) la ristorazione deve avvenire con pietanze tipiche della gastronomia regionale, preparate in prevalenza con l'impiego di materie prime di produzione locale; l'allestimento degli ambienti deve avvenire con arredi caratteristici delle tradizioni locali, ed in particolare della cultura rurale della zona.

Infatti, al fine di poter svolgere l'attività di turismo rurale per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo è consentita la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, ad esclusione di quelli tecnici necessari per adeguare le strutture, nonché la ristrutturazione edilizia al fine di riqualificare gli immobili, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8,9,10 della L.R. 27/98.

FOG.	PART.	HA	ARE	CA	INTESTATI	COD.FISCALE
21	131		47	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	132		41	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	397		35	79	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	398		23	1	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	399		49	70	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	400		7	17	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
21	402		79	38	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTS26B45I863Y
		2,8385		Superficie totale del LOTTO 1		

Obiettivi e finalità del Lotto 1

Le aree interessate saranno riqualificate come zone agricole, il locale ormai dismesso trova sicuramente più interesse come locale produttivo rispetto a conservarlo come semplice deposito.

Questo al fine di favorire una gestione agricola del territorio che sia orientata verso pratiche conservative e migliorative del suolo. In particolare si prevedono interventi:

- di prevenzione del dissesto idrogeologico;
- di garanzia del mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità paesistiche, ecologiche e di regolazione idraulica del territorio;
- di promozione di una nuova cultura del paesaggio attraverso la valorizzazione delle emergenze di valore storico-testimoniale e delle visuali panoramiche verso il mare;
- che impediscono il rimodellamento morfologico, gli interventi infrastrutturali ed edilizi invasivi nonché lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici;
- di valorizzazione dei percorsi naturalistici;
- di promozione e di miglioramento estetico del paesaggio, ai fini di un incremento della fruizione turistica delle colline.

In sintesi, si intende tutelare il paesaggio da qualsiasi forma di manomissione o di abuso ed incentivare l'attività agricola amatoriale all'interno di aree opportunamente individuate.

Fog.	Part.	COD.FISCALE	VOL. ATTUALE	VOL. PROGETTO	INTERVENTI PREVISTI	Scheda
21	131	CCRTSR26B45I863Y	0	0	nessun intervento previsto le particelle rimane con destinazione d'uso agricola	
21	132	CCRTSR26B45I863Y	0	0		
21	397	CCRTSR26B45I863Y	0	0		
21	398	CCRTSR26B45I863Y	128,06	128,06	recupero del locale utilizzato per la conduzione agricola da ristrutturare per TURISMO RURALE, Art.26,11 delle NTA del PUC. Non sono previsti aumenti di volume	F Lotto 1-1
21	399	CCRTSR26B45I863Y	0	0	nessun intervento previsto le particelle rimangono con destinazione d'uso agricola	
21	400	CCRTSR26B45I863Y	0	0		
21	402	CCRTSR26B45I863Y	0	0		

10. LOTTO 2

Lotto 2 - caratteristiche

Il Lotto 1 in progetto è costituito da 3 particelle su cui non saranno realizzati interventi specifici, il lotto resterà a fini agricoli, in particolare vitivinicoli.

FOG.	PART.	HA	ARE	CA	INTESTATI	COD.FISCALE
21	115		23	83	PISANO Maria Rosa nata a SORSO il 08/04/1956 TESTONI Pinuccio nato a SORSO il 30/12/1954	PSNMRS56D48I863M TSTPCC54T30I863N
21	116		29	12	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931	MRNGVN31R28I863F
21	172		46	19	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931	MRNGVN31R28I863F
		0,9914		Superficie totale del LOTTO 2		

Obiettivi e finalità del Lotto 2:

Scopo del Lotto 2 è quello di conservare la realtà agricola, tipica della zona, in particolare la vite. Assumono specifica rilevanza la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi ad uso vitivinicolo e delle aree a verde esistenti.

In particolare si prevedono:

- interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico;
- garantire il mantenimento di attività agricole economicamente vitali per finalità paesistiche, ecologiche e di regolazione idraulica del territorio;
- promuovere una nuova cultura del paesaggio attraverso la valorizzazione delle emergenze di valore storico-testimoniale e delle visuali panoramiche verso il mare
- impedire il rimodellamento morfologico, gli interventi infrastrutturali ed edilizi invasivi nonché lo sviluppo di attività incompatibili con gli elevati caratteri naturalistici;
- valorizzare i percorsi naturalistici;
- promuovere il miglioramento estetico del paesaggio, ai fini di un incremento della fruizione turistica delle colline.

Saranno riqualificate in ogni caso con messa in sicurezza della strada vicinale.

Fog.	Part.	COD.FISCALE	VOL. ATTUALE	VOL. PROGETTO		INTERVENTI PREVISTI	N° Scheda
21	115	PSNMRS56D48I863M TSTPCC54T30I863N	0	0		nessun intervento previsto le particelle rimangono con destinazione d'uso agricola	
21	116	MRNGVN31R28I863F	0	0			
21	172	MRNGVN31R28I863F	0	0			

11. LOTTO 3

Lotto 3 - caratteristiche

Il Lotto 3 in progetto è costituito dalle particelle ospitanti il centro di recupero del disagio sociale e dal lotto fog.21 part.25 che attualmente ospita una vigna.

La maggior parte degli interventi riguarda „nuove costruzioni“, in particolare:

- Realizzazione di locali tecnici, di accoglienza, di lavoro per la comunità;
- Manutenzione dei locali esistenti, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e limitarne l'impatto visivo;
- Realizzazione della rete fognaria con impianto di trattamento da realizzarsi a valle, nella pineta bordo strada.
- Strada da recuperare e migliorare, ospitante anche le condotte idriche fognarie.

FOG	PART	HA	ARE	CA	INTESTATI	COD.FISCALE
21	25		35	32	SANNA Maria Caterina nata a SORSO il 16/06/1939	SNNMCT39H56I863S
21	53		27	47	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	55		37	97	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	57		34	84	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	134		38	62	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	190		39	8	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	191		0	86	FRATERNITA` LAICALE CASA DI NAZARETH	92056760900
21	392		85	24	MARGINESU Gavino nato a SASSARI il 13/08/1964	MRGGVN64M13I452V
			2,994	Superficie totale del LOTTO 3		

All'interno della struttura verranno recuperati con la biblioteca e con la piantumazione a verde del solaio del centro due fabbricati con il miglioramento visivo delle condizioni e dell'inserimento in un'area verde.

Saranno realizzati degli alloggi per gli ospiti, completamente inseriti in un ambiente naturale.

Tutte le nuove strutture saranno: „leggere“, realizzate in legno, realizzate con un solo piano fuori terra, anche per limitare l'impatto visivo.

Saranno realizzate in questo Lotto anche le principali infrastrutture, costituite dall'impianto di trattamento e scarico.

Obiettivi e finalità del Lotto 3:

Il centro potrà quindi diventare più inserito nel contesto agricolo realizzando alloggi nelle aree a ridosso delle attività, e lasciando la pineta nella zona a valle quale polmone verde per attività ludico-ricreative oltre che per scopi tecnici.

La particella Fog.21 Part.53 sarà attrezzata ad area per agri camping, con messa a disposizione di un locale tecnico, dotato di servizi. La scelta consente di sfruttare l'area elevata quale zona di alloggio temporaneo in una zona circondata da filari di vite.

La superficie totale del centro di recupero è pari a: **26'400,80 m²** con un volume realizzabile pari a **2'640 m³**.

Il piano di riqualificazione presente mette in previsione lo sviluppo di un Volume Totale pari a **2'056 m³**.

Oltre a questi interventi è prevista la realizzazione di un'area per il trattamento dei reflui di scarico per un numero di 50 abitanti equivalenti per tutto il piano.

Fog.	Part.	DITTA INTESTATI	VOL. ATTUALE	VOL. PROGETTO	INTERVENTI PREVISTI	Scheda
21	25	SANNA Maria Caterina nata a SORSO il 16/06/1939	0	0	Nessun intervento previsto le particelle rimangono con destinazione d'uso agricola	
TM 21	53	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	0	128,06	Realizzazione di un locale a disposizione dell'area destinata ad agri camping (19), a disposizione del Centro di recupero	F Lotto 3-19
21	55	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	0	0	Realizzazione di interventi di cui alle schede: (7), (8), (9), (10), (11), (12), sono strutture e manufatti aperti senza volume, quali piscina e padiglioni vari	F Lotto 3-7 F Lotto 3-8 F Lotto 3-9 F Lotto 3-10 F Lotto 3-11 F Lotto 3-12
21	57	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	485,82	528,85	Il Corpo centrale di cui alla scheda (1) è realizzato con Concessione edilizia in sanatoria N. 96 del 09/10/2006 rilasciata a Rubattu Gian Mario, con lo sviluppo in progetto di S.U. = 118,00 m2 ed S.R. = 24 m2 ed una Volumetria totale = 425,40 m3. L'intervento in progetto riguarda l'aumento del volume del corpo centrale della struttura (1) oltre alla modifica della copertura dello stesso corpo con una copertura a verde, la realizzazione di un bagno esterno (15), di un locale esterno per riserva idrica e pompa (16), e due padiglioni aperti (13) e (14) per le attività di preghiera.	F Lotto 3-1 F Lotto 3-13 F Lotto 3-14 F Lotto 3-15 F Lotto 3-16
21	134	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO		221,58	Già esistente il locale (3), deposito attrezzi realizzato ante 1967, verrà recuperato per l'utilizzo religioso. Oltre a questo volume, sono stati previsti interventi di realizzazione di una chiesetta (2) in legno e di percorso (4) con siepi da destinare a "via crucis" oltre all'area parcheggio (5) del centro	F Lotto 3-2 F Lotto 3-3 F Lotto 3-4 F Lotto 3-5
21	190	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	60,42	1177,86	Intervento preesistente: Concessione edilizia in sanatoria N. 120 del 14/10/2002 rilasciata a Roggio Giovannino, realizzazione di un locale seminterrato adibito a cantina, con lo sviluppo di: superficie totale pari a 86,32 m2, volume totale pari a 60,42 m2. Il PIANO prevede il recupero di questo manufatto e la sopraelevazione per un'altezza totale di metri 3,40 da effettuarsi con una struttura in legno, al fine di realizzare una biblioteca (18). Oltre a questo intervento sono inseriti gli interventi di recupero di alcuni vecchi locali destinati a depositi di legno, e la realizzazione di un laboratorio di falegnameria (6) per oggettistica. All'interno di questa particella saranno realizzate 10 cassette di legno per l'accoglienza degli ospiti, scheda (17).	F Lotto 3-6 F Lotto 3-17 F Lotto 3-18
21	191	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	0	0	Nessun intervento previsto la particella	
21	392	MARGINESU Gavino nato a SASSARI il 13/08/1964			La particella ospiterà attività ludiche e ricreative oltre all'area destinata a trattamento acque reflue e scarico	