



Comune di Sorso

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



H1

Norme Tecnica Attuazione

Il Tecnico

Ing.Vincenzo Lepori

REVISIONE

maggio 2019

Indice generale:

Piano di riqualificazione in Località Ruinas	1
in attuazione dell'Art.10 delle N.T.A. del P.U.C.	1
ART.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO AREA DI RUINAS.....	3
ART.2 PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI	4
ART.3 Sottozona E2.....	6
ART.4 Sottozona E3.....	7
ART.5 PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDA D'AMBITO N. 14.....	11
ART.6 LOTTO 1	12
ART.7 LOTTO 2	14
ART.8 LOTTO 3	15

ART.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

ART.2 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.

ART.3 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'orticoltura, 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.

ART.4 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)

* If = 0,10 mc/mq

* hmax = 6,50 m

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

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.

ART.5 PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDE 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.

ART.6 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 rivaltazione 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 paesaggisticoambientali 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	CCRTRS26B45I863Y
21	132		41	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
21	397		35	79	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
21	398		23	1	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
21	399		49	70	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
21	400		7	17	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
21	402		79	38	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926	CCRTRS26B45I863Y
			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	N°Scheda
21	131	CCRTRS26B45I863Y	0	0	nessun intervento previsto le particelle rimane con destinazione d'uso agricola	
21	132	CCRTRS26B45I863Y	0	0		
21	397	CCRTRS26B45I863Y	0	0		
21	398	CCRTRS26B45I863Y	128,06	128,06	recupero del locale utilizzato per la consunzione agricola da ristrutturata per TURISMO RURALE, Art.26,11 delle NTA del PUC. Non sono previsti aumenti di volume	F Lotto 1-1
21	399	CCRTRS26B45I863Y	0	0	nessun intervento previsto le particelle rimangono con destinazione d'uso agricola	
21	400	CCRTRS26B45I863Y	0	0		
21	402	CCRTRS26B45I863Y	0	0		

ART.7 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 vitinicolo 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	0	0	nessun intervento previsto	

		TSTPCC54T30I863N			particelle rimangono con destinazione d'uso agricola
21	116	MRNGVN31R28I863F	0	0	
21	172	MRNGVN31R28I863F	0	0	

ART.8 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	C
21	25		35	32	SANNA Maria Caterina nata a SORSO il 16/06/1939	SNNM
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	134		38	62	FRATERNITA` LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO	
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	MRCO
			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-riscreative 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 **M³ 2.056**.

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	N°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	
™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 agricamping (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 casette 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	

