



# COMUNE DI SENNORI

*Provincia di Sassari*

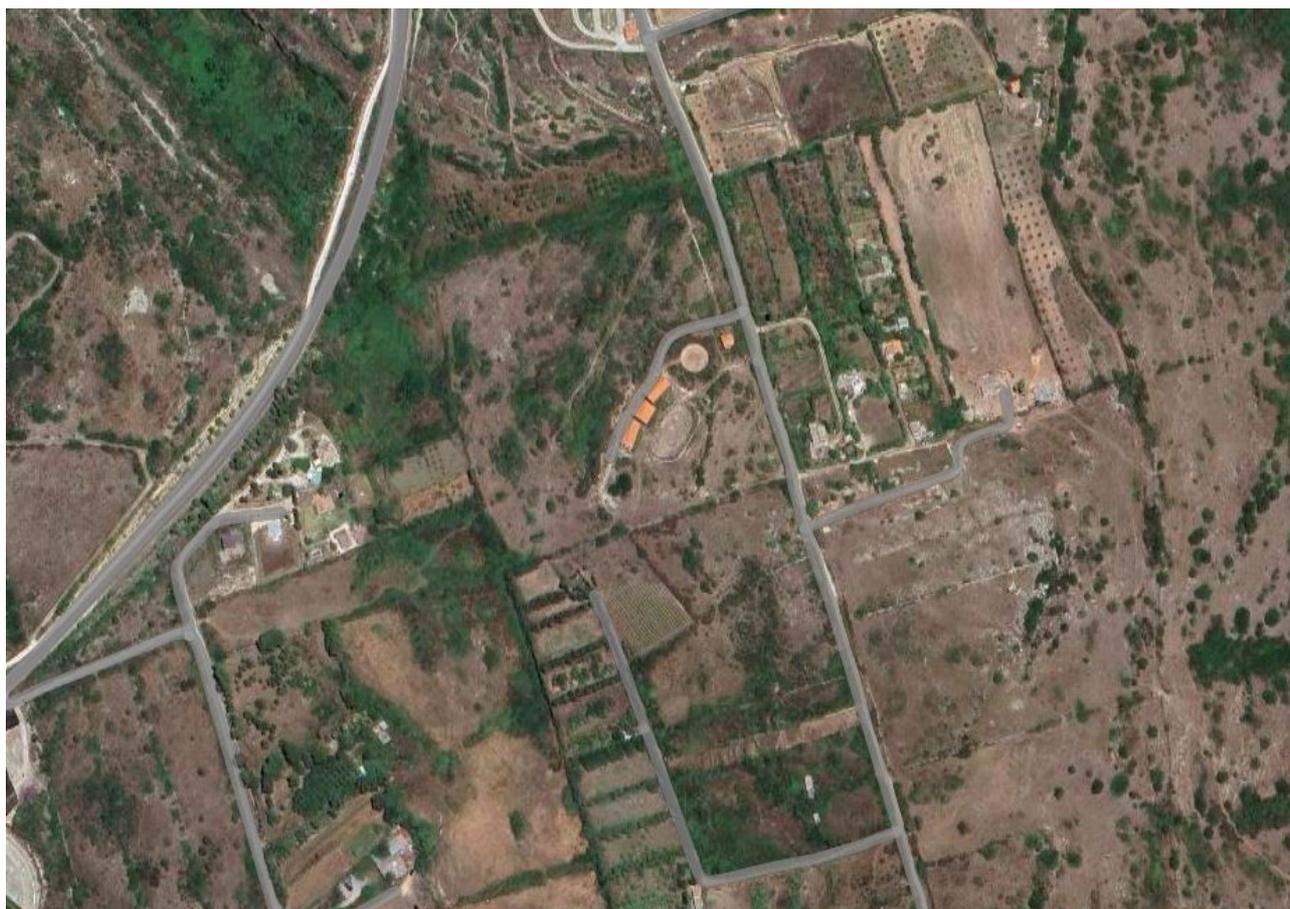
---

## AREA TECNICA

*Lavori Pubblici - Urbanistica - Manutenzioni - Ambiente – Suape*

### **Scheda dell'immobile denominato “Maneggio”**

#### **Località “Su Lotto”**

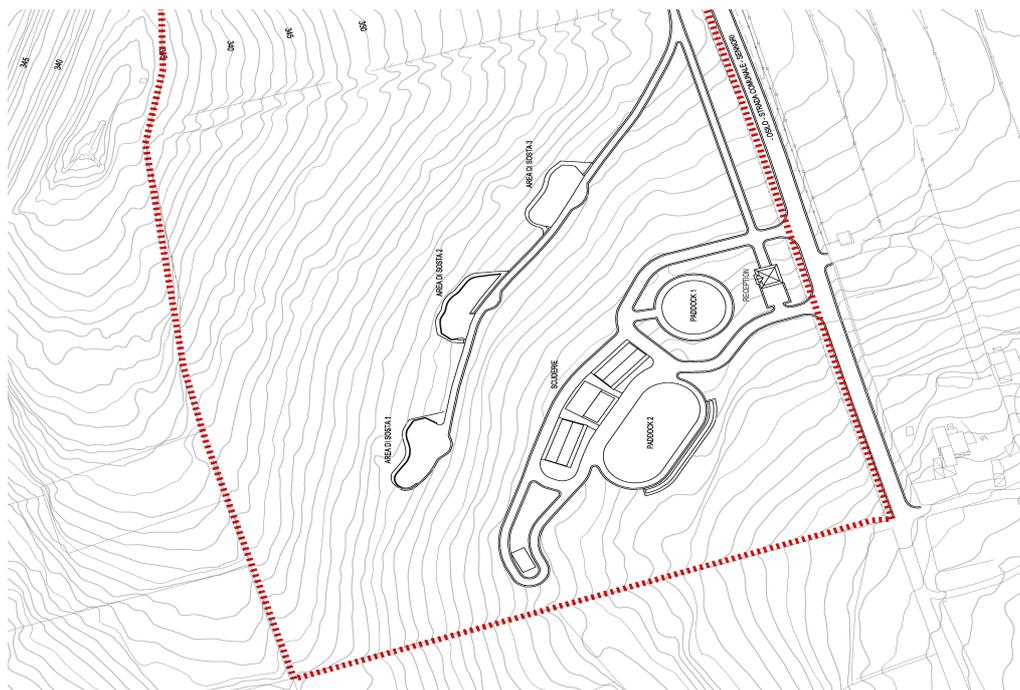


## 1. Localizzazione e descrizione.

L'immobile in oggetto è ubicato in un'area panoramica al margine est del centro abitato del Comune di Sennori, in località "Su Lotto".

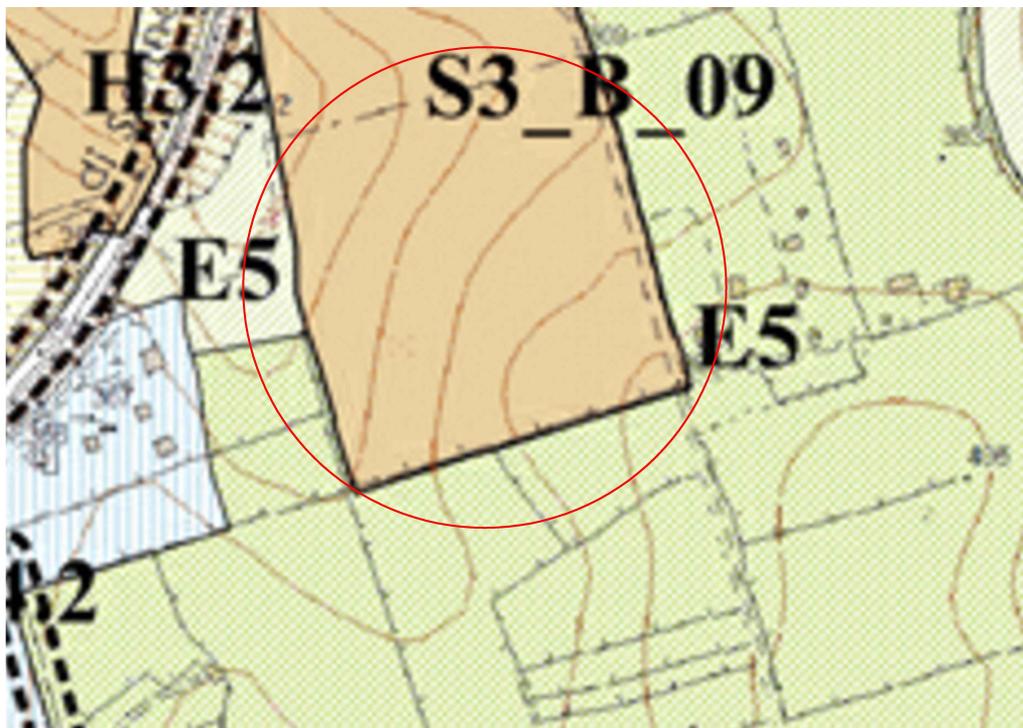
Il fabbricato è stato realizzato dall'amministrazione comunale all'interno di un progetto di opera pubblica più ampio parzialmente realizzato, finanziato con il POR Sardegna 2000-2006 (Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Centri Storici – Fondi POR Sardegna 2000/2006 – Misura 5.1 "Politiche Urbane" PIT 2001), che prevedeva la realizzazione di un parco urbano costituito da diverse strutture:

La struttura oggetto della presente relazione è costituita da tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro e da spazi esterni ad uso maneggio per cavalli ed occupa una superficie di circa 10.000 mq. Nel corso degli anni le opere realizzate sono state oggetto di atti vandalici e tentativi di furti, per cui si rende necessario un intervento che ne completi e ripristini la funzionalità.



## 2. Inquadramento urbanistico.

Nel Piano Urbanistico Comunale vigente il fabbricato ricade in Zona S – Spazi Pubblici, sottozona S3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport. Di seguito l'estratto delle N.T.A. del PUC sulle Zone S.



### Art. 31 - STANDARD URBANISTICI

#### AREE "S"

#### Spazi Pubblici

Definizione (da D.A. 20/12/1983 n. 2266/U)

#### 31.1 - DEFINIZIONE ED INDIRIZZI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

Fatte salve le diverse previsioni delle tavole del P.U.C. i rapporti di dimensionamento minimi che dovranno essere in ogni caso assicurati nei P.U.A. e nei comparti sono i seguenti: per ogni abitante insediato o da insediare dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie pari a 18,00 mq per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- aree "S1" per l'istruzione;
- aree "S2" per attrezzature di interesse comune;
- aree "S3" per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- aree "S4" per parcheggi pubblici.

Le zone "S" costituiscono all'interno del P.U.C. l'elemento qualificante della rigenerazione urbana e gli interventi di configurazione degli spazi aperti (arredo urbano, tipologie del verde pubblico, illuminazione pubblica, tipologie dei parcheggi e delle attrezzature collettive) sono disciplinati da norme e regolamenti che

definiscono lo standard dimensionale e prestazionale.

I servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali ex. Art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, realizzati nelle aree individuate dal P.U.C., hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, cubatura convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione comunale o da Enti istituzionalmente competenti o anche mediante apposita convenzione da soggetti privati.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare le aree S per tutti i servizi previsti dall'Art. 6 del D.A. n. 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano.

Si prevede che i privati proprietari che cedano all'Amministrazione Comunale il 75% delle superfici delle aree S, così come delimitate nella zonizzazione del P.U.C., possano utilizzare il restante 25% di superficie che rimane in proprietà per tutte le destinazioni proprie delle attrezzature in area s; su tale quota del 25% il soggetto privato potrà utilizzare un indice volumetrico territoriale esteso a tutto il comparto di 0.50 mc/mq. Con deliberazione del Consiglio Comunale le singole aree S possono essere traslate e riposizionate sempre all'interno delle aree già classificate standards.

Tale procedura costituisce variante urbanistica (anche la sola modifica ad esempio da S1 a S2), pertanto necessita procedere a variante urbanistica, e dovrà essere garantito, per ciascuno standard, il rispetto dei minimi di legge.”

## **31.2 - SOTTOAREE**

La pianificazione comunale come già detto sulle aree S prevede linee di indirizzo specifiche per ogni categoria di sottozona:

- S1 - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo - 4,50 mq. per abitante;
- S2 - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre - 2,00 mq. per abitante;
- S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade - 9,00 mq. per abitante;
- S4 - Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765: tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli - 2,50 mq. per abitante.

### **31.2.3 - Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**

#### 31.2.3.1 Descrizione

Le sottozona S3 comprendono le attrezzature e le aree a servizio della residenza di cui al D.M. 02/04/1968, e riguardano le seguenti categorie tipologiche che dovranno essere comprese nella redazione del "Piano e regolamento del Verde":

- nuclei elementari di verde;
- spazi per il gioco dei bambini;
- spazi attrezzati per il gioco e lo sport;
- parchi di quartiere.

#### 31.2.3.2 Modalità di attuazione

Progetto di opera pubblica.

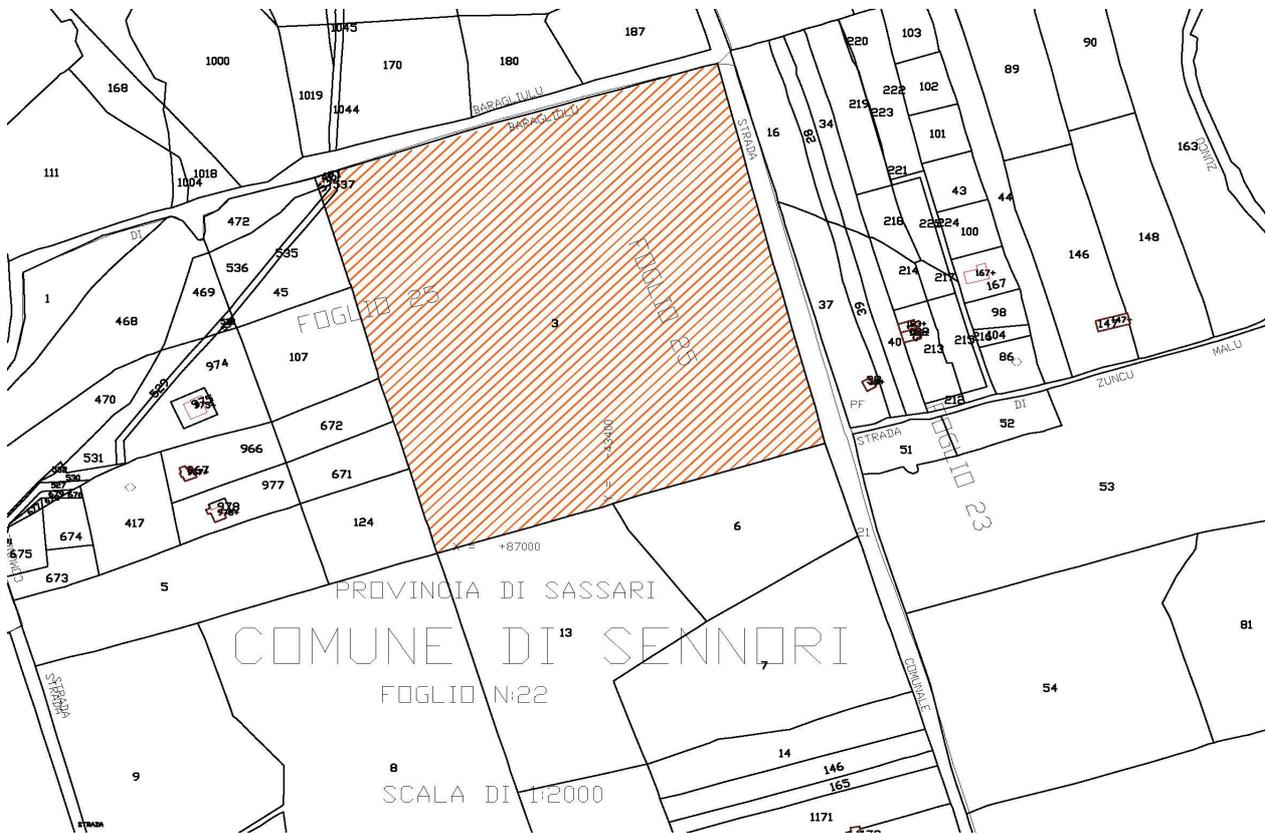
### 31.2.3.3 Parametri Urbanistici, Edilizi e Tipologici

Tutte le opere relative alle singole destinazioni, essendo oggetto di progetto di opera pubblica, non sono soggette a parametri edificatori. Sono ammesse le solo costruzioni connesse all'opera stessa, ivi compresi spogliatoi, servizi igienici, biglietterie, uffici pubblici e quanto necessario per la gestione degli impianti. Sono altresì ammessi la realizzazione di chioschi delle dimensioni massime di mq 20 in ciascun'area.

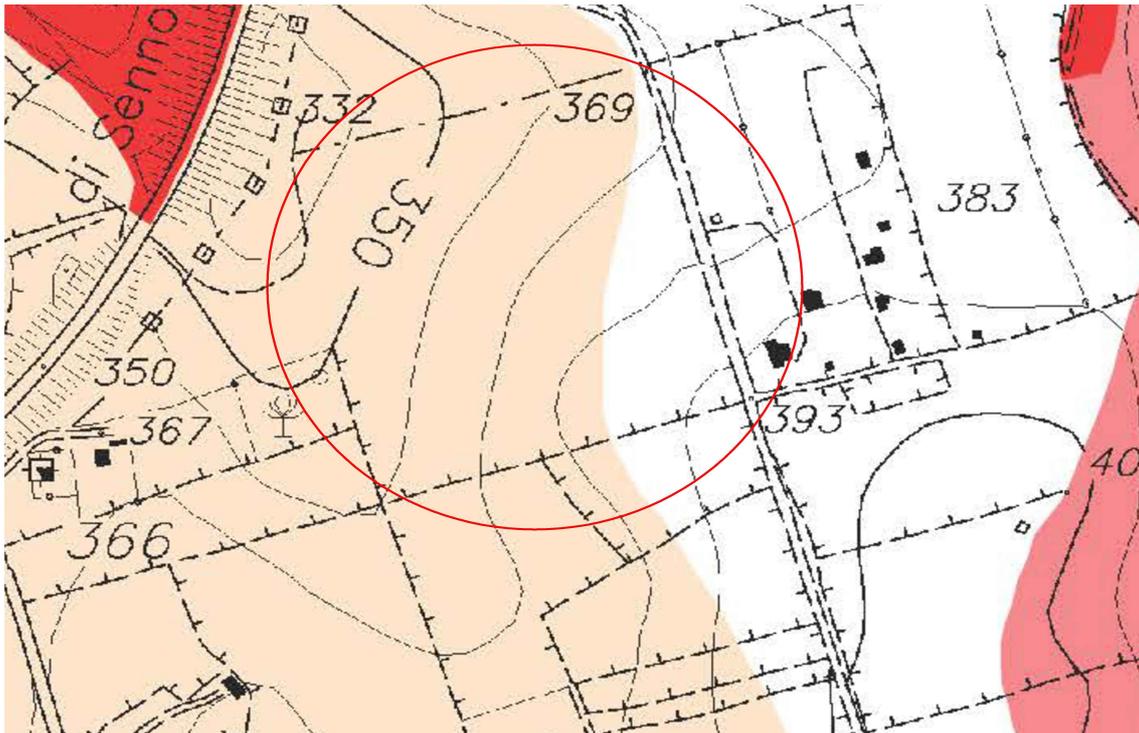
### **3.Riferimenti catastali.**

Il fabbricato ad oggi non risulta essere accatastato al Catasto Urbano.

Mentre al catasto terreni è ubicato all'interno di una particella di proprietà del Comune di Sennori identificata al Foglio 25 particella 3.



#### 4. Vincolistica idrogeologica



Sul Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) l'immobile ricade parzialmente in zona HG1 – Aree di pericolosità moderata da frana, sono le aree che hanno il livello di pericolosità da frana più basso. Per quanto riguarda invece la pericolosità idraulica non sono presenti vincoli che interessano i fabbricati in oggetto.

