



PROVINCIA DI ORISTANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI TERRALBA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica
Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Piano Paesaggistico Regionale

Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione Procedura di Intesa

COMUNE DI TERRALBA

Delibera del G.C. n. 6 del 11.01.2007
Delibera del G.C. n. 14 del 18.01.2007
Delibera del C.C. n. 23 del 26.04.2007
Delibera della G.C. n. 32 del 22.02.2007
Delibera della G.C. n. 62 del 05.04.2007

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ELENCO INTERVENTI	ZONA URBANISTICA	VOLUMETRIA	ABITANTI INSEDIABILI	VALUTAZIONE
1	Ditta Cannas, Mantis e più	Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 comparti C2.7, C2.9, C2.10	C	82.570	826	AMMISSIBILE
2	Ditta Casula e più	Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 comparto C2.4 - secondo Stralcio funzionale	C	15.450	154	AMMISSIBILE
3	Ditta Manis Elia e più	Piano di lottizzazione in zona omogenea D comparto D2.1	D	-	-	NON AMMISSIBILE convenzione non efficace
4	Comune	Piano di lottizzazione in zona omogenea C comparto C2.5	C	55.804	558	AMMISSIBILE
5	Massa Antonio e più	Piano di lottizzazione convenzionata comparto C2.13	C	31.209	312	AMMISSIBILE a condizione di preliminarmente puntuale individuazione dei beni vincolati, senza intesa

Volumetria complessiva zona omogenea C: 185.033 mc**Abitanti teorici insediabili totali: 1.850**

Da una valutazione preliminare si deduce che il fabbisogno abitativo urgente e strettamente necessario nel breve periodo (circa due anni) può ritenersi soddisfatto con l'attuazione del comparto C2.4 – secondo stralcio funzionale, o stralcio equivalente, e dell'intervento n. 5.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Elenco degli interventi per i quali è stata richiesta l'Intesa

Intervento 1: Realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparti C2.7 – C2.9 – C2.10, località "Sa Gora"

Richiedente: Ditta Cannas, Mantis e più

Intervento 2: Realizzazione dello stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.4, località "Giogonì"

Richiedente: Ditta Casula e più

Intervento 3: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona omogenea D2.1

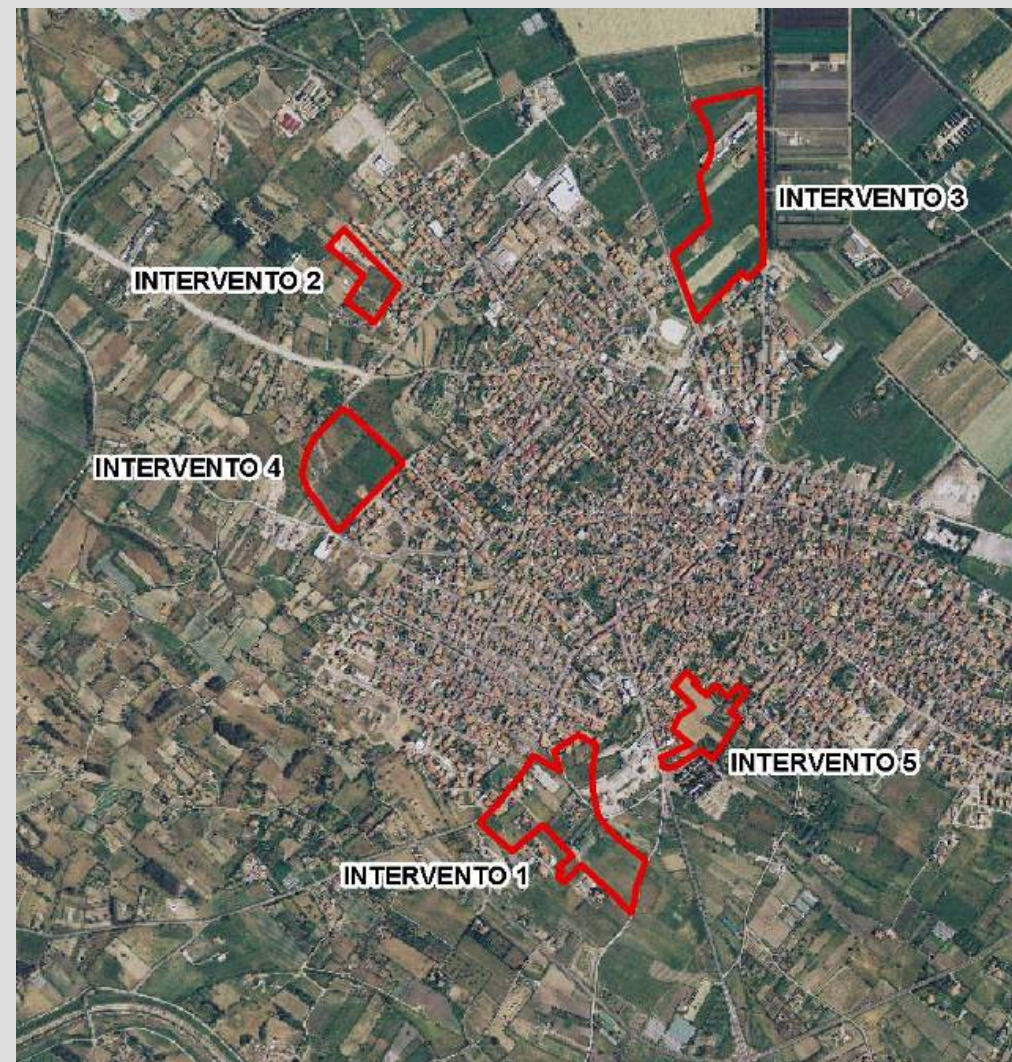
Richiedente: Ditta Manis Elia e più

Intervento 4: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.5

Richiedente: Comune

Intervento 5: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.13

Richiedente: Massa Antonio e più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Elenco degli interventi per i quali è stata valutata ammissibile la richiesta di Intesa

ZONA OMOGENEA C

Intervento 1: Realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparti C2.7 – C2.9 – C2.10, località "Sa Gora"

Richiedente: Ditta Cannas, Mantis e più

Intervento 2: Realizzazione dello stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.4, località "Giogonì"

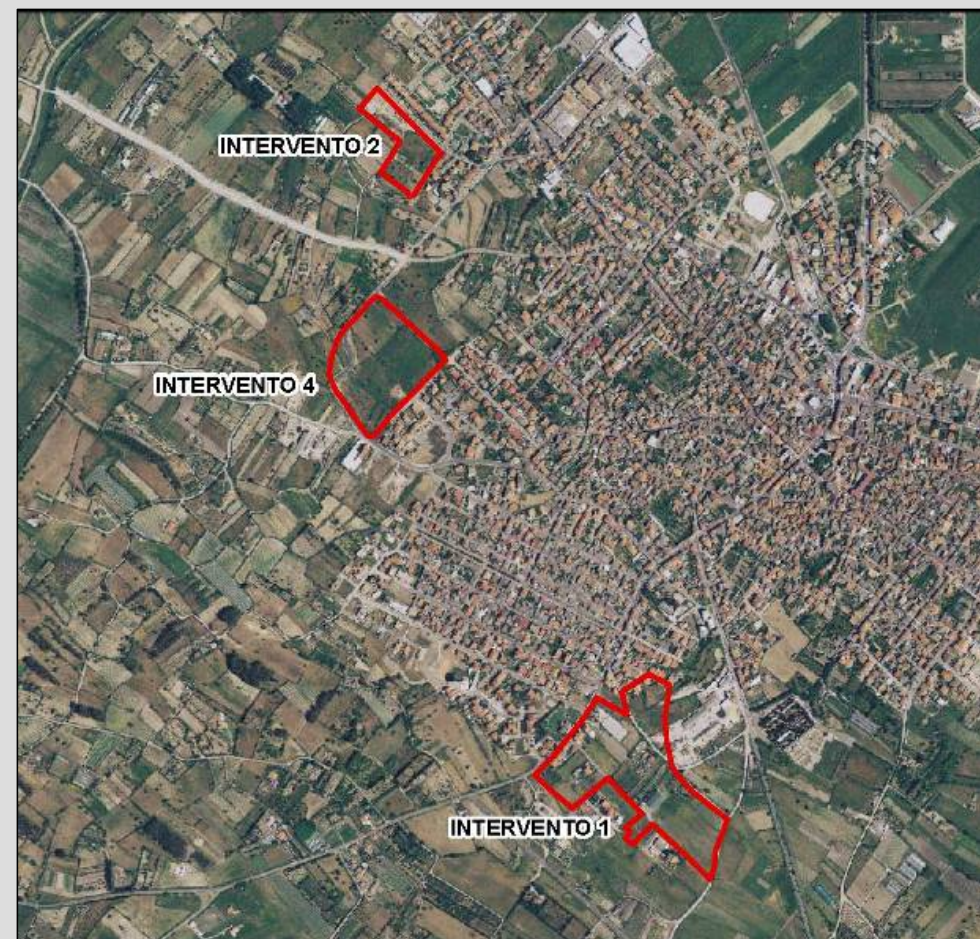
Richiedente: Ditta Casula e più

Intervento 4: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.5

Richiedente: Comune

Volumetria complessiva: 153.824 mc

Abitanti teorici insediabili totali: 1.538



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo

Il comune di Terralba registra al 31 dicembre 2005 una quota di popolazione residente di 10.336 abitanti con un incremento dell'1,05% rispetto alla precedente misurazione, 10.229 ab. (Censimento ISTAT 2001).

La serie storica delle rilevazioni Istat circa la dimensione della popolazione residente del Comune di Terralba evidenzia una generalizzata crescita demografica fin dagli anni '50, ad esclusione del solo decennio 1991-2001 (-1,04%), con picchi del 6,18% nel decennio 61-71 e del 10,95% nel decennio 71-81; tale tendenza trova conferma nel periodo intercensuario 2001/2005 (+1,05%). Relativamente ai dati disponibili sul movimento naturale e migratorio della popolazione si osserva come il nesso della crescita di popolazione residente sia imputabile principalmente alla capacità di attrarre nuova popolazione dando conferma ai valori positivi misurati del saldo migratorio.

La dimensione del patrimonio abitativo si compone di 4.203 unità immobiliari di cui il 82,3% (3.459) occupate ed il 17,7% (744) vuote.

Tale patrimonio abitativo è concentrato prevalentemente nel centro urbano di Terralba (85,77% delle abitazioni totali), all'interno del quale è insediato il 89,33% della popolazione residente comunale e ben il 65,46% (487) delle abitazioni vuote. Questi valori evidenziano una diversificazione dell'offerta abitativa che oltre al nucleo amministrativo include alcune "frazioni" a corredo del centro urbano. Tali annucleamenti (Marceddi e Tanca Marchese) sviluppano il 6,29% dell'intera popolazione comunale e il 10,18% dell'intero patrimonio abitativo (il 31,32% delle abitazioni vuote censite in tutto il territorio comunale ricade nelle pertinenze di tali frazioni).

Piano Paesaggistico Regionale - L.R. 25 Novembre 2004 n.8										
Terralba	ab. residenti_2001	ab. residenti_2005	var %_01-05	% ab. residenti	Abitazioni totali		Abitazioni occupate		Abitazioni vuote	
totale comune	10.229	10.336	1,05%	100%	4.203	100%	3.459	100%	8.744	100%
Centro urbano	9.138	-	-	89,33%	3.605	85,77%	3.118	90,14%	487	5,57%
Marceddi	45	-	-	0,44%	228	5,42%	14	0,40%	214	2,45%
Tanca Marchese	598	-	-	5,85%	200	4,76%	181	5,23%	19	0,22%
Extraurbano	448	-	-	4,38%	170	4,04%	146	4,22%	24	0,27%



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Valutazione complessiva delle richieste e del fabbisogno abitativo

È opportuno rilevare in via pregiudiziale che, in regime transitorio l'istituto dell'intesa, per la fattispecie proposte di lottizzazione di zone C, deve consentire la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale, se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR.

Si ritiene invece, da un confronto con i dati generali del comune in merito ad abitanti e abitazioni, che il dato complessivo di potenzialità degli interventi proposti sia decisamente superiore ai fabbisogni del breve periodo necessario a riconfigurare il disegno della città, che attualmente necessita ricucire sia le sfrangiature che ridisegnare i margini.

È opportuno quindi, prima di operare scelte definitive, che il comune valuti attentamente la problematica e definisca le opzioni strettamente indispensabili a soddisfare i fabbisogni urgenti e strettamente necessari per il breve periodo di adeguamento del PUC, senza pregiudicare la riprogettazione della città, in termini di qualità urbanistica e architettonica, coerenti con i dettati dell'art. 75 del PPR.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

Comune di Terralba

Il progetto dell'Ambito assume l'interconnessione tra il sistema delle terre e delle acque marine, fluviali e lagunari, matrice delle città storiche (Tharros, Othoca e Neapolis), come guida per la riqualificazione ambientale delle attività e degli insediamenti.

1 Riqualificare l'identità urbana antica del Golfo che può attuarsi con lo scavo integrale e la conservazione dei tre centri di Tharros, Othoca e Neapolis. Riconoscere il Golfo di Oristano come luogo per la realizzazione di strutture museali rilevanti collegati con la Civiltà Fenicia del Mediterraneo.

2 Conservare le “connessioni ecologiche” tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività, come quelli vallivi del Tirso, del Rio Tanui, del Rio Mare Foghe Rio Mannu di Millis, del Flumini Mannu di Pabillonis, Rio Mogoro. In particolare, qualificare la fascia di pertinenza del corso del Fiume Tirso e dei Rio Tanui, con finalità dedicata alla istituzione di un Parco Fluviale intercomunale che preveda l'integrazione tra le aree rurali e i centri abitati di riva destra e sinistra.

3 Conservare la funzionalità della dinamica delle acque affinché sia garantito l'equilibrio tra acque marine e acque dolci, la capacità di depurazione naturale delle zone umide del Golfo di Oristano e della penisola del Sinis (S'Ena Arrubia, Santa Giusta, Stagno di Cabras, Stagno di Mistras, Sale 'e Porcus, Stagno di Is Benas, Sa salina).

4 Conservare la funzionalità dei corsi d'acqua che confluiscono verso la piana del Golfo di Oristano, garantendo il naturale scorrimento delle acque superficiali e ricostruendo, laddove è stata alterata, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua mediante tecniche naturalistiche, cogliendo l'occasione per progettare nuovi paesaggi.

5 Riqualificare i sistemi di regimazione idraulica delle aree di bonifica, sostenendo l'autodepurazione dei corpi idrici per favorire la diminuzione dei fenomeni di inquinamento rilevati ed evidenziati dai dati ufficiali e favorire così l'uso produttivo per l'allevamento ittico.

6 Conservare la funzionalità ecologica delle zone umide del Golfo di Oristano e della penisola del Sinis, riequilibrando in una prospettiva di sostenibilità gli usi produttivi dell'allevamento ittico e della pesca ed integrare le attività produttive con una potenziale fruizione turistica culturale, naturalistica, ricreativa e antropologico-culturale dei luoghi attraverso un programma integrato.

7 Riqualificazione dei vuoti estrattivi dismessi (come quelli appartenenti al bacino di coltivazione delle perliti) finalizzata al processo di recupero naturalistico per una reintegrazione nel paesaggio o come occasione di una nuova riutilizzazione per fini diversi, che evidenzino la storia e la cultura dell'attività estrattiva.

8 Riconoscere come atto di riqualificazione delle ex cave di arenaria di Cuccuru Mannu del Sinis, che le individua come luogo funzionale all'istituzione di un parco tematico per la musica.

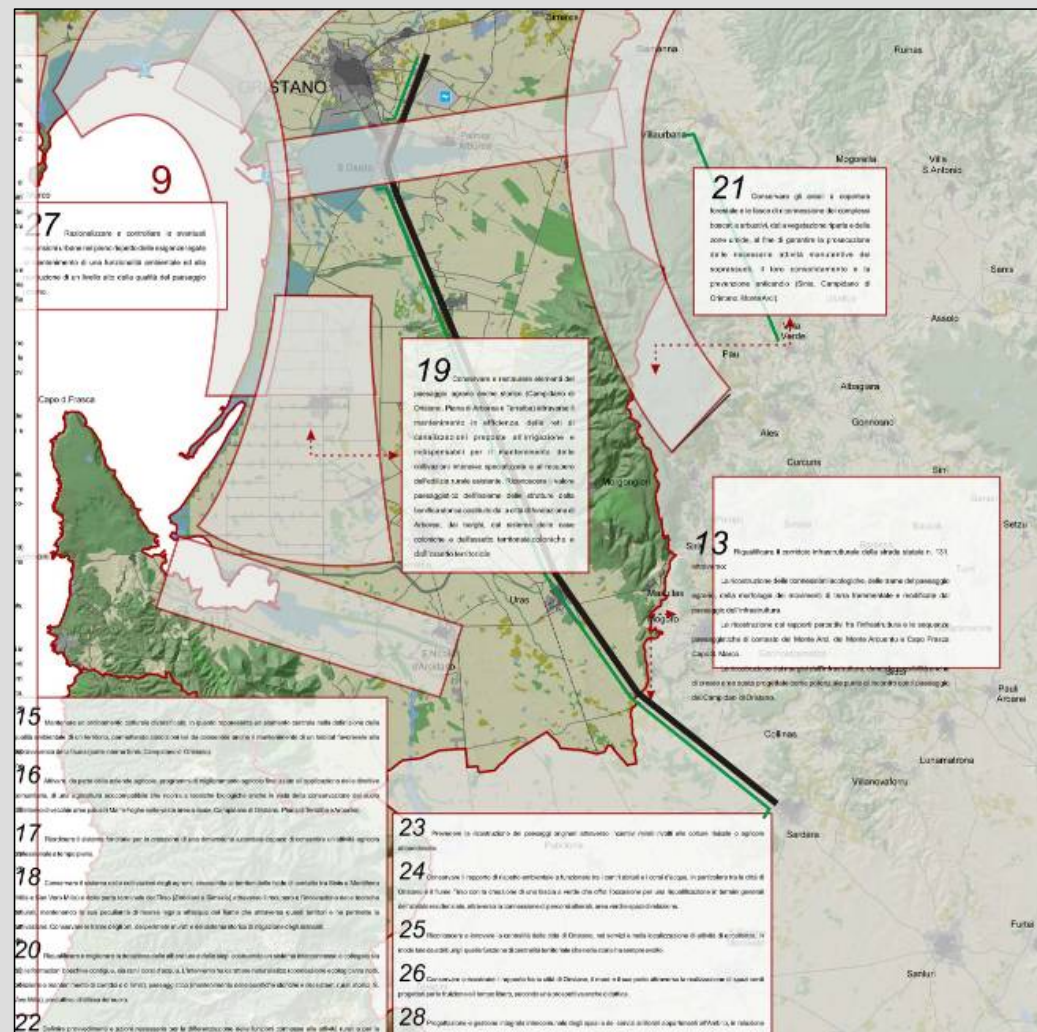
9 Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale immagini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, tra i diversi elementi di paesaggio dell'ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra i sistemi agricoli e i sistemi naturali o seminaturali. Particolare attenzione deve essere riservata alle fasce peristagnali di Santa Giusta, Corru S'ittiri, Marceddi, San Giovanni, Cabras, ai corpi idrici in generale, agli spazi di transizione tra colture irrigue e asciutte.

10 Riqualificare la pineta litoranea di Arborea e di Torregrande e le zone umide retro litorali attraverso una progettazione unitaria mirata a ricreare i rapporti fra zone interne, insediamento e sistema sabbioso, anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della fruizione dei sistemi litoranei con servizi e attrezzature.

11 Integrare le gestioni delle aree naturali protette (SIC, AMP, ZPS), con la gestione delle attività produttive agricole limitrofe, al fine di equilibrare la tutela e la salvaguardia con l'utilizzo delle risorse naturali.

12 Riqualificazione delle borgate marine (Porto Palma, Torred ei Corsari, Marina di Torregrande, Putzu Idu, San Giovanni di Sinis, Marceddi, Mandriola) con l'incentivazione alla realizzazione delle strutture ricettive (Bed & breakfast, albergo diffuso) e dei servizi alla fruizione delle spiagge.

14 Nei territori a matrice prevalentemente agricola (Campidano di Oristano, piana di Terralba e Arborea, Sinis, asta valliva del Tirso...) modernizzare le forme di gestione delle risorse disponibili, con un supporto ed un incremento dell'apparato produttivo della qualità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 1: Realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparti C2.7 – C2.9 – C2.10, località "Sa Gora"

Richiedente: Ditta Cannas, Mantis e più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

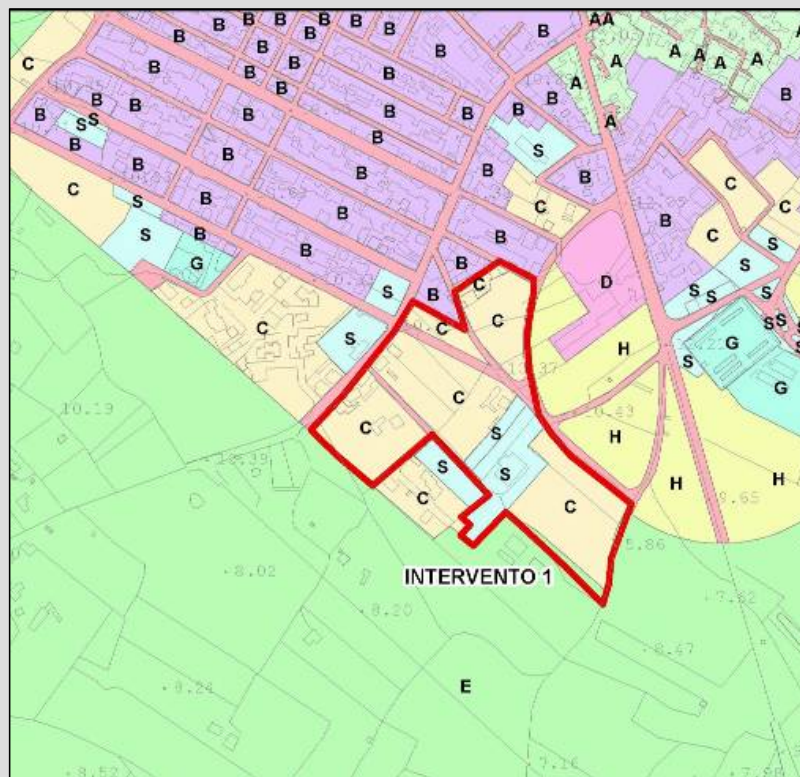
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "a"

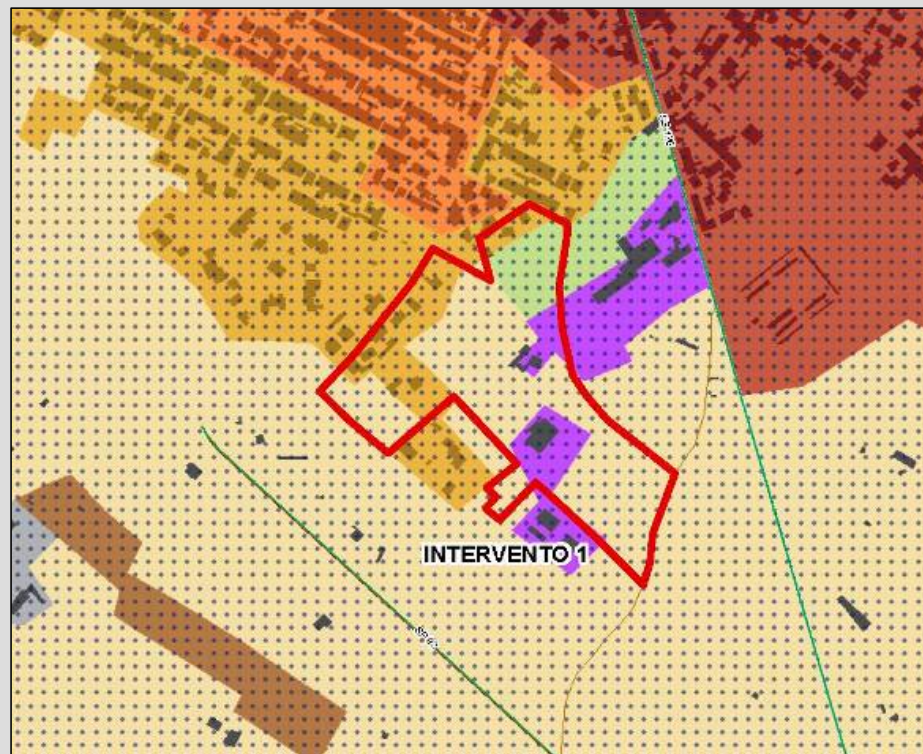
PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Cannas, Mantis e più

Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

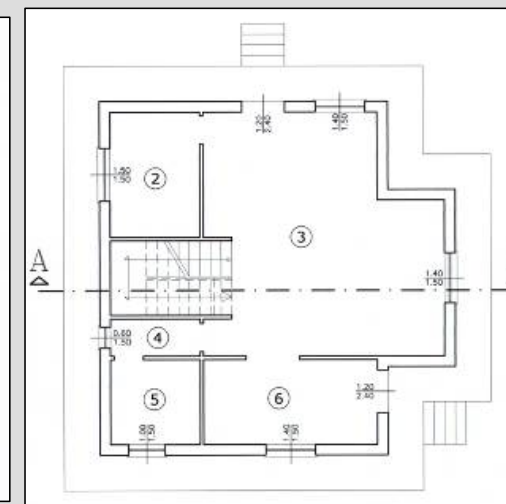
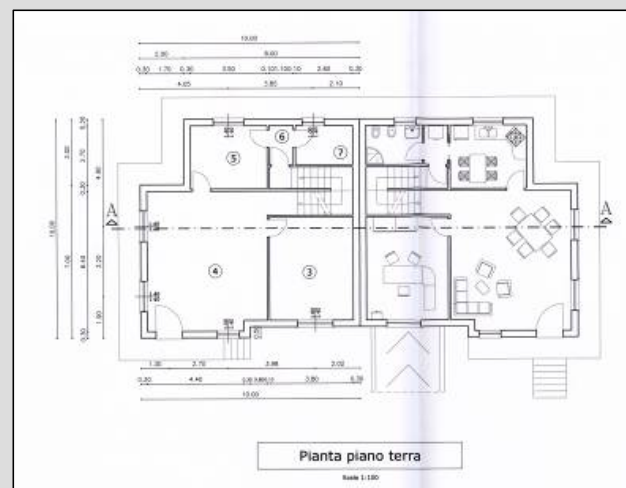
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Cannas, Mantis e più



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "C"**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Cannas, Mantis e più**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Fuori dalla fascia costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C. (2001)**ZONA URBANISTICA :** C2 – Comparti C2.7-C2.9-C2.10

L'intervento in oggetto è ammissibile all'intesa per effetto dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo e della compatibilità dello stesso con la pianificazione paesaggistica regionale, in quanto trattasi di piano di lottizzazione in zona omogenea C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR .

L'area, di circa 68.800 mq, in località "Sa Gora" è compromessa dalla presenza di fabbricati realizzati in epoche diverse, in parte regolarmente autorizzati e in parte condonati. Lo stesso Comune ha qui realizzato una sua palestra.

Comprende 88 lotti per la realizzazione di altrettante residenze oltre quelle già edificate. Con l'attuazione del P.d.L. saranno insediati 826 abitanti.

Sono presenti tre diverse tipologie edilizie: singola, binata e a schiera.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Ambientale: Le parti dell'area ancora libere da edificazione sono classificate dal PPR in parte come ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate ed in parte come seminaturali a prateria.

Assetto Storico Culturale: Non esistono beni storico-culturali nell'area oggetto dell'intervento. L'area ricade all'interno del perimetro dell'area della bonifica di Arborea.

Assetto Insediativo: L'area ricade in un'area classificata dal PPR come espansioni recenti e insediamenti produttivi; è situata nella periferia e confina con l'espansione recente e con un insediamento produttivo.

La stessa, è compromessa dalla presenza di edifici già realizzati. Tra quelli già realizzati è presente anche una palestra comunale.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

✓ Piano di lottizzazione approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 27/09/2005 con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Nella relazione tecnico-illustrativa redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Terralba viene dichiarata la necessità di attuare l'intervento programmato allo scopo di soddisfare una forte esigenza abitativa derivante dal continuo incremento dei nuclei familiari registrato nel quinquennio che va dal 2001 al 2005.

Si rileva comunque la marginalità dell'area rispetto al tessuto edilizio del centro abitato.

Qualora ammesso l'intervento dovrà promuovere modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturali e del confort abitativo all'interno degli edifici. In ogni caso dovrà essere assicurata, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare.

In particolare dovrà essere curato il principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE**

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "d"**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Cannas, Mantis e più**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria residenziale mq	Sup. standard mq	Abitanti insediabili N.
Piano di Lottizzazione	68.808,75	34.173,01	19.026	826

Tipologia	Volumi residenziali mc	Volumi sevizi privati mc	Volumi servizi pubblici mc
Piano di Lottizzazione	57.799,32	16.514,09	8.257,05
Totale mc 82.570			



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 2: Realizzazione dello stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona omogenea C2 – Comparto C2.4, località "Giogonì"

Richiedente: Ditta Casula e più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2: SCHEDA "a"

PROGETTO: Stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona C _ località "Giogoni"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Casula e più

Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

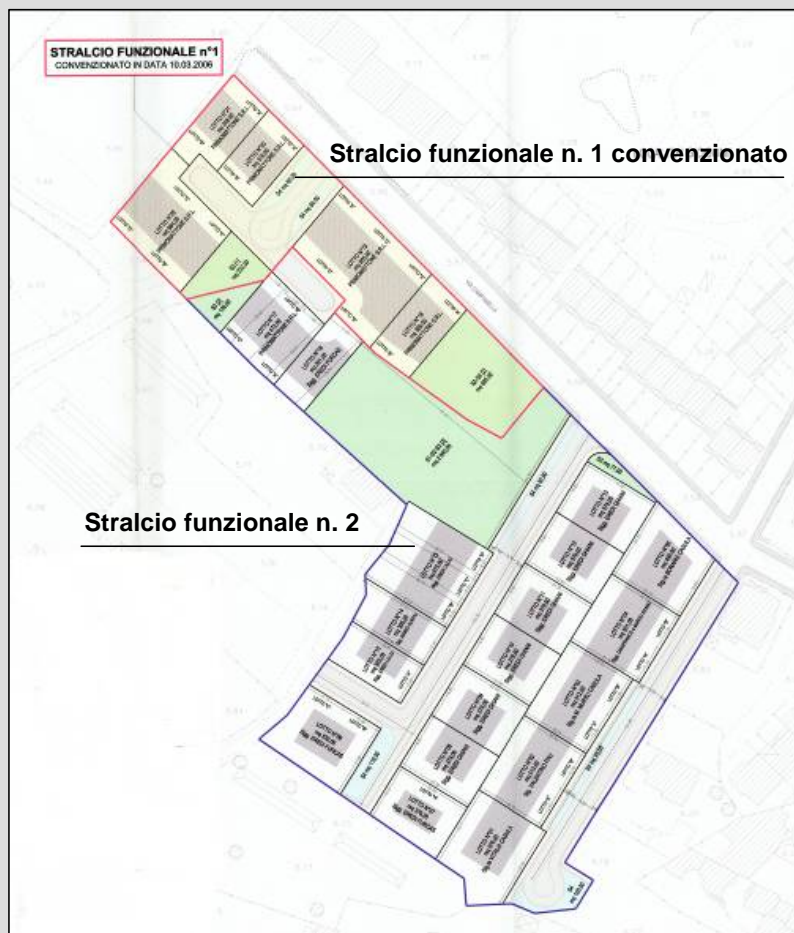
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2: SCHEDA "b"

PROGETTO: Stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona C _ località "Giogoni"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Casula e più

Planimetria generale



Rendering fotografico



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2: SCHEDA "C"**PROGETTO:** Stralcio funzionale n. 2 del Piano di lottizzazione in zona C _ località "Giogoni"**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Casula e più**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Fuori dalla fascia costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C. (2001)**ZONA URBANISTICA :** C 2- Comparto C2.4 - Secondo stralcio funzionale

L'intervento in oggetto è ammissibile all'intesa per effetto dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR previa dimostrazione del fabbisogno abitativo e della compatibilità dello stesso con la pianificazione paesaggistica regionale, in quanto trattasi di piano di lottizzazione in zona omogenea C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR .

L'area è posta a nord ovest dell'area urbana e si estende per una superficie pari a circa 12.900 mq

L'intervento prevede la realizzazione di n. 17 lotti edificabili, con l'attuazione dello stesso saranno insediati circa 155 abitanti.

Sono previste tre tipologie edilizie: isolata, binata a schiera.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Nella relazione tecnico-illustrativa redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Terralba viene dichiarata la necessità di attuare l'intervento programmato alla scopo di soddisfare una forte esigenza abitativa derivante dal continuo incremento dei nuclei familiari registrato nel quinquennio che va dal 2001 al 2005. Si rileva comunque la marginalità dell'area rispetto al tessuto edilizio del centro abitato.

Qualora ammesso comunque l'intervento dovrà promuovere modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturali e del confort abitativo all'interno degli edifici.

In ogni caso dovrà essere assicurata, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare. In particolare dovrà essere curato il principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

Si fa presente che per tale intervento risulta necessario integrare la documentazione allegata con la deliberazione della Giunta Comunale di l'attivazione dell'intesa.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Ambientale: L'area, ancora libera da edificazione, è classificata dal PPR come ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate.

Assetto Storico Culturale: Non esistono beni storico - culturali nell'area oggetto dell'intervento. L'area ricade all'interno del perimetro dell'area della bonifica di Arborea.

Assetto Insediativo: L'area è situata nella periferia e confina con l'espansione sino agli anni '50.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

✓ Piano di Lottizzazione approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 27.09.2005

✓ Approvazione del primo stralcio funzionale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 10.03.2006

✓ Convenzione stipulata relativamente al primo stralcio funzionale in data 10.03.2006

✓ Approvazione del secondo e ultimo stralcio funzionale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 01.08.2006

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2: SCHEDA "d"**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Cannas, Mantis e più**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria residenziale mq	Sup. standard mq	Abitanti insediabili N.
Piano di Lottizzazione (Secondo stralcio funzionale)	12.875	7.831,00	2.644,00	155

Tipologia	Volumi residenziali mc	Volumi sevizi privati mc	Volumi servizi pubblici mc
Piano di Lottizzazione (Secondo stralcio funzionale)	10.815,00	3.090,00	1.545,00

Totale mc 15.450



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 3: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona D2.1

Richiedente: Ditta Manis Elia e Più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 3: SCHEDA "a"

PROGETTO: Realizzazione del Piano di lottizzazione in zona D2.1

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Manis Elia e più

Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 3: SCHEDA "b"

PROGETTO: Realizzazione del Piano di lottizzazione in zona D2.1

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Manis Elia e più



Planimetria generale dell'intervento

LEGENDA	
VIABILITA' DI COMPARTO	LIMITE DI COMPARTO
RAGGIUNTO SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	AREA DA STRALCIARE FABBRICATI CONDONATI
AREA A VERDE	LIMITE UBICAZIONE FABBRICATO
AREA A PARCHeggi	PERIMETRO ZONA 'G'
FABBRICATI ESISTENTI AUTORIZZATI COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	ZONA 'Hd'
LIMITE LOTTI	

COMPARTO D 2.1		
SUPERFICIE COMPARTO	MQ	77373.02
SUPERFICIE LOTTI COMPROMESSI	MQ	713.82
SUPERFICIE TOTALE INTERVENTO	MQ	76659.20
SUPERFICIE LOTTI	MQ	47140.85
SUPERFICIE VERDE	MQ	7275.42
SUPERFICIE PARCHeggi	MQ	8927.00
SUPERFICIE VIABILITA'	MQ	13315.93

Stato attuale – documentazione fotografica



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 3: SCHEDA "C"**PROGETTO:** Realizzazione del Piano di lottizzazione in zona D2.1**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Manis Elia e più**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera, oltre i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC**ZONA URBANISTICA :** D2.1 – Commerciale e direzionale – Centro Urbano

L'intervento non pare ammissibile per effetto dell'art. 15 comma 3 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale in quanto trattasi di piano di lottizzazione non convenzionato ricadente in zona omogenea D2.1 del Piano Urbanistico Comunale.

Il Piano di lottizzazione è ubicato tra la via Ponti Nou e la S.S. 126 per Marrubiu, posta a nord rispetto al centro abitato.

L'area interessata si estende per circa 77.300 mq; dall'esame delle orto foto 2006 si evince che l'area in questione è parzialmente compromessa dalla presenza di alcuni edifici che ospitano attività commerciali già avviate e operative.

L'area per la restante parte risulta incolta.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

A seguito della richiesta di integrazioni il comune ha provveduto ad effettuare una ricognizione delle zone D esistenti e del loro stato di attuazione.

Da quanto dichiarato parrebbe che non siano presenti zone specifiche per la realizzazione di strutture atte a soddisfare le esigenze commerciali, artigianali e industriali, salvo quanto dichiarato per la zona omogenea D4 artigianale e commerciale già dotata di volumi esistenti da riqualificare. Il comune evidenzia la necessità di attuare tale zona omogenea D per soddisfare esigenze legate alla nascita di nuove aziende.

Al fine di calibrare le esigenze imprenditoriali locali con i comparti previsti dallo strumento urbanistico si invita il comune a individuare un'area che soddisfi le esigenze emergenti ricordando comunque che non potranno essere disattese le indicazioni dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR relativamente alla riqualificazione.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agro forestale _ Colture erbacee specializzate, aree agro forestali, aree incolte

Assetto storico – culturale: Aree della bonifica (bonifica di Arborea)

Assetto Insediativo: Espansioni recenti

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

✓ Il piano di lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica nella seduta del 01.12.2005, verbale n. 10, ottenendo parere favorevole.

✓ Adozione dello schema di lottizzazione con deliberazione n. 23 del 26.04.2007 e attivazione della procedura d'intesa

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Superficie comparto mq	Superficie lotti compromessi mq	Superficie totale intervento mq	Superficie lotti mq	Superficie verde mq	Superficie parcheggi mq	Superficie Viabilità mq
Piano di Lottizzazione	77.373,02	713,82	76.659,20	47.140,85	7.275,42	8.927,00	13.315,93



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 4: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.5

Richiedente: Comune





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

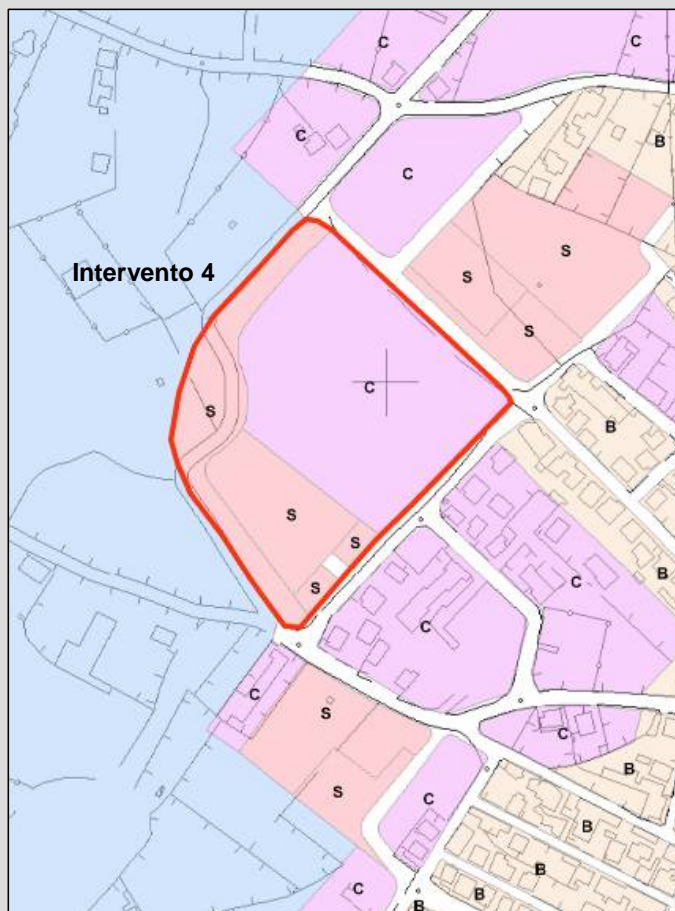
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "a"

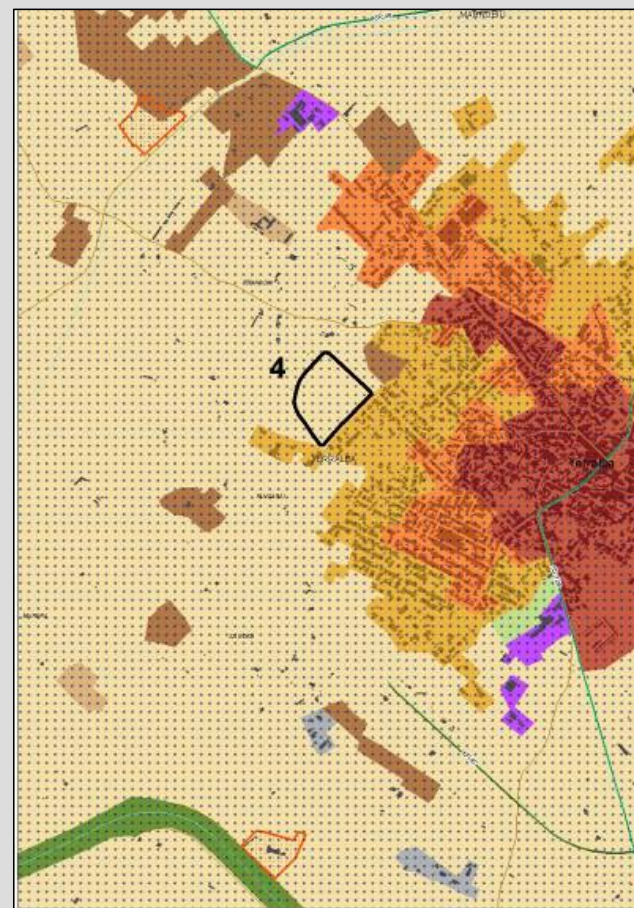
PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.5

SOGGETTO PROPONENTE: Comune

Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "b"

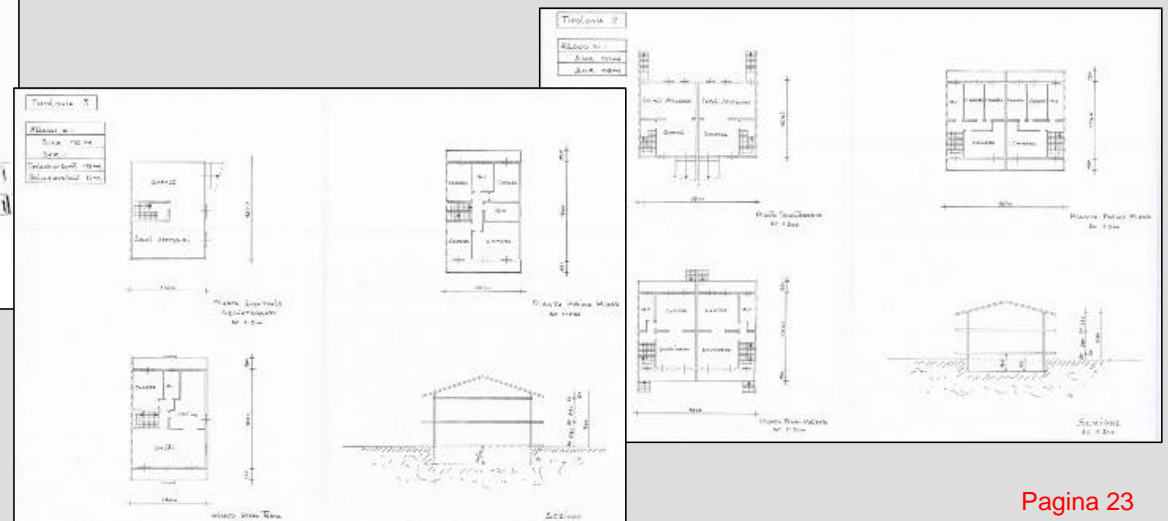
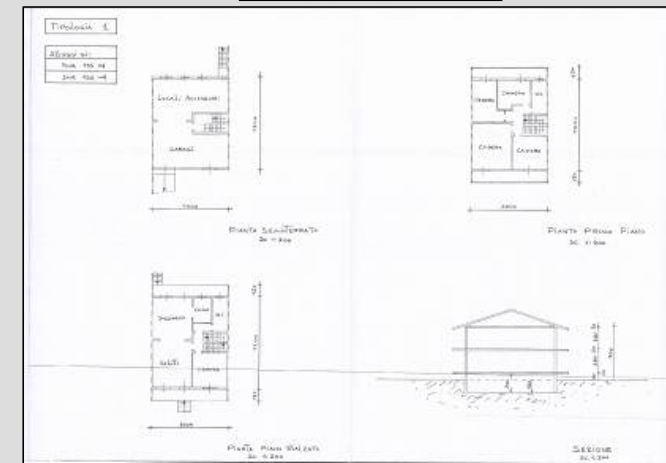
PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.5

SOGGETTO PROPONENTE: Comune

Planimetria generale dell'intervento



Tipologie edilizie



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "C"**PROGETTO:** Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.5**SOGGETTO PROPONENTE:** Comune**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera, oltre i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC**ZONA URBANISTICA :** C2 – Comparto C2.5

L'intervento in oggetto sarebbe ammissibile all'intesa per effetto dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo e della compatibilità dello stesso con la pianificazione paesaggistica regionale, in quanto trattasi di piano di lottizzazione in zona omogenea C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR.

L'intervento consiste nella realizzazione di un piano di lottizzazione ricadente, secondo lo strumento urbanistico vigente in zona omogenea C - sottozona C2 – comparto 5 dello strumento urbanistico vigente (PUC).

L'area interessata si estende per circa 43.194 mq, l'attuazione dell'intervento consentirebbe l'insediamento di 558 abitanti.

Nella realizzazione del piano di lottizzazione sono state ipotizzate tre diverse tipologie edilizie: casa isolata, casa binata e casa a schiera.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Occorre specificare il dimensionamento del piano attuativo in quanto alla superficie del comparto pari a mq 43.194 si sommano 3.309 mq con potenziale volumetrico.

Nella relazione tecnico-illustrativa redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Terralba viene dichiarata la necessità di attuare l'intervento programmato allo scopo di soddisfare una forte esigenza abitativa derivante dal continuo incremento dei nuclei familiari registrato nel quinquennio che va dal 2001 al 2005.

Si rileva comunque la marginalità dell'area rispetto al tessuto edilizio del centro abitato.

Qualora ammesso comunque l'intervento dovrà promuovere modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturali e del confort abitativo all'interno degli edifici.

In ogni caso dovrà essere assicurata, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare. In particolare dovrà essere curato il principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**Assetto Ambientale:** Aree ad utilizzazione agroforestale - Colture erbacee specializzate**Assetto storico – culturale:** Aree della bonifica (bonifica di Arborea)**Assetto Insediativo:** Espansioni recenti**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO****ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

• Piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 13.12.2005

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "d"**PROGETTO:** Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.5**SOGGETTO PROPONENTE:** Comune**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE***

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria residenziale mq	Sup. standard mq	Abitanti insediabili N.
Piano di Lottizzazione	43.194 + 3.309	22.000	16.864	558

Tipologia	Volumi residenziali mc	Volumi sevizi privati mc	Volumi servizi pubblici mc
Piano di Lottizzazione	39.062	11.162	5.580

Totale mc 55.804

* i dati sono quelli in progetto, che si discostano da quelli previsti nel PUC (Sup. comparto 43.194 mq + 3.309 mq superficie aree esterne allo stesso)



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 5: Realizzazione di un Piano di Lottizzazione in zona omogenea C2.13

Richiedente: Massa Antonio e più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

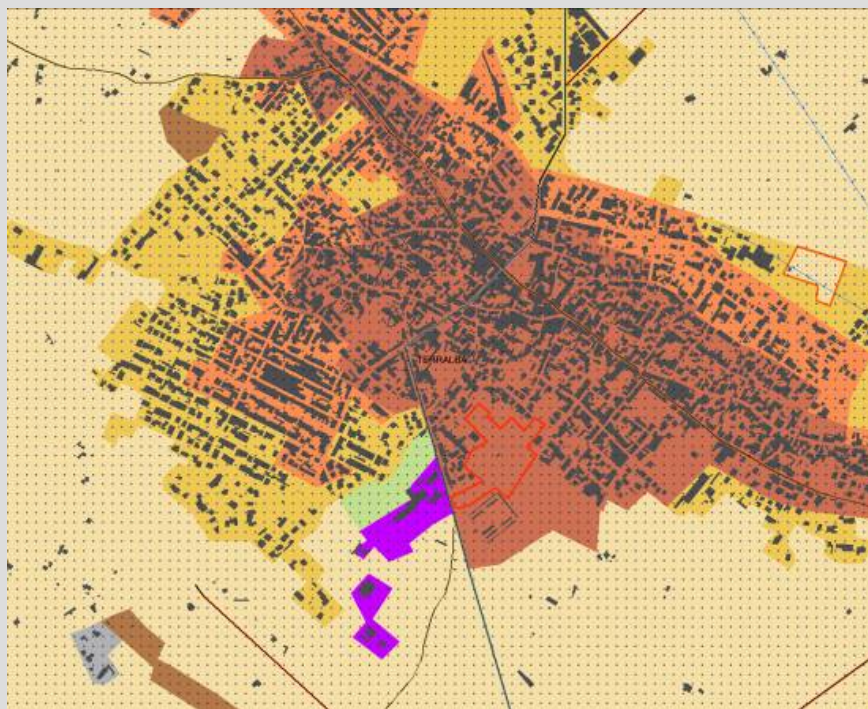
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "a"

PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.13

SOGGETTO PROPONENTE: Massa Antonio e più

Inquadramento dell'intervento sul PPR



Verifica della compatibilità dell'intervento con il PPR _ Centro di prima e antica formazione _ beni dell'assetto storico culturale





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

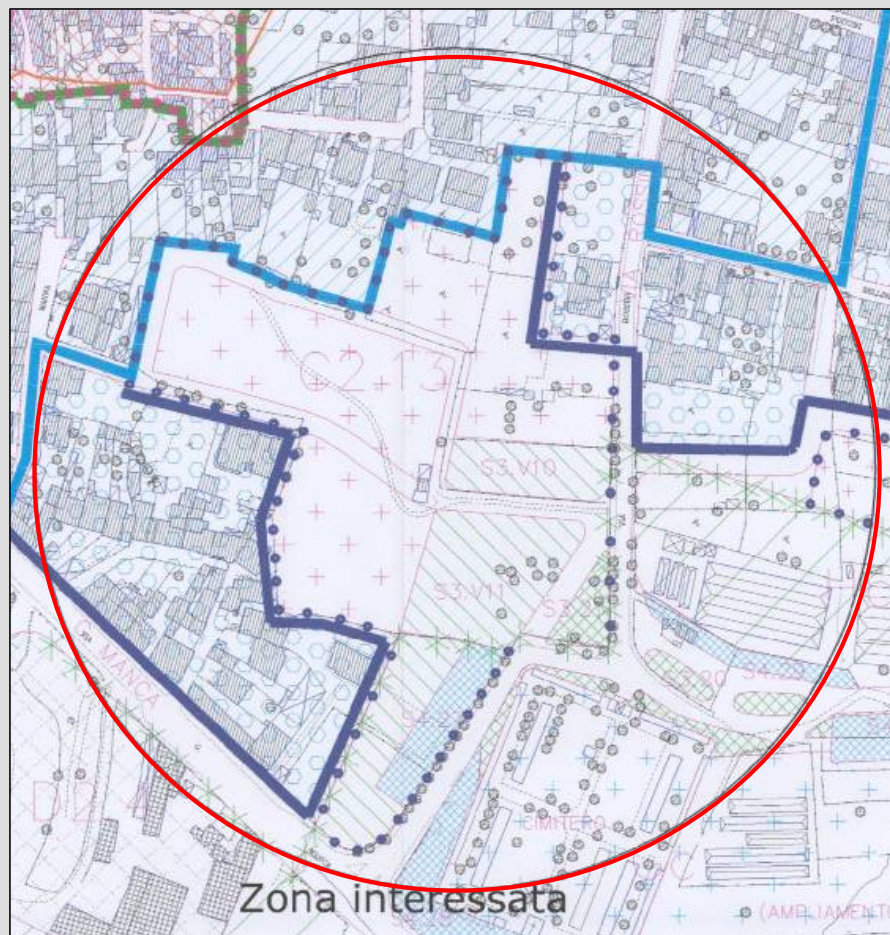
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "b"

PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.13

SOGGETTO PROPONENTE: Massa Antonio e più

Localizzazione dell'intervento sul PUC



Planimetria generale dell'intervento





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

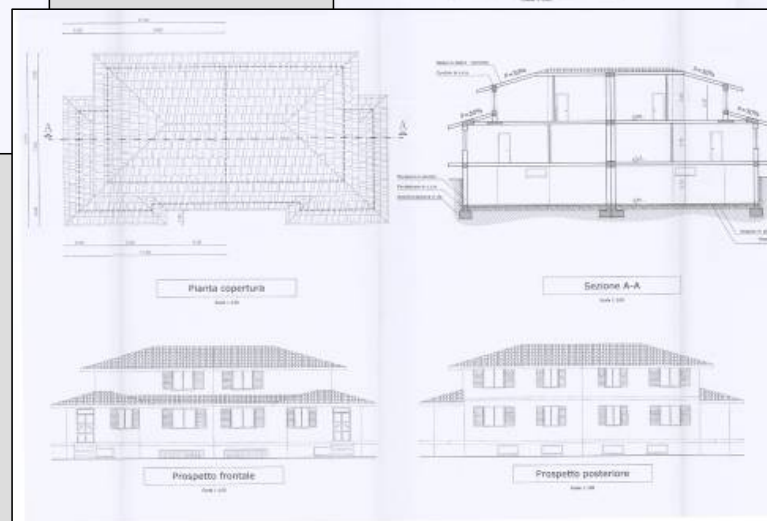
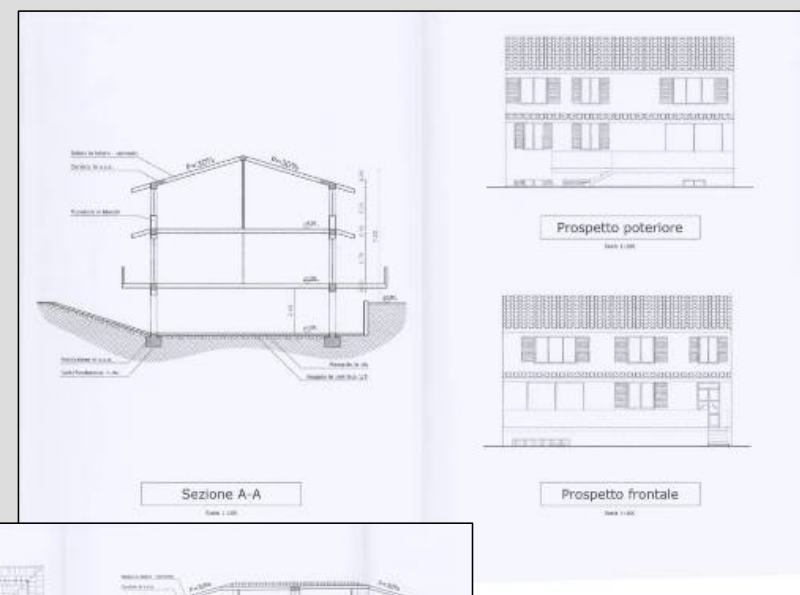
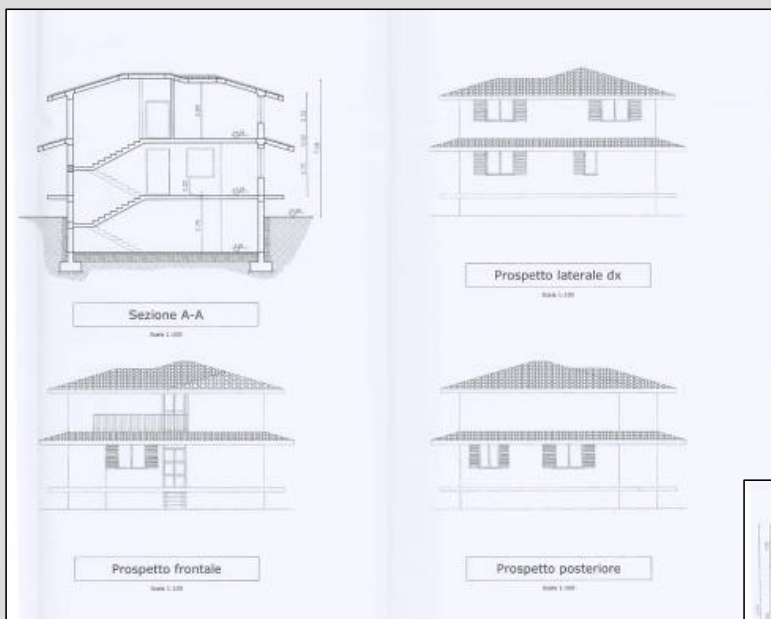
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "C"

PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.13

SOGGETTO PROPONENTE: Massa Antonio e più

Tipologie edilizie





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Terralba

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "d"

PROGETTO: Realizzazione di un Piano di lottizzazione in zona C2.13

SOGGETTO PROPONENTE: Massa Antonio e più

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Fuori dalla fascia costiera, oltre i 2000 m

STRUMENTO URBANISTICO: PUC

ZONA URBANISTICA : C2 – Comparto C2.13

L'intervento consiste nella realizzazione di un piano di lottizzazione ricadente, secondo lo strumento urbanistico vigente in zona omogenea C - sottozona C2 – comparto 13 dello strumento urbanistico vigente (PUC).

Il PdL confina con la zona omogenea B e con l'area cimiteriale risultando apparentemente intercluso, requisito la cui valutazione è posta in capo all'ufficio tecnico comunale.

L'intervento si estende per una superficie pari a mq 26.000, l'attuazione dello stesso consentirebbe di insediare 312 abitanti.

Nella realizzazione del piano di lottizzazione sono state ipotizzate tre diverse tipologie edilizie: Casa isolata, casa binata e casa a schiera.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Al fine della realizzabilità dell'intervento si rende necessario verificare i seguenti punti:

- l'interclusione dell'area:
- la delimitazione puntuale dell'area di rispetto del cimitero in termini sia di fascia sanitaria che di area di rispetto e salvaguardia del bene paesaggistico.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto storico – culturale: L'intervento ricade interamente all'interno del Centro di prima e antica formazione, è in corso di definizione da parte del comune la ripermimetrazione dello stesso. Secondo la nuova perimetrazione l'area in oggetto risulterebbe esclusa dal centro matrice.

L'intervento ricade all'interno della fascia di rispetto e tutela del cimitero classificato bene paesaggistico-storico culturale ai sensi dell'art. 48 comma 1 lettera a) punto 5 delle NTA del PPR.

L'intervento ricade all'interno dell' Area della bonifica di Arborea.

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Piano di lottizzazione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 01.08.2006

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Terralba****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "e"**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Sa Gora"**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Cannas, Mantis e più**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria residenziale mq	Sup. standard mq	Abitanti insediabili N.
Piano di Lottizzazione	26.007,87	13.549,81	7.887,46	312

Tipologia	Volumi residenziali mc	Volumi sevizi privati mc	Volumi servizi pubblici mc
Piano di Lottizzazione	21.846,61	6.241,89	3.120,94

Totale mc 31.209,44