



PROVINCIA DI ORISTANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI ARBOREA

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 ARBOREA

Delibera della G.C. N. 147 del 08/10/2007

Istruttoria Tecnica del GENNAIO 2008

Responsabile Ufficio Tecnico comunale

Responsabile Ufficio del Piano



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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".

Interventi per i quali è stata richiesta e valutata ammissibile l'attivazione della procedura di Intesa

Intervento n. 1 :

Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest

Richiedente : Contu Salvatore

Intervento n. 2 :

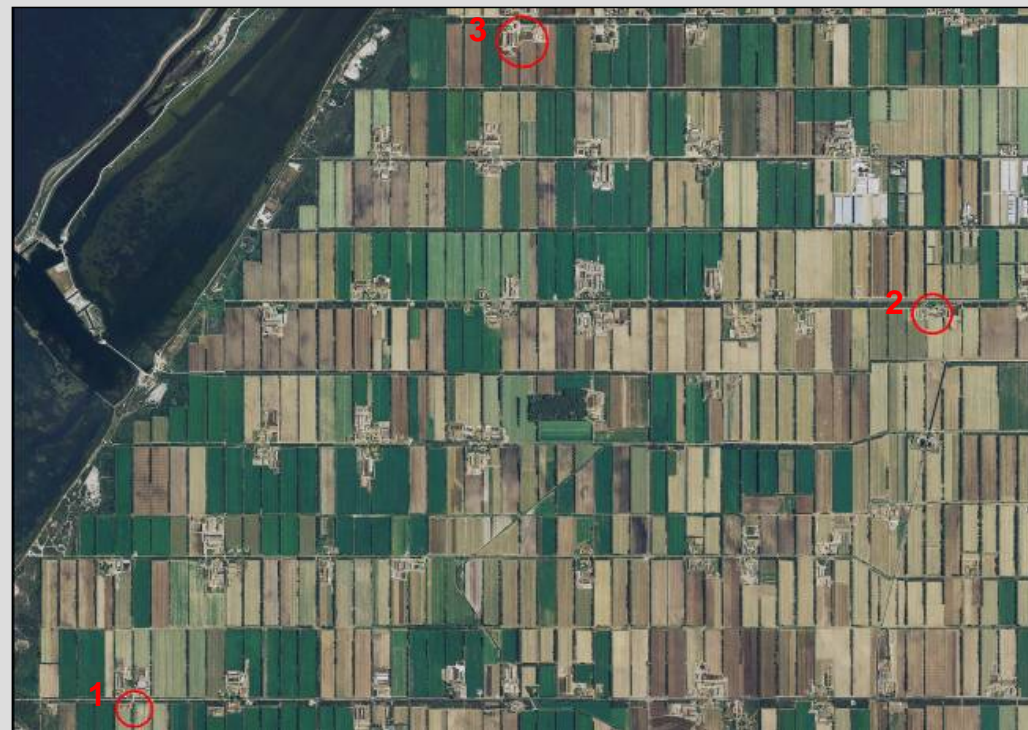
Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest

Richiedente : De Vecchi Alessandro

Intervento n. 3 :

Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

Richiedente : Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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 :

Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest

Richiedente : Contu Salvatore

Localizzazione dell'intervento sul PdF e sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

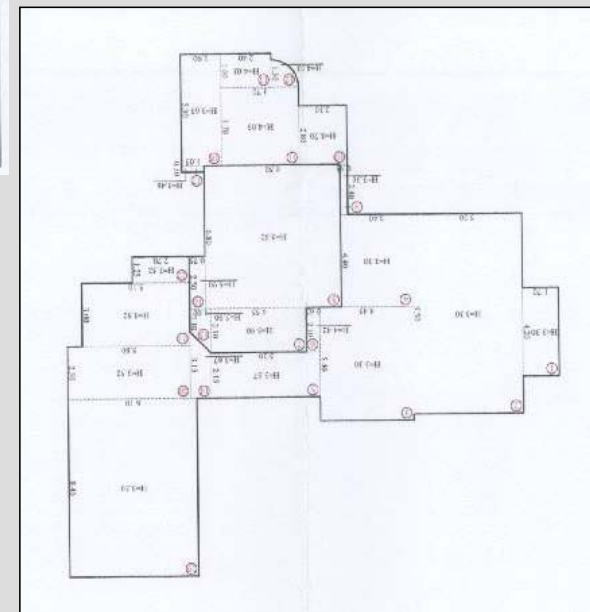
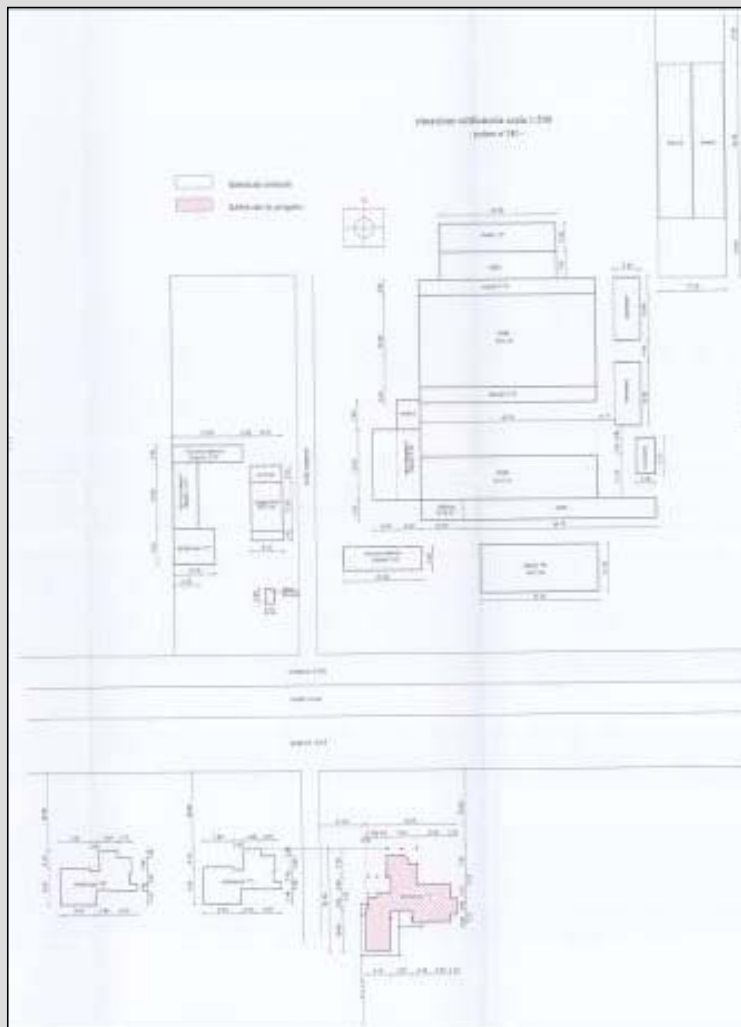
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "a1"

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Contu Salvatore



PLANIMETRIE GENERALI DELL'INTERVENTO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

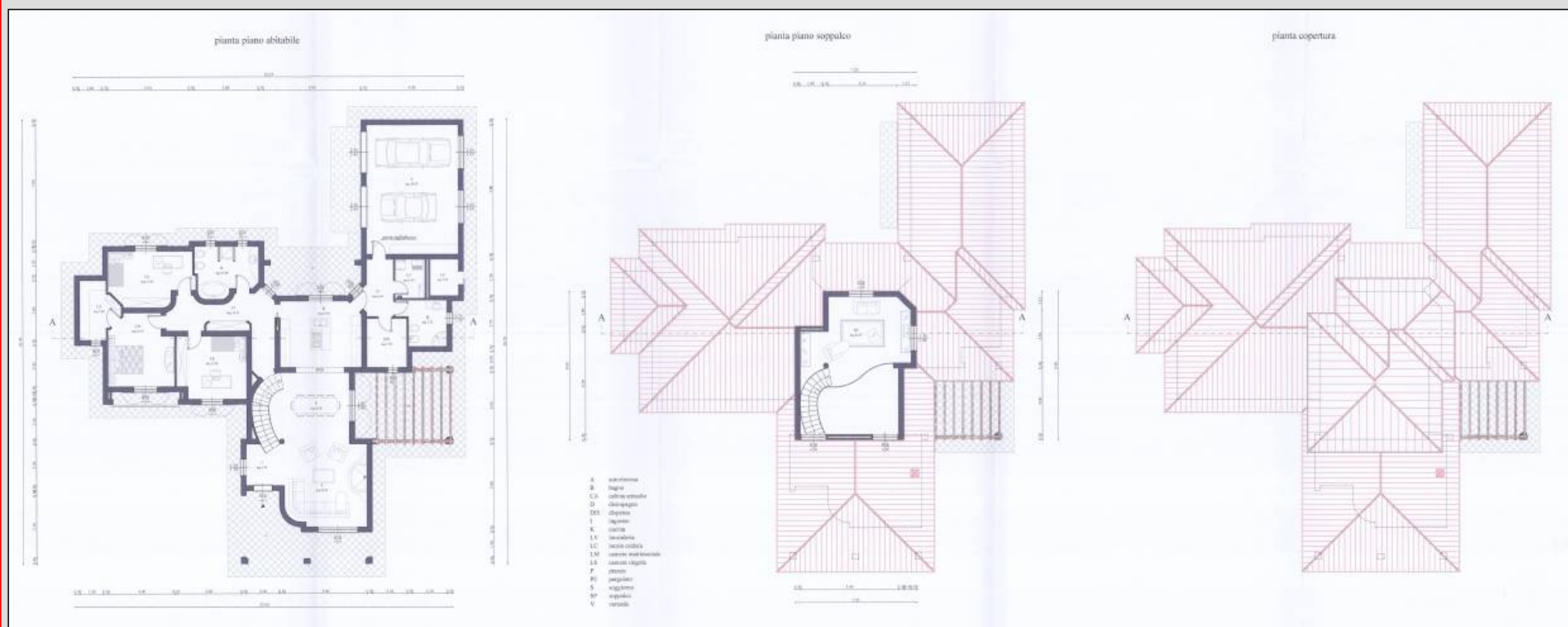
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“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 “a2”

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Contu Salvatore



PLANIMETRIA IN PROGETTO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Contu Salvatore



PROSPETTI



SEZIONE A - A

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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:** Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** Contu Salvatore**RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI**

Tipologia	Volume residenziale (mc)	Volumi privati (mc)	Volume edificabile (mc)
Esistente	2'202,91	2'202,91	3'600,00
Progetto	1'136,82	1'136,82	
Totale	3'339.79	3'339.79	

RIEPILOGO DATI SUPERFICI

Superficie Interessata (mq)	Superficie Fondiarie (mq)
120'000.00	265'775.00

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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:** Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 6 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** Contu Salvatore**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera, dentro i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** PdF**ZONA URBANISTICA :** E

Il progetto riguarda la realizzazione di una casa rurale - a destinazione unifamiliare, a servizio dell'azienda agricola e zootecnica - necessaria al figlio (IAP) dell'imprenditore (pensionato, ex coltivatore diretto) il quale è affittuario e conduttore del fondo (svolge attività agricola e zootecnica). Nella proprietà sono presenti altre tre residenze e altri fabbricati rurali strumentali.

La superficie totale dell'azienda è pari a 265'775 mq (26,5775 ha); il lotto (100x400 mt) è localizzato a sud dell'originaria corte colonica, adiacente ad altri due lotti uguali.

Il volume della casa in progetto è pari a 1'136,82 mc, la cubatura già esistente è pari a 2'202,91 mc, per una cubatura totale di 3'339,73 mc, a fronte dei 3'600,00 mc edificabili calcolati sui tre lotti accorpati (120'000 mq).

ITER AMMINISTRATIVO DELL'INTERVENTO

Richiesta di concessione edilizia al Comune di Arborea (non allegata).

Richiesta di autorizzazione paesaggistica (inoltrata allo SUAP del Comune di Arborea).

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'intervento è ammesso alla procedura d'intesa.

La residenza in azienda viene dichiarata indispensabile per garantire la sorveglianza e l'assistenza agli animali nell'arco di tutta la giornata. Occorre inoltre considerare che solo una piccola parte del territorio del Comune di Arborea è esclusa dalla fascia costiera del PPR.

La tipologia proposta non tiene conto del bene identitario in cui è inserita.

L'art. 58, comma 5 delle NTA del PPR prescrive che la nuova edificazione in area della bonifica sia consentita solo se prevista negli strumenti urbanistici comunali adeguati al PPR e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici. Per la definizione delle procedure autorizzative, il comune dovrà preliminarmente predisporre gli abachi tipologici derivandoli dagli edifici storici tradizionali rurali presenti e, di conseguenza, impartire le necessarie prescrizioni circa i materiali e i caratteri costruttivi che dovranno essere recepiti dal proponente, al fine di adeguare l'intervento alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui esso ricade, secondo quanto prescrive l'art. 83, comma 1, lett. d) delle NTA del PPR.

Il rilascio della nuova concessione edilizia dovrà essere subordinato alla predisposizione del piano aziendale di cui all'art. 84, comma 1, lett. b) delle stesse NTA.

Poiché trattasi di intervento localizzato all'interno della fascia costiera e nell'area della bonifica di Arborea, è necessario inoltre acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

E' verificata la conformità urbanistica dell'intervento.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**Assetto Ambientale:**

- Componenti di paesaggio con valenza ambientale: aree ad utilizzazione agroforestale

Assetto Insediativo:

- Strada d'impianto - a valenza paesaggistica

Assetto Storico Culturale:

- Area della bonifica, definito bene identitario e disciplinato dagli artt. 57 e 58 delle NTA, che in particolare prescrivono il mantenimento delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale.

Vincoli ambientali:

- Nessuno

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE****PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Positivo.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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

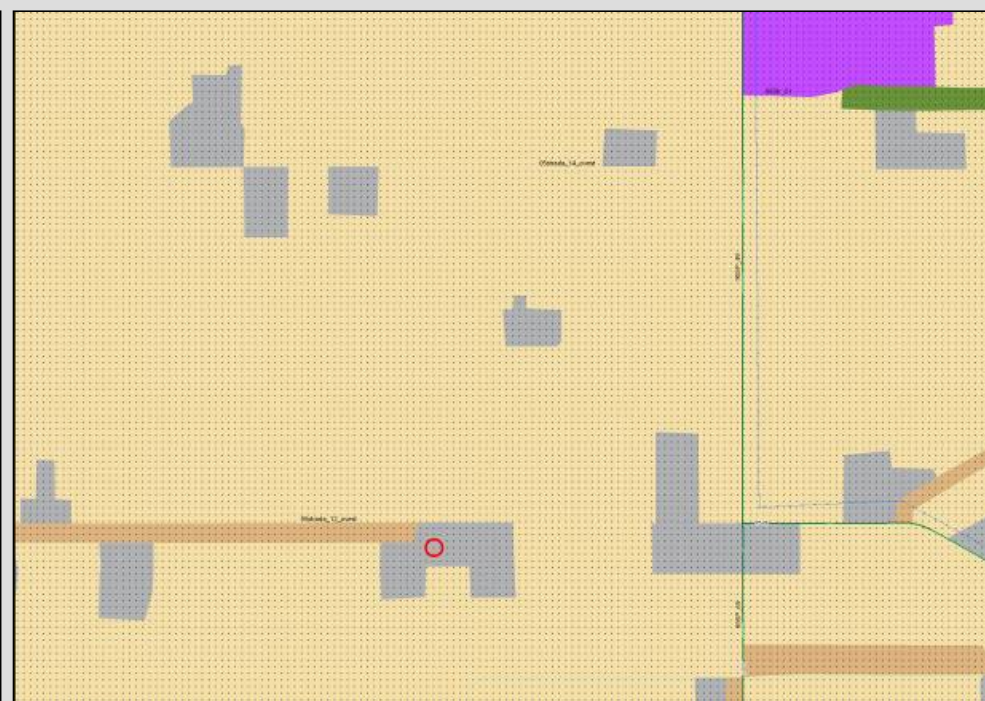
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Intervento n. 2 :

Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest

Richiedente : De Vecchi Alessandro

Localizzazione dell'intervento sul PdF e sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

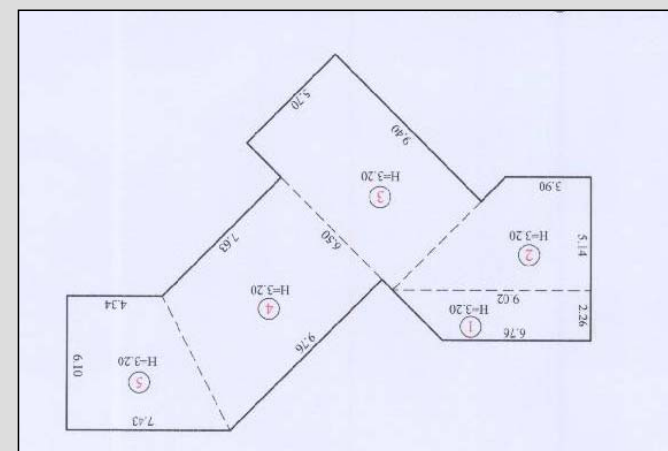
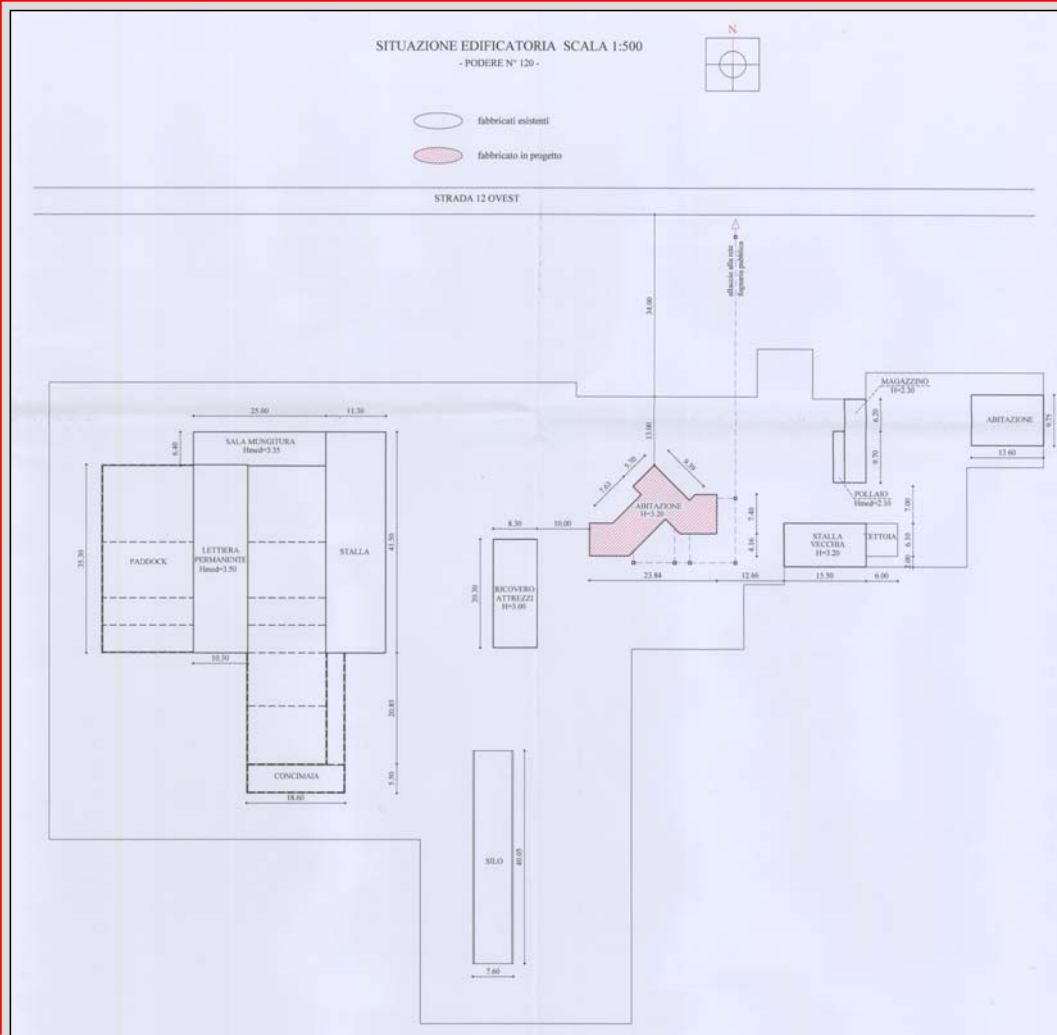
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "a1"

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: De Vecchi Alessandro



PLANIMETRIE GENERALI DELL'INTERVENTO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

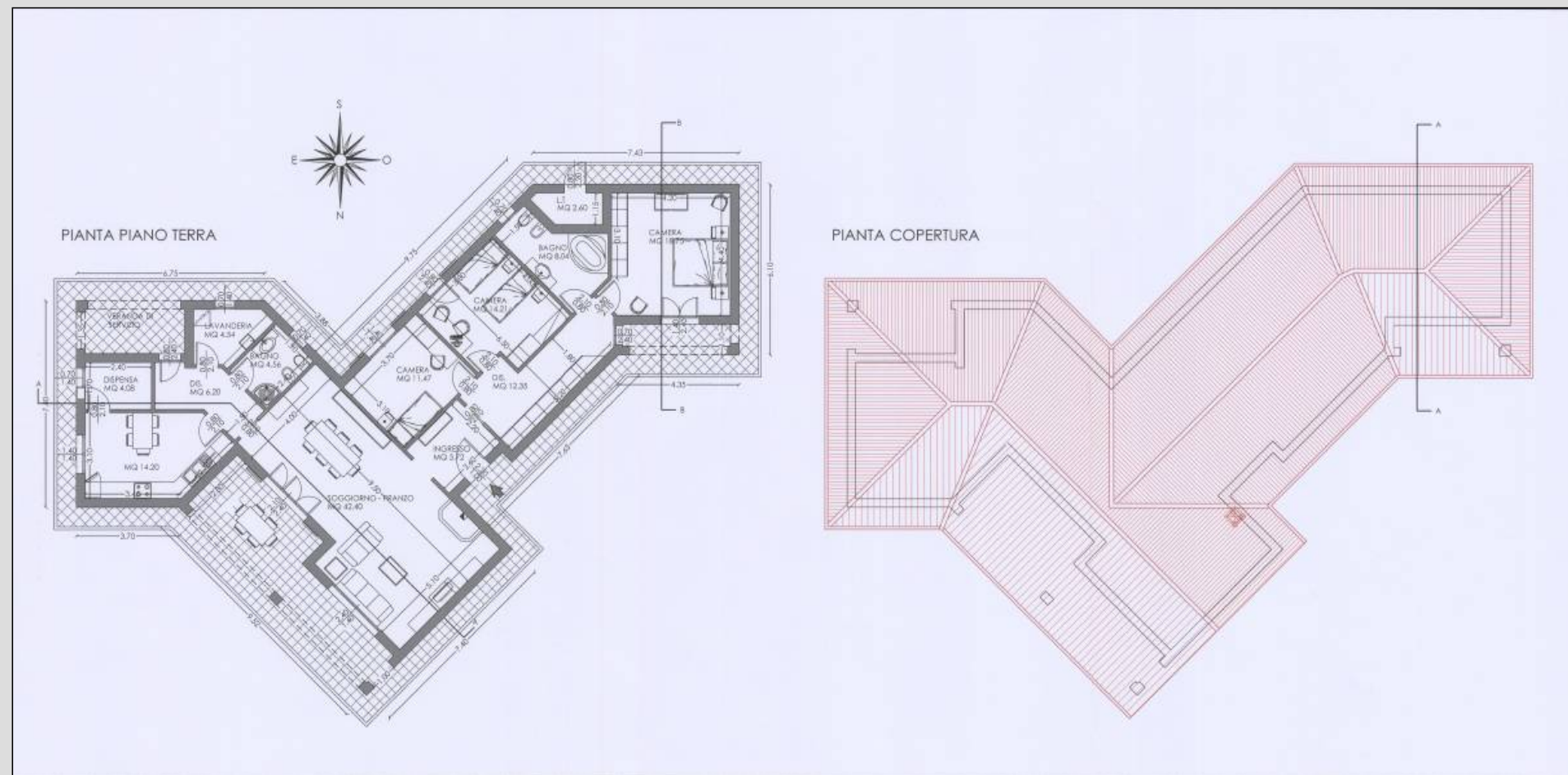
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "a2"

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: De Vecchi Alessandro



PLANIMETRIA IN PROGETTO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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".

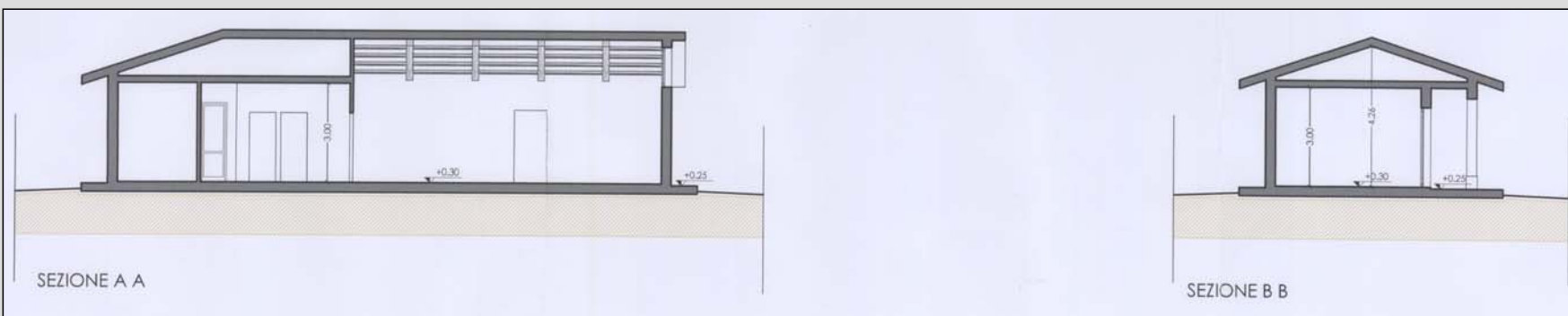
INTERVENTO n. 2 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: De Vecchi Alessandro



PROSPETTI



SEZIONI

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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:** Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** De Vecchi Alessandro**RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI**

Tipologia	Volume residenziale (mc)	Volumi privati (mc)	Volume edificabile (mc)
Esistente	464,10	464,10	5'400,00
Progetto	633,90	633,90	
Totale	1'098.00	1'098.00	

RIEPILOGO DATI SUPERFICI

Superficie Interessata (mq)	Superficie Fondiarie (mq)
180'003.00	180'003.00

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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:** Progetto per la realizzazione di una casa rurale da edificarsi in agro di Arborea presso la Strada 12 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** De Vecchi Alessandro**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera, oltre i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** PdF**ZONA URBANISTICA :** E

Il fondo interessato dal progetto proposto è di proprietà dei F.lli Alessandro e Franco De Vecchi, entrambi coltivatori diretti.

La superficie catastale della proprietà (in un unico corpo) interessata dall'intervento è di 18 ha. Nella proprietà è presente una vecchia casa colonica degli anni '30, in cattivo stato di conservazione, in comunione con l'agricoltore confinante che è proprietario del piano superiore: il richiedente, proprietario del piano terra dell'immobile, non può risiedervi per la pericolosità causata dalla struttura al primo piano, sulla quale il proprietario, l'agricoltore confinante, non intende intervenire. Sono inoltre presenti edifici strumentali.

Il volume residuo realizzabile è pari a 4.935,9 mc, il volume esistente è pari a 464,10 mc, il volume in progetto per la nuova residenza è pari a 633,90 mc.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**Assetto Ambientale:**

- Componenti di paesaggio con valenza ambientale: aree ad utilizzazione agroforestale

Assetto Insediativo:

- Strada d'impianto - a valenza paesaggistica
- Edificato in zona agricola

Assetto Storico Culturale:

- Area della bonifica, definito bene identitario e disciplinato dagli artt. 57 e 58 delle NTA, che in particolare prescrivono il mantenimento delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale.

Vincoli ambientali:

- Nessuno

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

E' verificata la conformità urbanistica dell'intervento.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

ITER AMMINISTRATIVO DELL'INTERVENTO

Richiesta di concessione edilizia al Comune di Arborea (non allegata).

Richiesta di autorizzazione paesaggistica (inoltrata allo SUAP del Comune di Arborea).

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Unicamente nel caso in cui non si possa procedere prioritariamente al recupero dell'immobile esistente (interessato da un'ordinanza di sgombero), come prescrive l'art. 83, comma 1, lettera a, delle NTA del PPR, l'intervento è ammesso alla procedura d'intesa, La residenza in azienda viene dichiarata indispensabile per garantire le operazioni di irrigazione dei campi e per la guardiania delle coltivazioni, delle strutture, delle attrezzature, dei macchinari, delle scorte di magazzino. Occorre inoltre considerare che solo una piccola parte del territorio del Comune di Arborea è esclusa dalla fascia costiera del PPR.

La tipologia proposta non tiene conto del bene identitario in cui è inserita.

L'art. 58, comma 5 delle NTA del PPR prescrive che la nuova edificazione in area della bonifica sia consentita solo se prevista negli strumenti urbanistici comunali adeguati al PPR e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici. Per la definizione delle procedure autorizzative, il comune dovrà preliminarmente predisporre gli abachi tipologici derivandoli dagli edifici storici tradizionali rurali presenti e, di conseguenza, impartire le necessarie prescrizioni circa i materiali e i caratteri costruttivi che dovranno essere recepiti dal proponente, al fine di adeguare l'intervento alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui esso ricade, secondo quanto prescrive l'art. 83, comma 1, lett. d) delle NTA del PPR.

Il rilascio della nuova concessione edilizia dovrà essere subordinato alla predisposizione del piano aziendale di cui all'art. 84, comma 1, lett. b) delle stesse NTA.

Poiché trattasi di intervento localizzato all'interno della fascia costiera e nell'area della bonifica di Arborea, è necessario inoltre acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

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



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

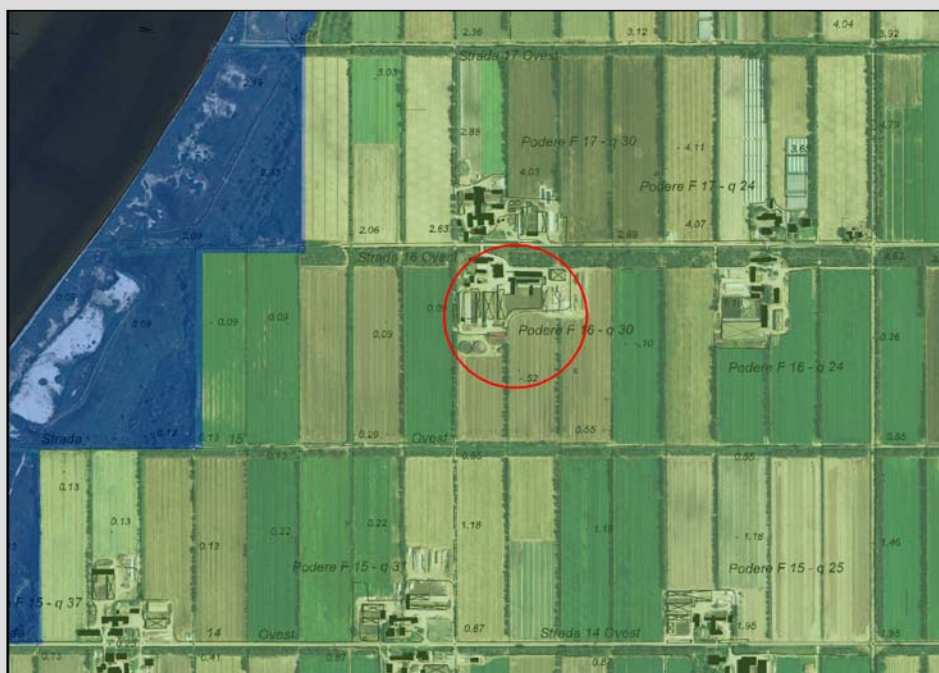
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

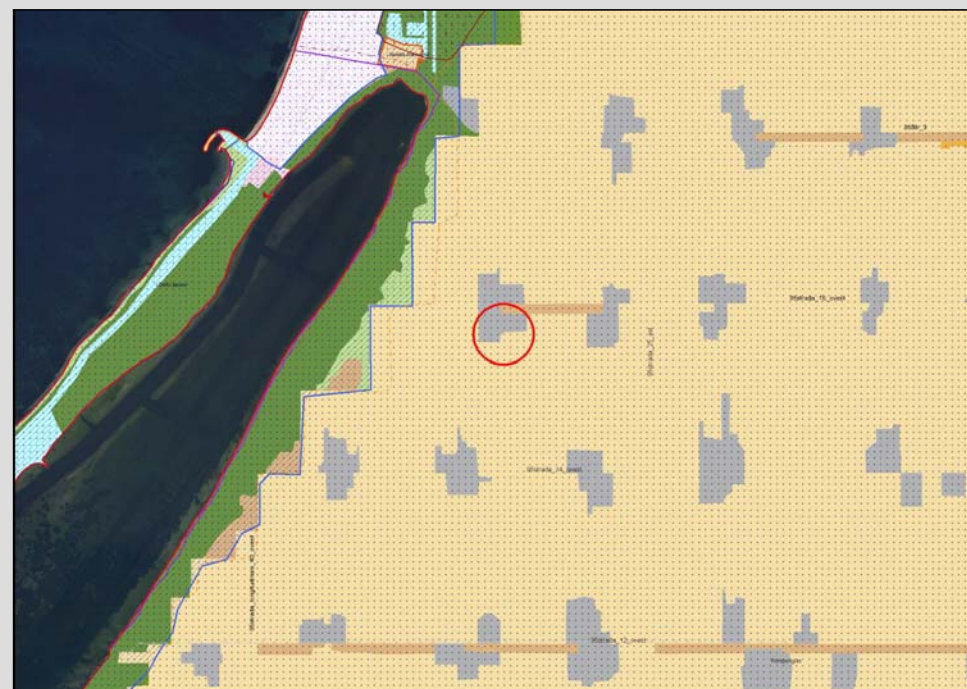
Intervento n. 3 :

Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

Richiedente : Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa



Localizzazione dell'intervento sul PdF e sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

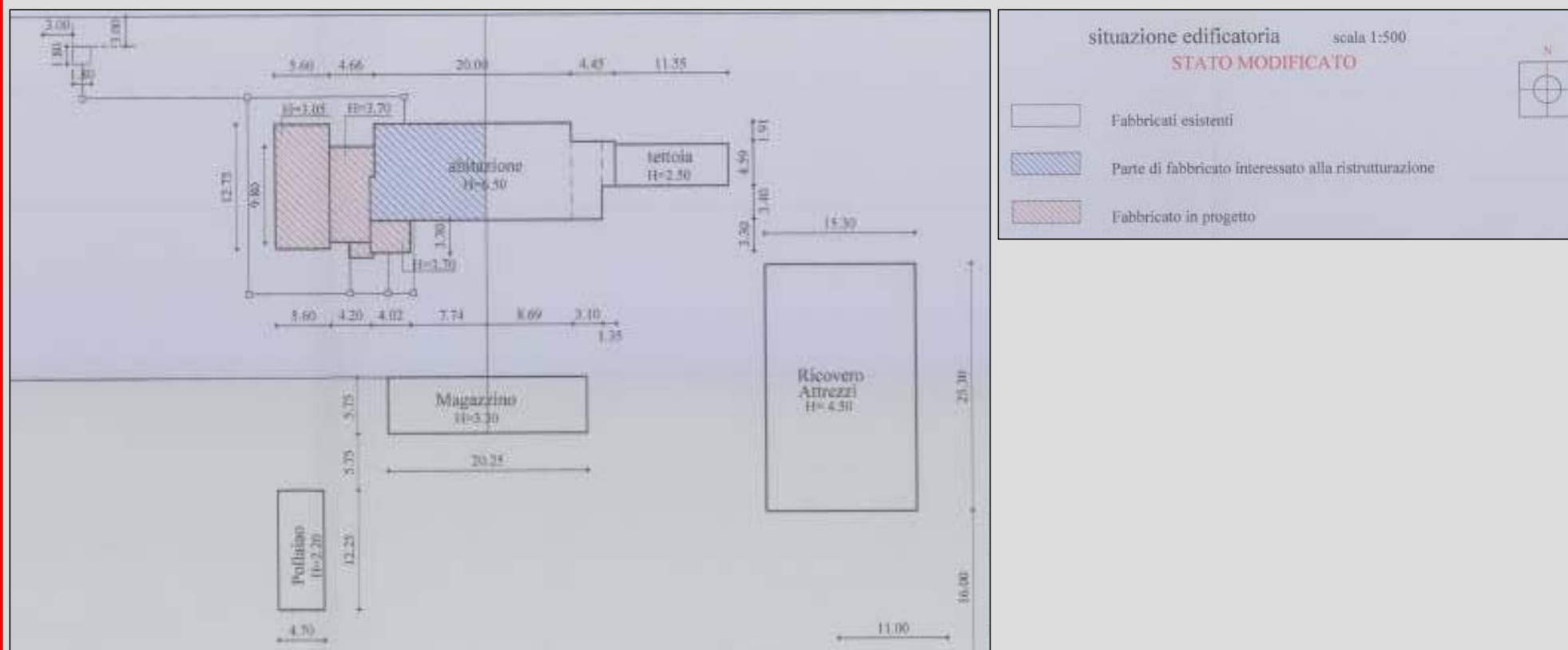
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "a1"

PROGETTO: Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

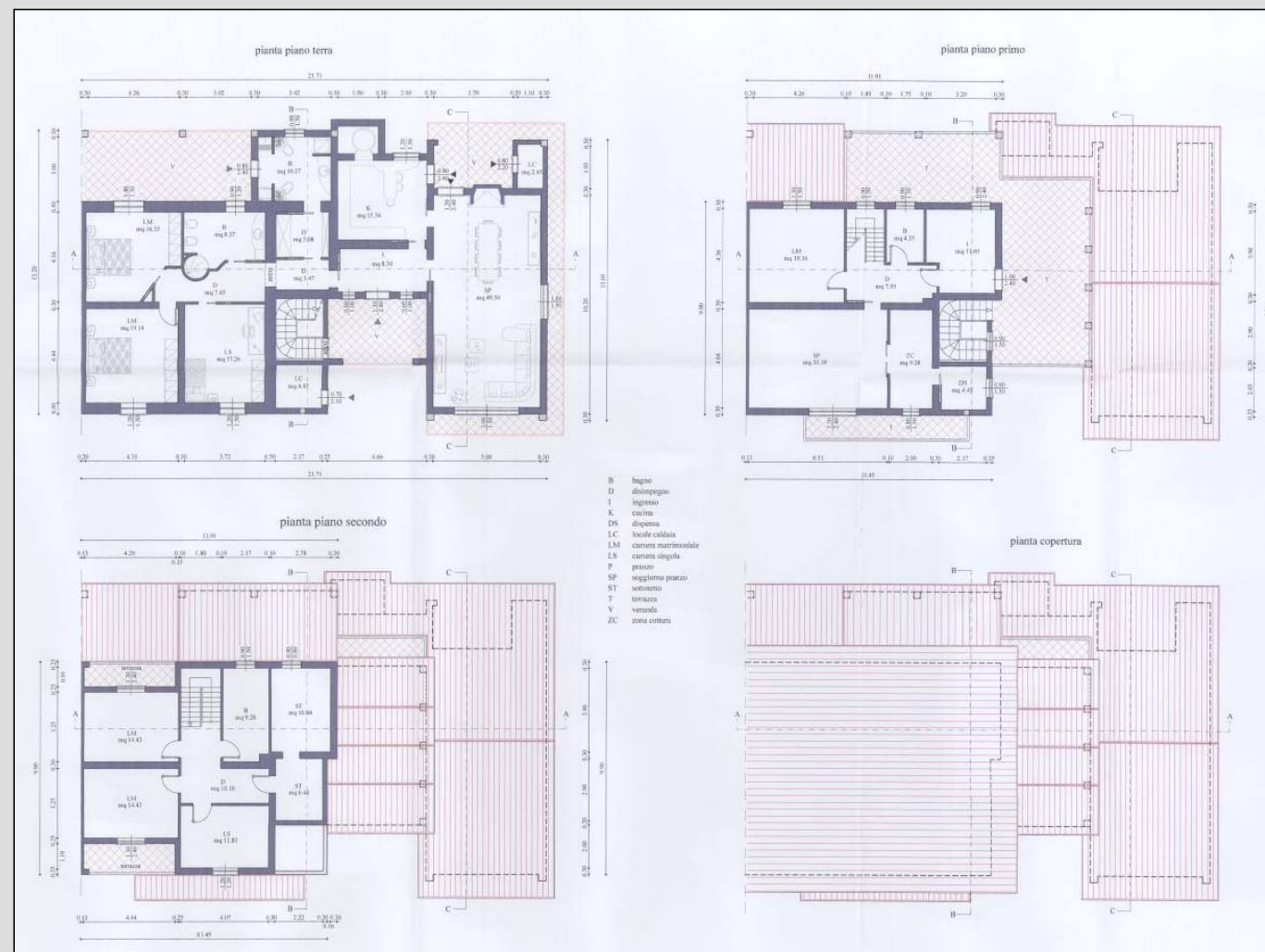
SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa



PLANIMETRIE GENERALI DELL'INTERVENTO

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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 “a2”**PROGETTO:** Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa**PLANIMETRIA IN PROGETTO**



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

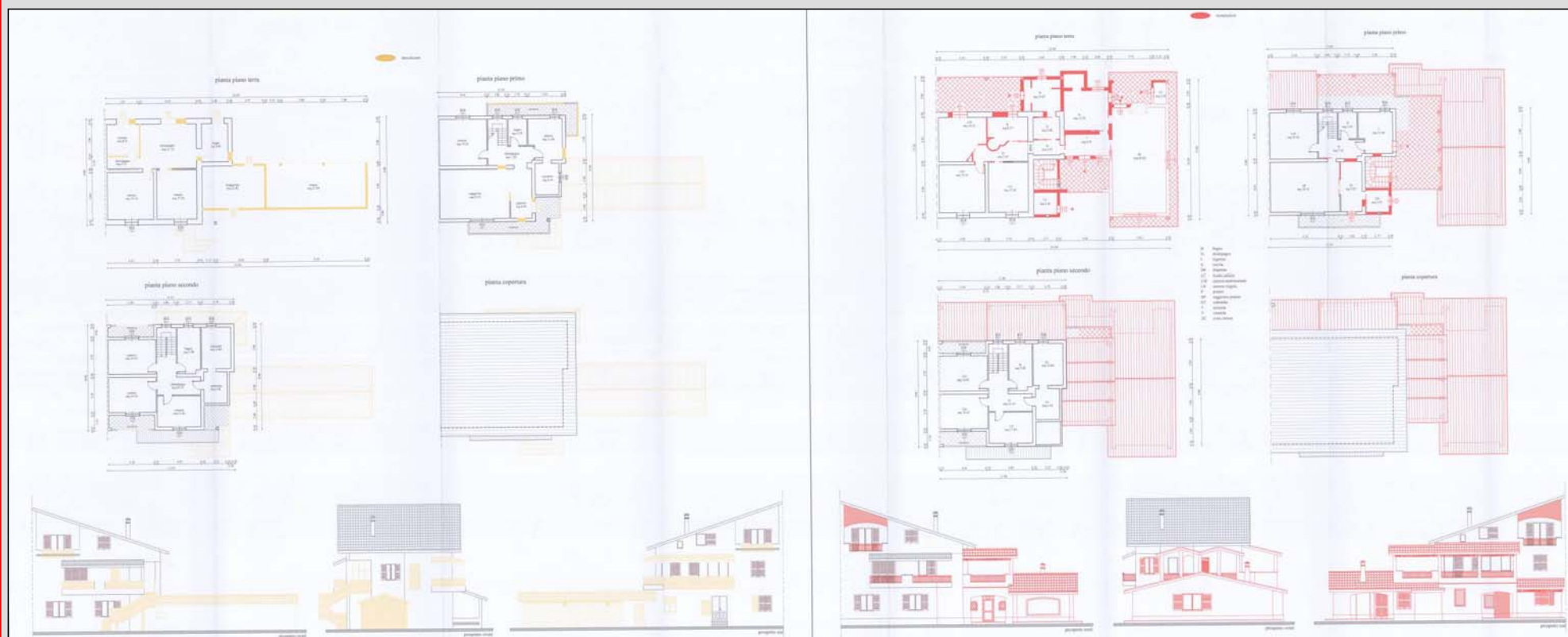
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "b1"

PROGETTO: Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa



DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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".

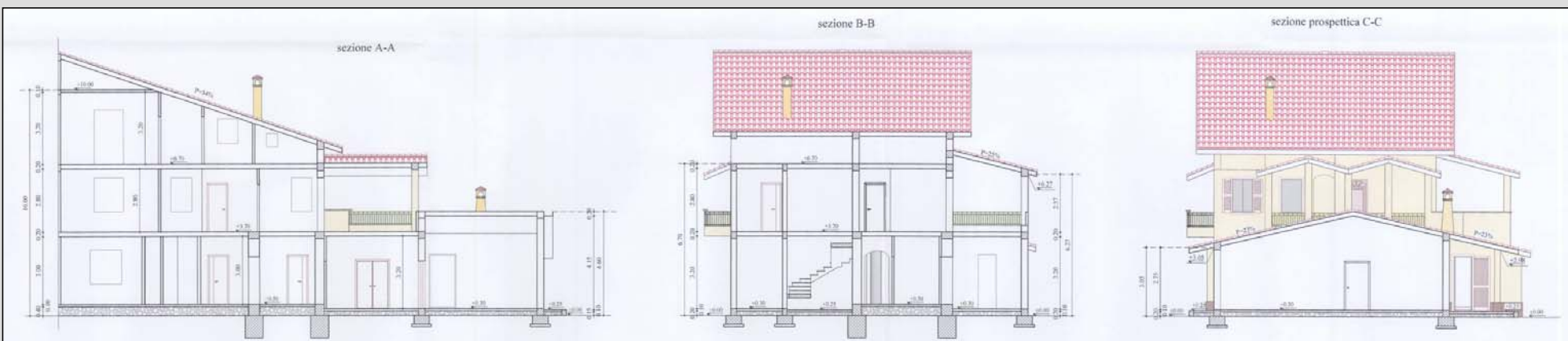
INTERVENTO n. 3 : SCHEDA "b2"

PROGETTO: Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa



PROSPETTI



SEZIONI

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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:** Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest**SOGGETTO PROPONENTE:** Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa**RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI**

Tipologia	Volume residenziale (mc)	Volumi privati (mc)	Volume edificabile (mc)
Esistente	1'501,32	1'501,32	6'745,50
Progetto	435,25	435,25	
Totale	1'936,57	1'936,57	

RIEPILOGO DATI SUPERFICI

Superficie Interessata (mq)	Superficie Fondiaria (mq)
224'850.00	224'850.00

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ARBOREA****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 "d"

PROGETTO: Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di una casa rurale sita in agro di Arborea presso la Strada 16 Ovest

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Giorgio e Lelli Maria Lisa

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera, dentro i 2000 m

STRUMENTO URBANISTICO: PdF

ZONA URBANISTICA : E

L'intervento si colloca a 950 m dal mare.

Il progetto è inerente alla realizzazione delle opere di ristrutturazione ed ampliamento di una casa rurale bifamiliare, nell'originaria corte colonica, a servizio dell'azienda agro-zootecnica.

Nell'azienda, di oltre 22 ha, sono presenti altri due appartamenti dove risiede il nucleo familiare del committente.

Lo strumento urbanistico vigente prevede per la zona agricola un $I_f = 0,03$ mc/mq; a fronte dei 224'850 mq dell'azienda, la volumetria in progetto è pari a 435,25 mc.

L'edificio interessato dall'intervento si sviluppa su tre piani fuori terra; le unità abitative si sviluppano al primo e secondo piano e al piano terra che attualmente è in disuso.

Il progetto prevede l'ampliamento verso ovest dell'unità abitativa al piano terra con la demolizione del magazzino e della tettoia, e la ristrutturazione dell'abitazione al primo piano per la quale si prevede anche la realizzazione di una scala esterna e di una terrazza coperta di accesso all'abitazione, oltre ad una ridistribuzione degli ambienti. La copertura utilizzata è in tegola in laterizio del tipo a canale. Gli infissi esterni hanno telai e persiane a battente in legno.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**Assetto Ambientale:**

- Componenti di paesaggio con valenza ambientale: aree ad utilizzazione agroforestale

Assetto Insediativo:

- Strada d'impianto - a valenza paesaggistica
- Edificato in zona agricola

Assetto Storico Culturale:

- Area della bonifica, definito bene identitario e disciplinato dagli artt. 57 e 58 delle NTA, che in particolare prescrivono il mantenimento delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale.

Vincoli ambientali:

- Nessuno

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

E' verificata la conformità urbanistica dell'intervento.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

ITER AMMINISTRATIVO DELL'INTERVENTO

Richiesta di concessione edilizia al Comune di Arborea (non allegata).

Richiesta di autorizzazione paesaggistica (inoltrata allo SUAP del Comune di Arborea).

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'ampliamento dell'edificio esistente è ammesso alla procedura d'intesa.

La residenza nel fondo è ritenuta indispensabile per garantire la sorveglianza, la lavorazione della terra, la cura nelle ventiquattro ore del bestiame allevato. Occorre inoltre considerare che solo una piccola parte del territorio del Comune di Arborea è esclusa dalla fascia costiera del PPR.

La tipologia proposta non tiene conto del bene identitario in cui è inserita ed il progetto deve essere esteso all'analisi dell'intero edificio e non solo all'ampliamento.

L'art. 58, comma 5 delle NTA del PPR prescrive che la nuova edificazione in area della bonifica sia consentita solo se prevista negli strumenti urbanistici comunali adeguati al PPR e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici. Per la definizione delle procedure autorizzative, il comune dovrà preliminarmente predisporre gli abachi tipologici derivandoli dagli edifici storici tradizionali rurali presenti e, di conseguenza, impartire le necessarie prescrizioni circa i materiali e i caratteri costruttivi che dovranno essere recepiti dal proponente, al fine di adeguare l'intervento alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui esso ricade, secondo quanto prescrive l'art. 83, comma 1, lett. d) delle NTA del PPR.

Il rilascio della nuova concessione edilizia dovrà essere subordinato alla predisposizione del piano aziendale di cui all'art. 84, comma 1, lett. b) delle stesse NTA.

Poiché trattasi di intervento localizzato all'interno della fascia costiera e nell'area della bonifica di Arborea, è necessario inoltre acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ARBOREA

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”.

L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del piano:

Responsabile d'area: Anna Maria Badas

Istruttore interventi: Manuela Porceddu

Responsabili di settore: Carlo Corrias, Rita Picasso

Direttore di servizio:

Coordinamento generale: