



PROVINCIA DI SASSARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI TERGU

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 TERGU

Gennaio 2008

Novembre 2008

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tergu****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 l'attivazione della procedura di Intesa**

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ZONA	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	VALUTAZIONE
1	Satta Andreuccio	C	Piano di lottizzazione in zona C1 "Satta"	AMMESSO ALL'INTESA Piano di lottizzazione in zona C non convenzionato alla data di approvazione del PPR: necessita del raggiungimento dell'intesa ai sensi del comma 5 dell'art. 15 delle NTA del PPR dimostrando il fabbisogno abitativo nel breve periodo.
2	Calbini Paolo Francesco	G	PdL per la costruzione di un centro polivalente	NON AMMISSIBILE Trattasi di PdL in zona G non convenzionato alla data di adozione del PPR e che quindi non rientra tra quelli ammissibili ai sensi dell'art. 15, comma 3 delle NTA del PPR.
3	Calbini Polo Francesco	G	Progetto per la costruzione di un centro polivalente	
4	Ruzzu Mariuccia	C	PdL completamento	AMMESSO SENZA INTESA Trattasi di PdL ricadente in zona C immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato e intercluso e realizzabile senza Intesa ai sensi dell'art. 15, comma 1 delle NTA del PPR.
5	Bezzu Antonio	E	Costruzione di un punto di ristoro	NON AMMISSIBILE Trattasi di intervento che non rientra tra quelli ammissibili ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PPR.



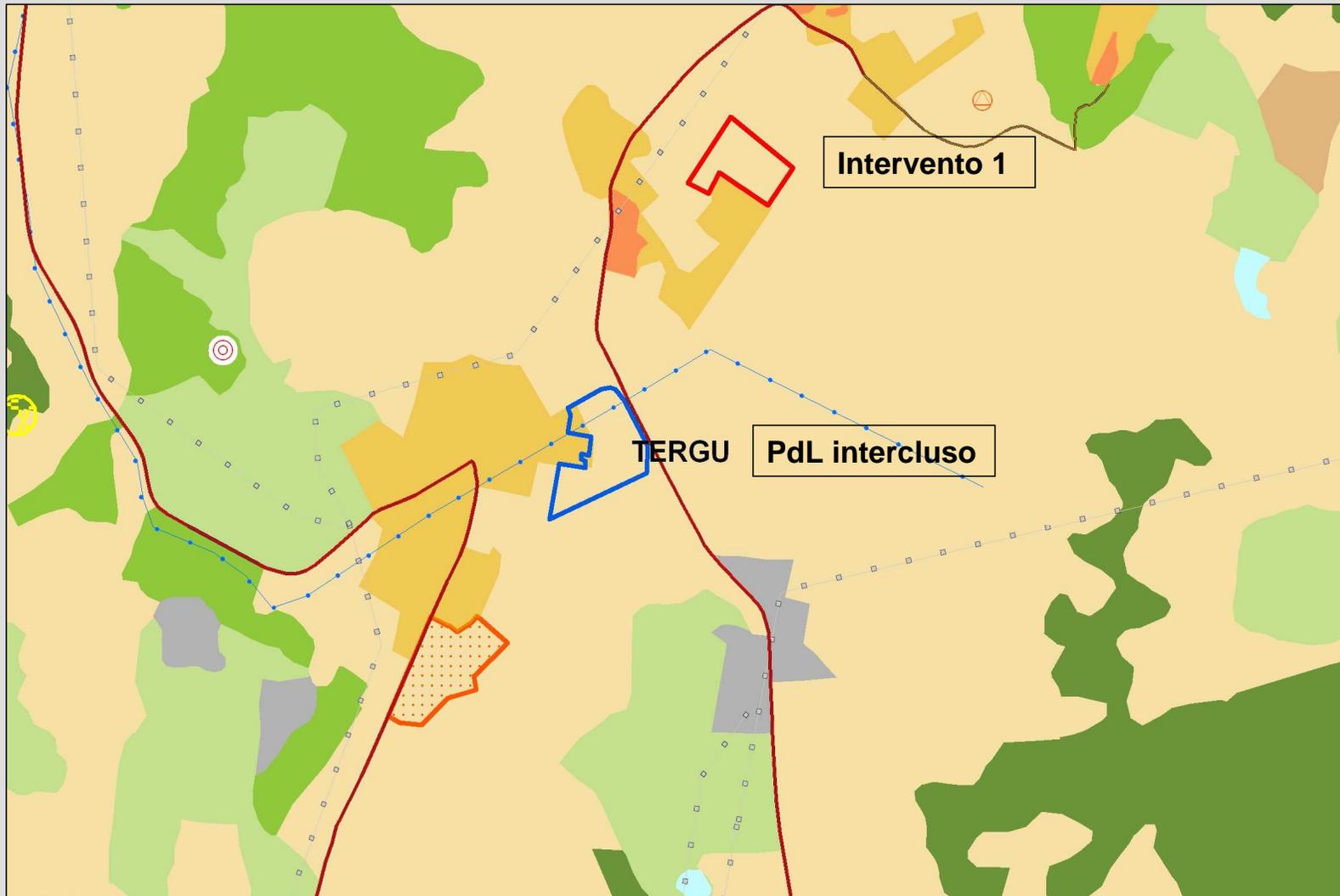
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Tergu**

**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 definizione 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”.

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PPR**





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 Tergu

### 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".

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SU ORTOFOTO





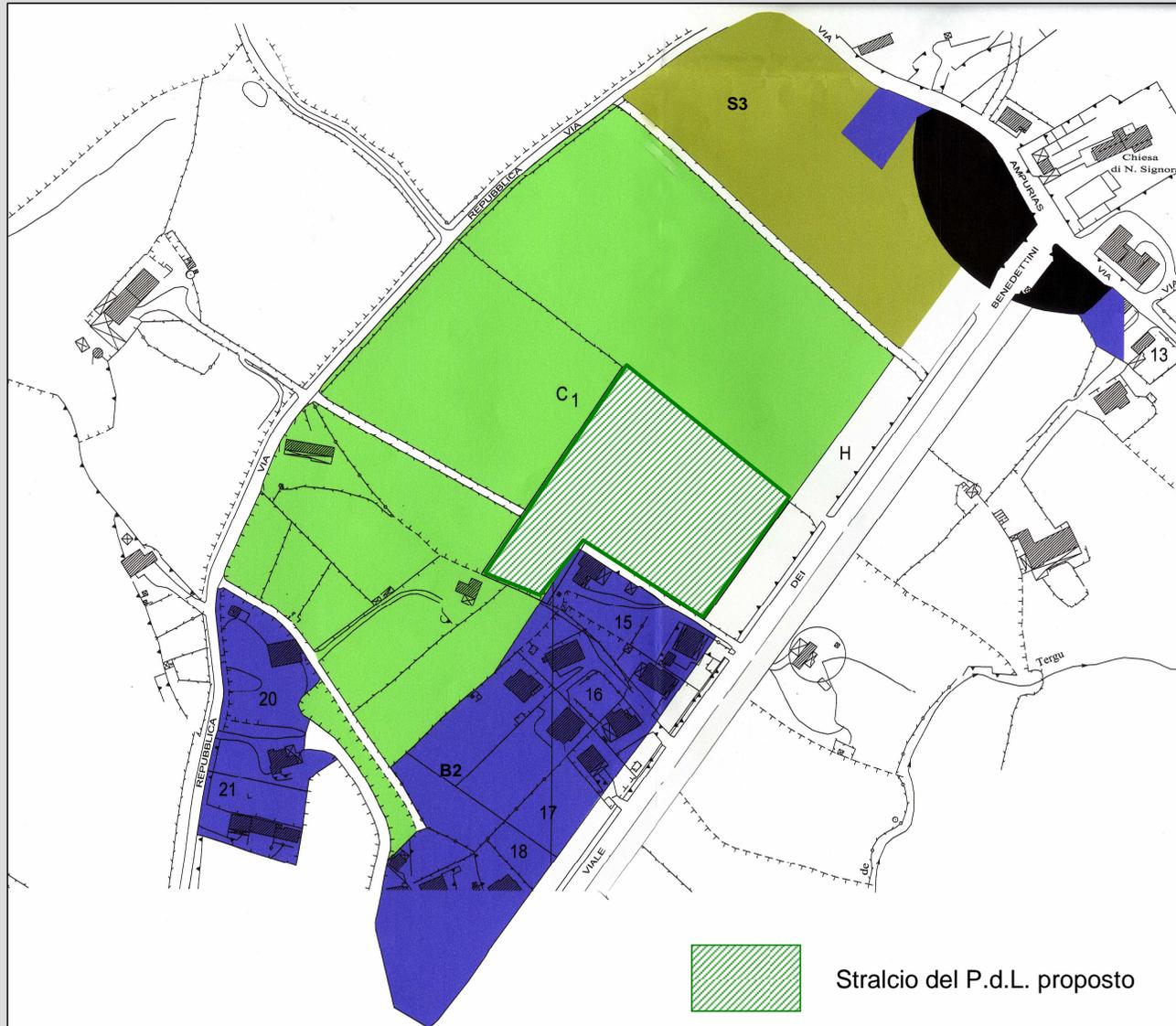
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Tergu**

**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".

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PUC**





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 Tergu

### 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”.



Simulazione dell'intervento



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tergu****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".

**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****Localizzazione:** Fuori dalla fascia costiera**Strumento urbanistico** PUC**Zona omogenea** : C

Il PdL in oggetto realizza uno stralcio funzionale della zona C1 e presenta una superficie territoriale di 10.620 mq per una insediabilità pari a 106 abitanti.

La tipologia edilizia prevede un fabbricato articolato su più livelli, con numero massimo di tre piani fuori terra (di cui uno mansardato) più un eventuale piano interrato con vincolo di destinazione d'uso a garage, cantina e/o magazzini.

**Fabbisogno abitativo**

Il territorio del comune di Tergu ricade per l'80% dentro l'ambito costiero. Il centro abitato si è originariamente sviluppato per nuclei ed è ancora caratterizzato da un edificato poco compatto e disomogeneo, intervallato da ampie aree vuote, che si sviluppa in senso longitudinale lungo gli assi di 2 strade provinciali.

Con il PUC approvato nel 2004 il comune ha tentato una ricucitura tra vari nuclei nel discutibile "tentativo" di realizzare un nucleo urbano unico e omogeneo, che si è concretizzato poi con la previsione di vaste aree di espansione in cui ricade la lottizzazione in esame.

Attualmente dai dati dell'anagrafe comunale risultano residenti 579 abitanti (agosto 2007), rispetto al 1980, anno in cui il comune di Tergu si è costituito autonomamente, si è registrato un aumento del 13% cioè di 70 nuovi abitanti.

Con la lottizzazione in esame il Comune intende insediare ulteriori 106 abitanti.

La richiesta di sottoporre il PdL ad Intesa previa dimostrazione del fabbisogno abitativo è sostenuta a detta del Comune: "dalla carenza di disponibilità di aree funzionali a soddisfare la domanda abitativa interna (forse aree già urbanizzate) ed alla sempre crescente richiesta proveniente dai centri vicini".

Tale affermazione non è però sostenuta da alcun dato certo atto a quantificare e giustificare la domanda di abitazioni proveniente da situazioni di crisi abitative dei comuni limitrofi; mancano inoltre i dati sulla consistenza del patrimonio abitativo esistente.

Occorre infine precisare che contemporaneamente il Comune di Tergu sta procedendo a convenzionare una lottizzazione in zona C, con i requisiti di cui al comma 1 art. 15 delle norme del PPR per un totale di 130 abitanti insediabili.

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Adozione con delibera del C.C. n. 58 del 13.09.2006;
- Determinazione 110/URB/56955 del 27.08.2007, approvazione ex art. 9 della L.R. 28/98 rilasciata dal Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari.

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Assetto ambientale:** Aree ad utilizzazione agroforestale-Culture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte

**CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intervento risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

**OSSERVAZIONI**

L'intervento in esame può essere sottoposto alla procedura dell'Intesa ai sensi del comma 5, art. 15 delle N.T.A. del P.P.R. previa dimostrazione del fabbisogno abitativo.

Alla luce di quanto precedentemente esposto non si ritiene che in questa fase transitoria sia effettivamente giustificata la realizzazione di abitazioni per ulteriori 106 abitanti, soprattutto in considerazione del fatto che si sta contemporaneamente realizzando l'intervento residenziale limitrofo al nucleo maggiore, per il quale il Comune, come detto, ha accertato i requisiti di interclusione e che prevede una insediabilità pari a 130 abitanti.

Si ritiene inoltre che il tentativo di ricucitura dei nuclei debba essere riconsiderato alla luce del PPR che individua la morfologia urbana come bene da mantenere e non da trasformare nel tentativo di perseguire nuove tipologie insediative che non sono proprie del territorio considerato, ma che in realtà ne stravolgono la connotazione originaria.

**ISTRUTTORI:** Annarita Serra**REFERENTE TERRITORIALE:** Roberta Montisci**RESPONSABILI DELL'ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI ISTRUTTORIA:** Carlo Corrias,

Rita Picasso

**DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE REGIONALE:** Giuseppe Biggio**DIRETTORE GENERALE:** Paola Cannas



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Tergu

### 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".

## INTEGRAZIONI AL TAVOLO TECNICO DEL 25.01.2008

17 Novembre 2008

Il Comune ha provveduto ad integrare la documentazione con la deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 03.09.2008 riguardante l'attivazione della procedura di intesa semplificata per il Piano di Lottizzazione del Comparto C1 - ditta: Satta Andreuccio pervenuta in data 13/11/2008 prot. n. 29759 .

Il Comune ha fornito la relazione tecnica dimostrativa del fabbisogno abitativo, gli elaborati tecnici relativi all'intervento proposto ad intesa e la copia della determinazione del Servizio tutela del paesaggio.

Dall'esame della documentazione allegata emerge che il Comune ha attestato la sussistenza delle condizioni previste per l'attivazione della procedura dell'intesa semplificata in quanto riconosce l'effettiva contiguità del comparto in esame con il centro urbano già edificato e fornisce uno studio sul fabbisogno abitativo.

Dalla lettura del fabbisogno abitativo non si rilevano incrementi demografici consistenti in termini di popolazione nel periodo esaminato (2001 – 2006); nello stesso periodo si passa da una popolazione di 570 unità a 574 corrispondente ad un incremento annuo pari allo 0,4%; contemporaneamente si registra un incremento dei nuclei familiari che passando da 222 nel 2001 a 230 nel 2006 giustificano la necessità di nuove abitazioni. Il Comune motiva la necessità di portare avanti tale richiesta poiché al momento non ha la disponibilità di aree funzionali atte a soddisfare la domanda abitativa interna ed è interessato dalla sempre crescente richiesta di abitazioni provenienti dai centri vicini.

## CONCLUSIONI

Da quanto è emerso dagli atti trasmessi non appare motivata l'effettiva necessità, in questa fase transitoria, di nuove unità abitative per ulteriori 106 abitanti, in quanto negli ultimi 5 anni (2001 – 2006) è stato registrato un incremento annuo pari allo 0,4% e soprattutto in considerazione del fatto che si sta contemporaneamente realizzando l'intervento residenziale limitrofo al nucleo maggiore, per il quale il Comune, come detto, ha accertato i requisiti di interclusione e che prevede una insediabilità pari a 130 abitanti.

Esigenze diverse dal soddisfacimento del fabbisogno abitativo potranno, ai fini della rivitalizzazione del centro urbano e dell'accoglienza di nuovi immigrati, essere previste e approfondite in sede di adeguamento del PUC al PPR.



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Tergu**

**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 definizione 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”.

**ISTRUTTORI:** Roberta Montisci

**REFERENTE TERRITORIALE:** Roberta Montisci

**RESPONSABILE DELL'ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI  
ISTRUTTORIA:** Rita Picasso

**DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE REGIONALE:** Giuseppe  
Biggio

**DIRETTORE GENERALE:** Paola Cannas