



PROVINCIA DELL'OGLIASTRA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI BAUNEI

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 BAUNEI

Delibera della G.C. n. 58 del 04/09/2007

11 Gennaio 2008

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di BAUNEI****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 BAUNEI
Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo (DATI ISTAT)

Il comune di Baunei registra al **31 dicembre 2005** una quota di popolazione residente di **3.832 abitanti** con un decremento del -1,39% rispetto alla precedente misurazione, 3.886 ab. (Censimento ISTAT 2001). La serie storica delle rilevazioni Istat circa la dimensione della popolazione residente del comune di Baunei assume valori positivi fino agli anni '80, per poi assumere una tendenza negativa nei decenni '81/'91 (-2,77%) e '91/'01 (-4,54%), confermata anche nel periodo intercensuario '01/'05 (-1,44%).

Relativamente ai dati disponibili sul movimento naturale e migratorio della popolazione si osserva come la connessione della diminuzione degli abitanti sia imputabile in maniera diretta a valori negativi del movimento naturale e del movimento migratorio. La dimensione del patrimonio abitativo si compone di 2.457 unità immobiliari di cui il 61% (1.490) occupate ed il 39% (967) vuote.

Tale patrimonio abitativo è concentrato prevalentemente nella **frazione di Santa Maria Navarrese**, 51,12% delle abitazioni totali (di cui il 57% vuote) in cui è insediato il 51,12% della popolazione residente; il centro urbano di Baunei conta a sua volta il 46,48% delle abitazioni totali (di cui il 20% vuote) e il 46,48% della popolazione residente comunale.

Baunei	A) ab. residenti_2001	B) ab. residenti_2005	C) var %_01-05	D) % ab. residenti	E) Abitazioni totali		F) Abitazioni occupate		G) Abitazioni vuote		F + G
totale comune	3.886	3.832	-1,39%	100%	2.457		1.490	61%	967	39%	100%
Centro urbano	2.334	-	-	60,06%	1.142	(46,48%)	914	80%	228	20%	100%
Osulai	81	-	-	2,08%	42	(1,71%)	24	57%	18	43%	100%
Santa Maria Navarrese	1.450	-	-	37,31%	1.256	(51,12%)	545	43%	711	57%	100%
<i>totale frazioni</i>	<i>1.531</i>	-	-	<i>39,40%</i>	<i>1.298</i>	<i>(52,83%)</i>	<i>569</i>	<i>44%</i>	<i>729</i>	<i>56%</i>	<i>100%</i>
extraurbano	21	-	-	0,54%	17	(0,69%)	7	41%	10	59%	100%
Santa Maria Navarrese	1.450	-	-	37,31%	1.256	(51,12%)	545	43%	711	57%	100%

Baunei (Comune)	Abitazioni
Occupate	1'490
Vuote	967
TOTALE	2'457

Baunei (Comune)			
(A)	(B)	(A-B)	(A-B)/5
Popolazione residente al 2001	Popolazione residente al 2005	Differenza 2005-2001	
3'886	3'832	-54	-

S. Maria Navarrese	Abitazioni
Occupate	545
Vuote	711
TOTALE	1'256

S. Maria Navarrese			
(A)	(B)	(A-B)	(A-B)/5
Popolazione residente al 2001	Popolazione residente al 2005	Differenza 2005-2001	
1'558	1'562	4	0.8

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

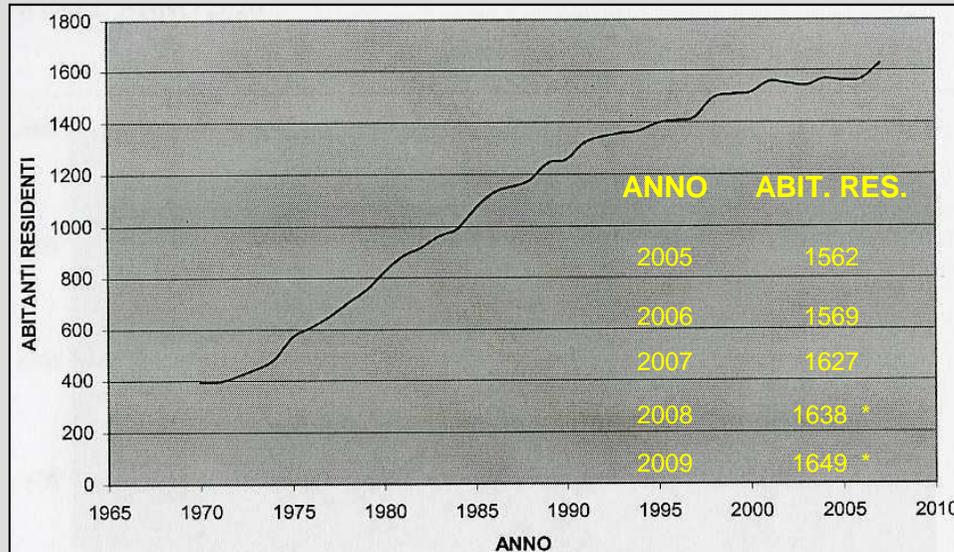
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Comune di BAUNEI**Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo (DATI FORNITI DAL COMUNE)****ANDAMENTO DEMOGRAFICO**

La lettura dei dati denota un aumento generalizzato degli abitanti residenti. Si riscontra un incremento massimo nel decennio 1975-1985 nel quale la popolazione passa da 572 unità a 1069 unità, pari all'86.8%. Nel decennio successivo 1985-1995 cresce ancora da 1069 fino a 1398 con incremento pari al 30.77%, mentre dal 1995 alla data attuale passa da 1398 a 1627 con incremento del 16.38%.

ATTIVITA' EDILIZIA

L'analisi dell'attività edilizia a Santa Maria Navarrese riguarda il periodo intercorso dal 1994 alla data attuale, sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale. Non esiste una raccolta di dati organica relativa agli anni precedenti il 1994. Vengono quindi riportati nella seguente tabella i dati relativi al numero di concessioni per ciascun anno, relative a nuovi fabbricati o al completamento di fabbricati esistenti.



ANNO	CONCESSIONI RILASCIATE
1994	1
1995	2
1996	3
1997	2
1998	5
1999	21
2000	23
2001	10
2002	14
2003	15
2004	12
2005	11
2006	10
2007	14

* dati ottenuti calcolando la media negli ultimi 5 anni antecedenti il 2007



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

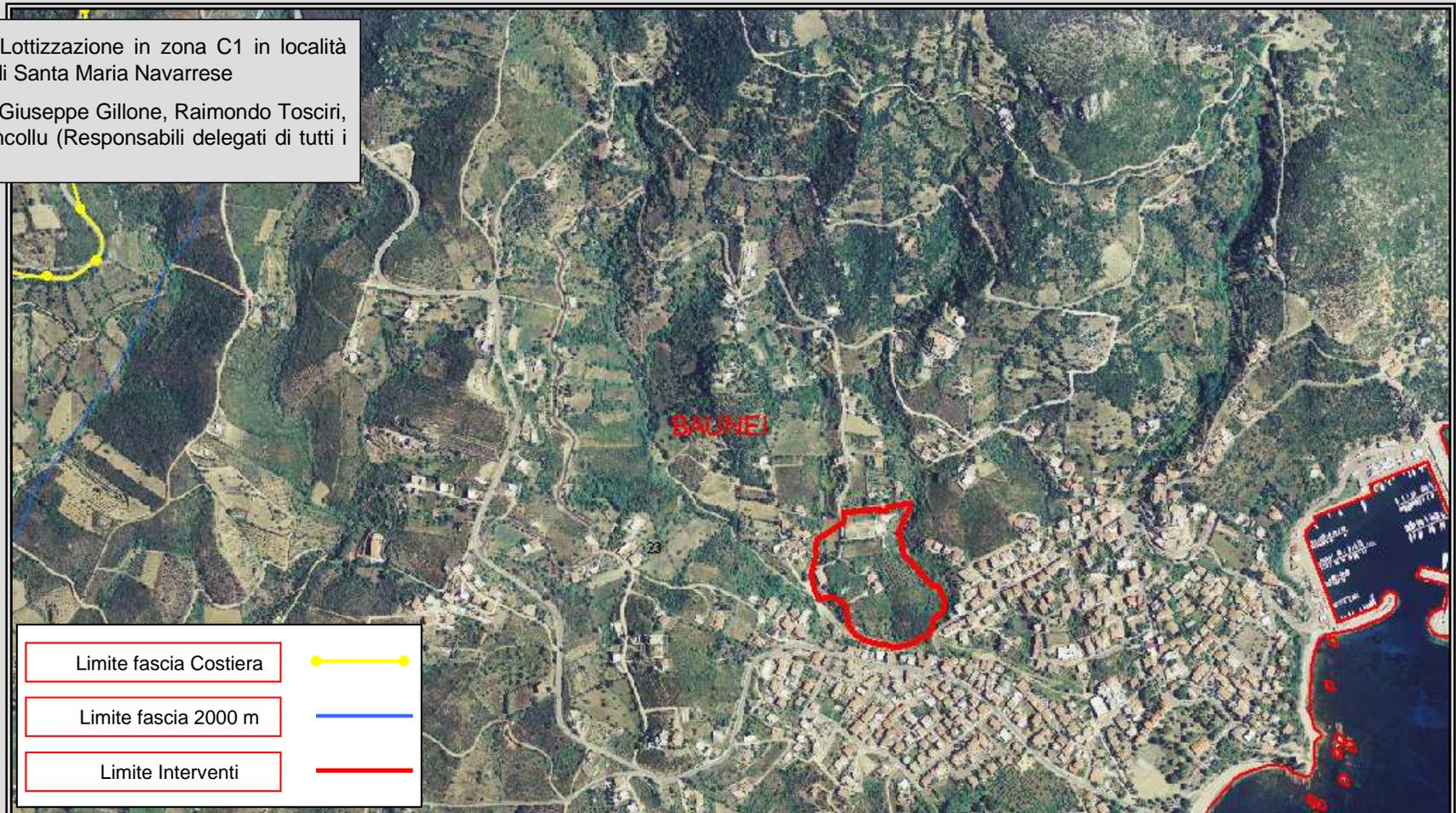
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“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”.

Elenco degli interventi proposti all'intesa

Intervento 1: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

Soggetto proponente: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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".

INTERVENTO N.1

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

Intervento 1: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

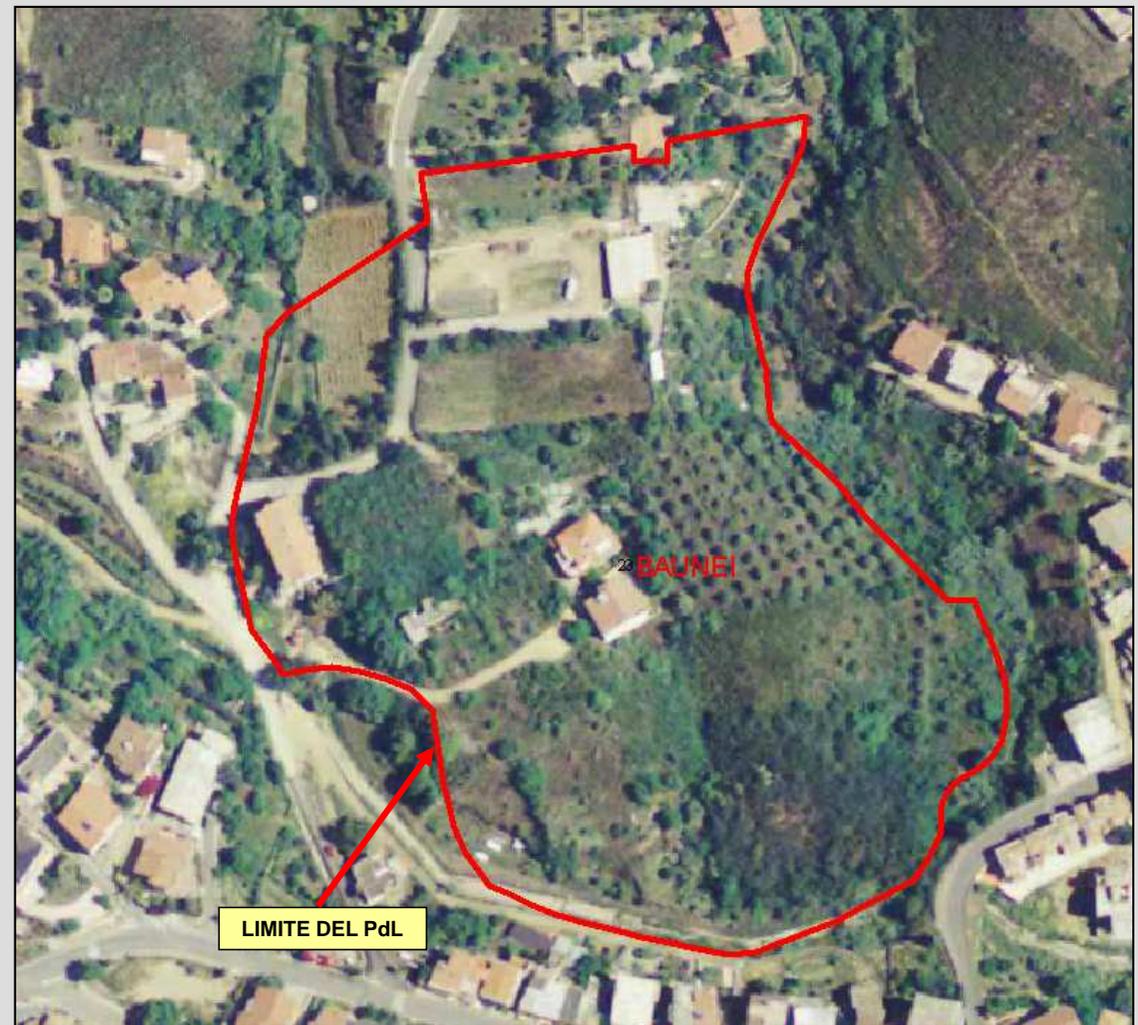
Soggetto proponente: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

Volumetria complessiva: 30'739 mc

Abitanti teorici insediabili totali: 307

Volumetria residenziale esistente: 3'515 mc

Abitanti insediabili detratta la Volumetria esistente: 272





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

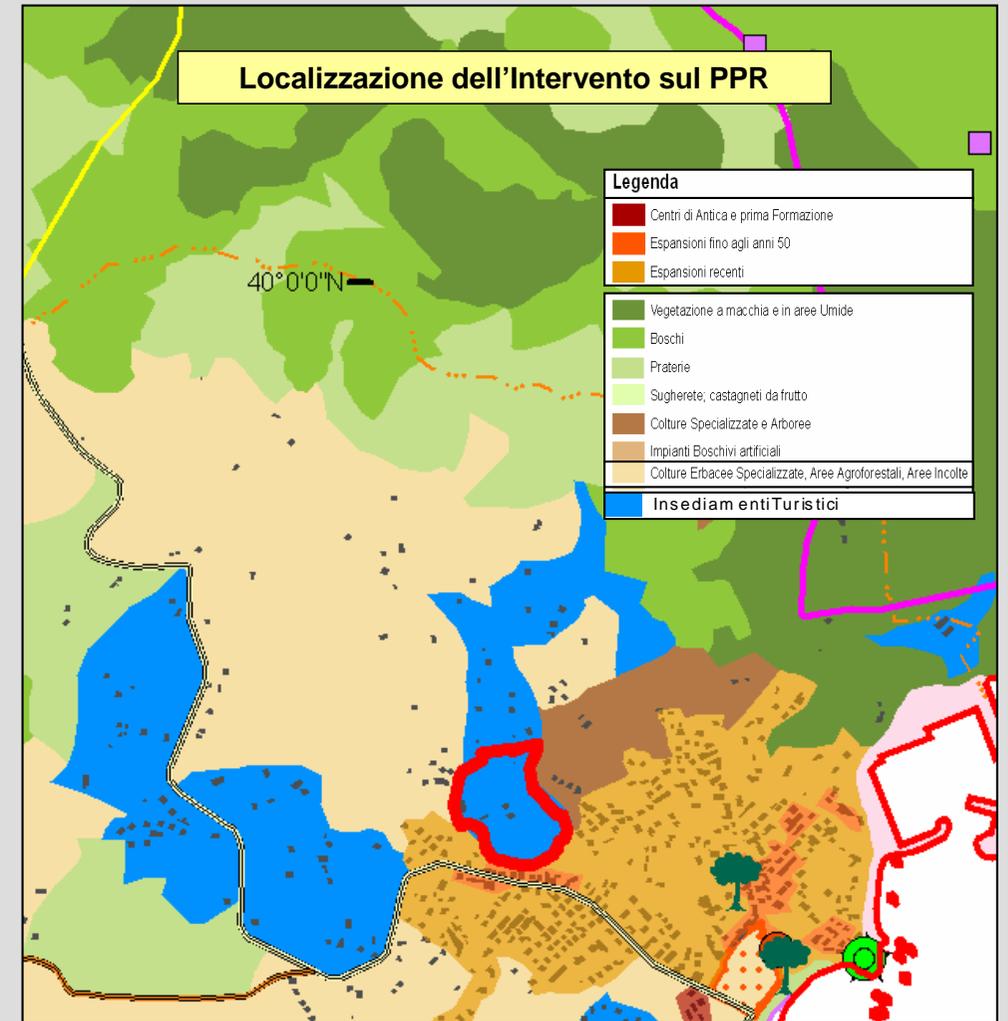
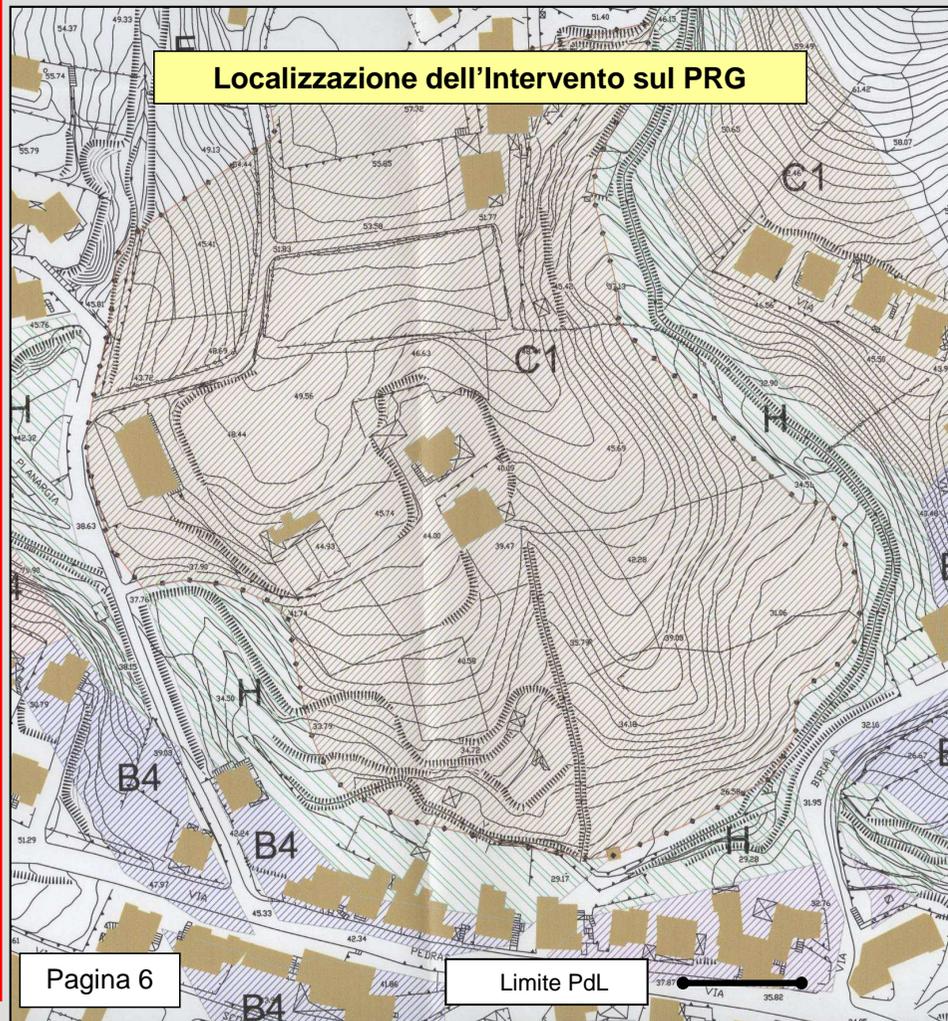
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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

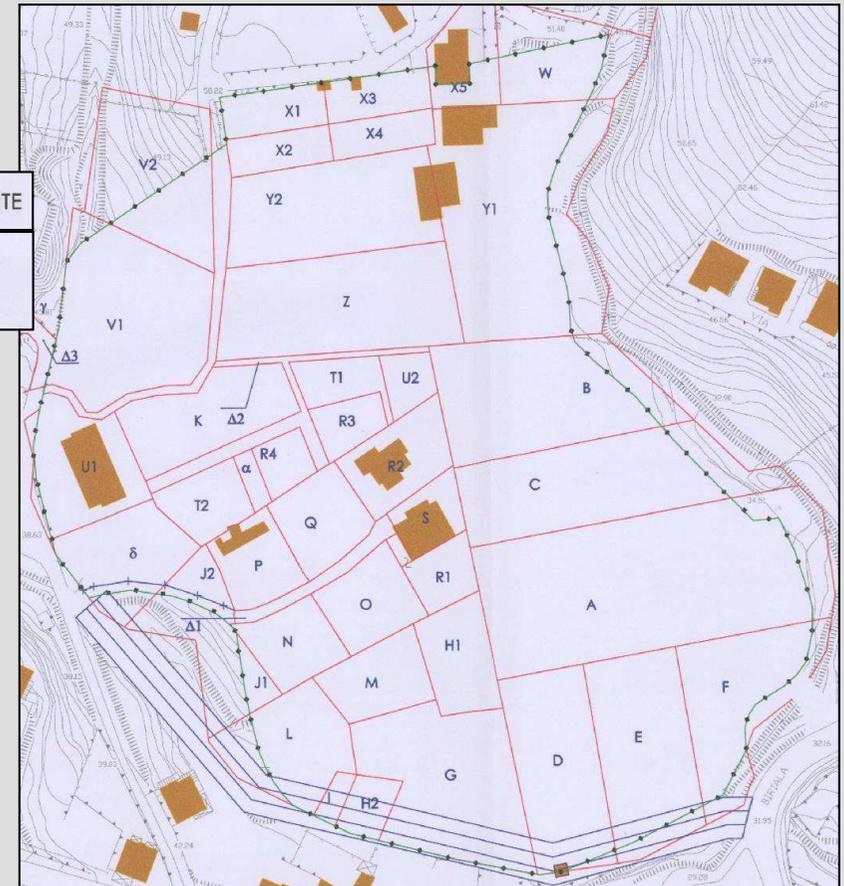
PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

Planimetria catastale



Planimetria proprietà attuali





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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

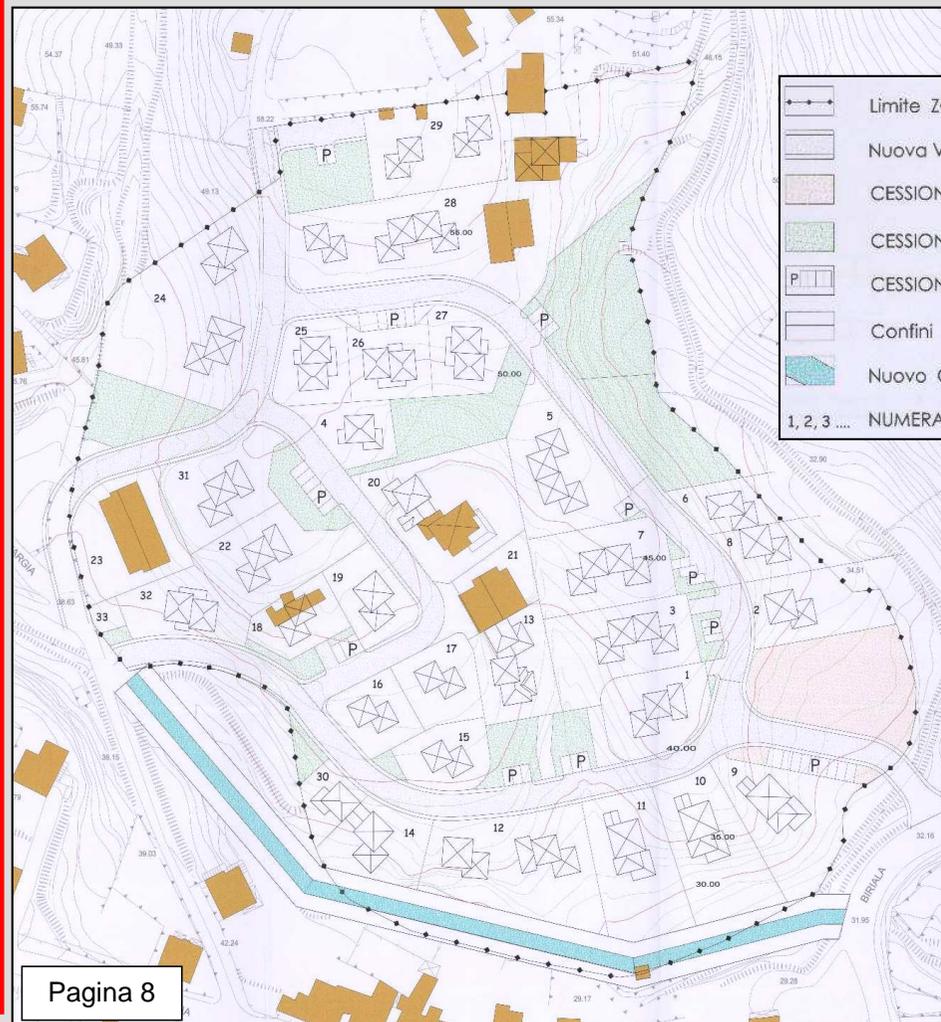
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO N.1

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

PLANIVOLUMETRICO DELLA LOTTIZZAZIONE



- Limite ZONA C1 Post VARIANTE superficie mq. 35.130
- Nuova Viabilità di LOTTIZZAZIONE
- CESSIONI - Aree per Servizi Pubblici
- CESSIONI - Aree per Verde Pubblico attrezzato
- CESSIONI - Parcheggi Pubblici
- Confini NUOVI LOTTI
- Nuovo Canale " RIU MORTU "
- 1, 2, 3 NUMERAZIONE LOTTI**

LOTTO N.	SUPERFICIE LOTTO	SUPERFICIE COPERTA	VOLUME EDIFICATO	VOLUME EDIFICABILE	I.F.F.	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	597.00	1/3	---	207.00	1.1838	F
2	573.00	1/3	---	198.00	1.1838	B
3	818.00	1/3	---	278.00	1.1838	G
4	351.00	1/3	---	117.00	1.1838	H
5	845.00	1/3	---	285.00	1.1838	C
6	288.00	1/3	---	96.00	1.1838	B
7	799.00	1/3	---	266.00	1.1838	G
8	298.00	1/3	---	99.00	1.1838	B
9	850.00	1/3	---	283.00	1.1838	E
10	847.00	1/3	---	282.00	1.1838	F
11	847.00	1/3	---	282.00	1.1838	E
12	1212.00	1/3	---	404.00	1.1838	F-A
13	565.00	1/3	---	188.00	1.1838	L
14	495.00	1/3	---	165.00	1.1838	C
15	388.00	1/3	---	129.00	1.1838	A
16	372.00	1/3	---	124.00	1.1838	A
17	424.00	1/3	---	141.00	1.1838	A
18	372.00	1/3	164.00	290.00	1.1838	A
19	423.00	1/3	---	141.00	1.1838	A
20	1093.00	1/3	800.00	533.00	1.1838	H
21	353.00	1/3	808.00	0	3.28	EDIFICATO
22	716.00	1/3	---	238.00	1.1838	F
23	795.00	1/3	1299.00	0	1.82	EDIFICATO
24	1611.00	1/3	---	537.00	1.1838	F-A
25	426.00	1/3	---	142.00	1.1838	D
26	426.00	1/3	---	142.00	1.1838	D
27	426.00	1/3	---	142.00	1.1838	D
28	2872.00	1/3	448.00	3178.00	1.1838	A-G
29	1064.00	1/3	---	354.00	1.1838	A
30	224.00	1/3	---	74.00	1.1838	I
31	685.00	1/3	---	228.00	1.1838	F
32	491.00	1/3	---	164.00	1.1838	D
33	63.00	1/3	---	21.00	1.1838	---
TOTALE	22708.00		3515.00	24112.00		
				27627.00		



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

PLANIMETRIA DELLA LOTTIZZAZIONE





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

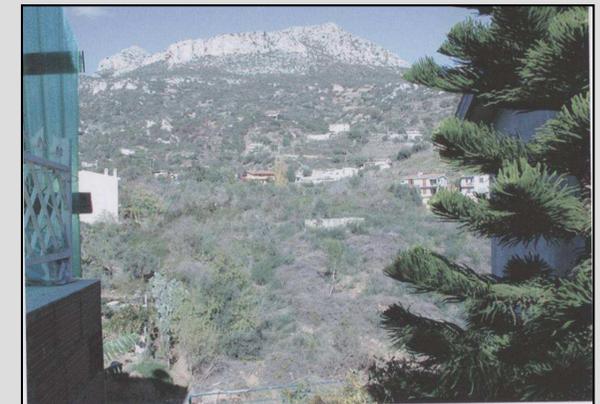
SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



FOTOGRAFIA Vista n° 1



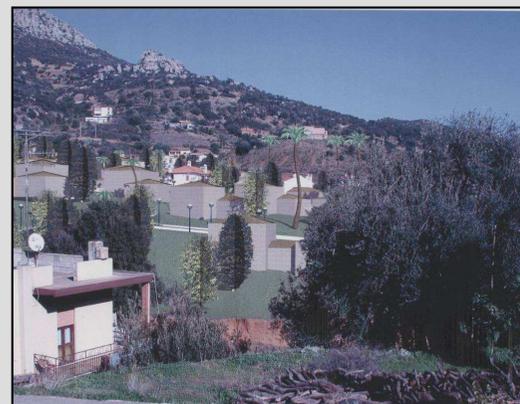
FOTOGRAFIA Vista n° 2



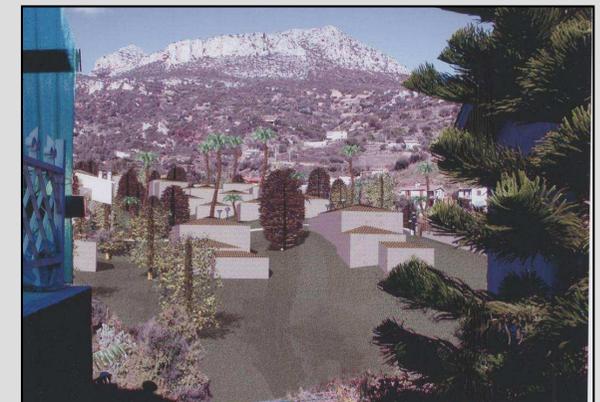
FOTOGRAFIA Vista n° 3



Simulazione fotografica Vista 1



Simulazione fotografica Vista 2



Simulazione fotografica Vista 3



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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

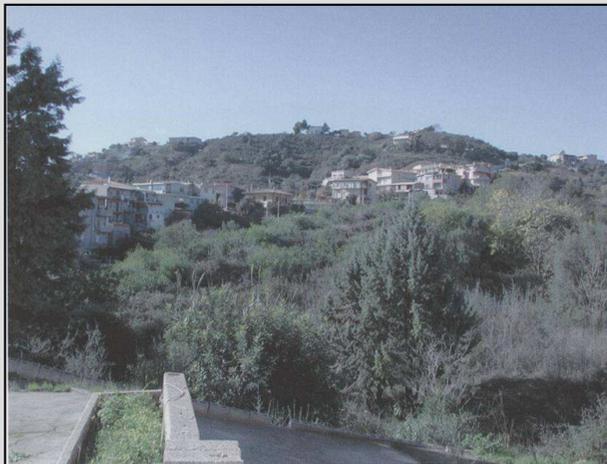
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO N.1

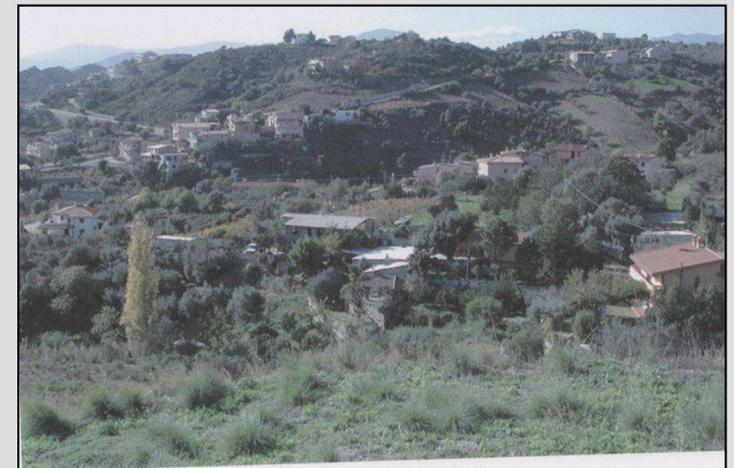
PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

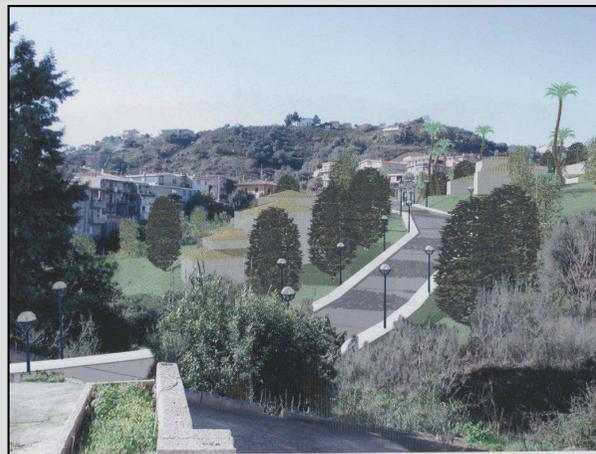
SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE



FOTOGRAFIA Vista n° 4



FOTOGRAFIA Vista n° 5



Simulazione fotografica Vista 4



Simulazione fotografica Vista 5



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

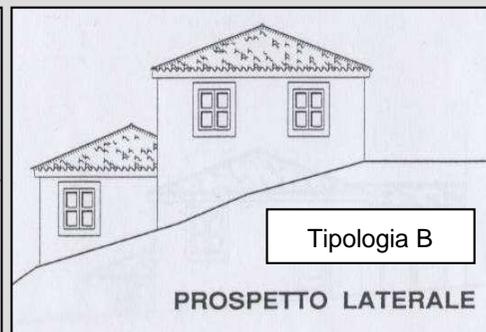
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

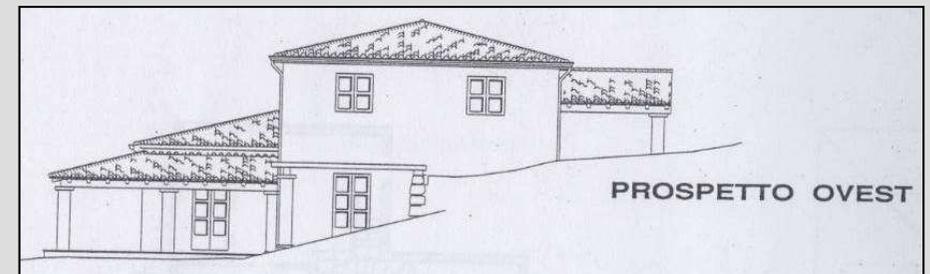
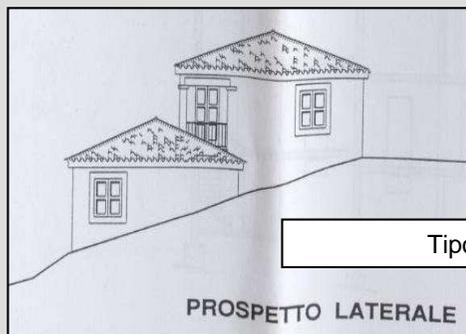
INTERVENTO N.1

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)



TIPOLOGIE PROPOSTE





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di BAUNEI

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".

INTERVENTO N.1

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

TIPOLOGIE PROPOSTE



Tipologia F

PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO FRONTALE



Tipologia G

PROSPETTO LATERALE

PROSPETTO FRONTALE

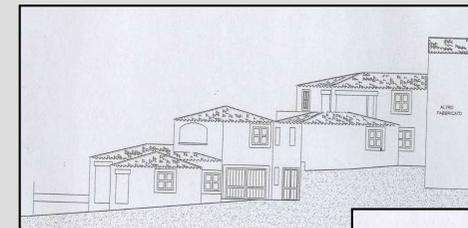


PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE

Tipologia H



PROSPETTO EST

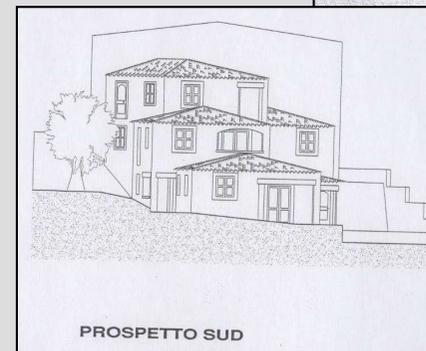
Tipologia I



PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO SUD



SEZIONE A - A

Tipologia L

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di BAUNEI****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: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Il Comune di Baunei si trova a cavallo tra gli ambiti di paesaggio n. 23 – Ogliastra e n. 22 – Supramonte di Baunei e Dorgali. L'intervento è localizzato dentro la fascia costiera dell'ambito n. 23 – Ogliastra a circa 550 m dalla linea di costa, ai margini del centro abitato di S. Maria Navarrese

STRUMENTO URBANISTICO: PRG – Approvazione Delibera C.C. n. 44 del 12/10/1974 – Decreto Assessoriale n. 1284/U del 04/12/1978

ZONA URBANISTICA : C – Sottozona C1

Il presente piano di Lottizzazione interessa un'area classificata "C1" dal vigente PRG, ubicata in località "Masoniai" a S. Maria Navarrese. L'area di intervento si trova a ridosso dell'abitato di S. Maria Navarrese ed è delimitata a Sud e ad Est da due torrenti, ad Ovest dalla strada che da Viale Pedras raggiunge Via S'Olidone Longu e a Nord confina con la zona E agricola.

Nell'area in esame esistono già alcuni edifici realizzati in assenza di qualsiasi strumentazione urbanistica attuativa che verranno inseriti nel presente PdL e serviti dalla nuova viabilità e dai relativi servizi.

L'area è stata recentemente soggetta a variante di assestamento, regolarmente approvata dagli enti preposti. La variante citata, ridefinendo in alcune parti il perimetro della zona C1, ha consentito di ottenere un comparto più omogeneo e definito.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR – VINCOLI

Assetto Ambientale: Nessun tematismo

Assetto Storico Culturale: Nessun Tematismo

Assetto insediativo: Insediamenti turistici

Vincolo Paesaggistico: Fascia costiera / Area vincolata ai sensi della L 1497/1939

Vincolo idrogeologico: Area sottoposta a vincolo ai sensi del RD 3267/1923

Compatibilità: L'intervento risulta compatibile con il PPR

CONFORMITA' URBANISTICA

✓ **POSITIVA**

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- ✓ 04.07.2000: Delibera C.C. n. 21 di Variante al PRG
- ✓ 09.11.2000: Pubblicazione sul BURAS n. 36
- ✓ 19.04.2002: Approvazione del PdL da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (Determinazione n. 317/UTPNU del 19/04/2002)
- ✓ 05.02.2003: Delibera C.C. n. 5 di Approvazione definitiva del PdL
- ✓ 09.03.2004: Pubblicazione sul BURAS n. 62 della Delibera C.C. n. 5
- ✓ Novembre 2003: Presentazione progetto delle opere di urbanizzazione
- ✓ 26.03.2007: Autorizzazione del PdL da parte dell'Assessorato della Difesa Ambiente, Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale (Determinazione n. 162 del 26.03.2007)

OSSERVAZIONI

- L'intervento risulta ammissibile alla procedura dell'intesa ai sensi dell'articolo 15, comma 5, delle NTA del PPR, in quanto trattasi di un PdL in zona classificata C dallo strumento urbanistico comunale e non convenzionato alla data di adozione del PPR. Si rileva, in via pregiudiziale, che, per la fattispecie in esame, l'istituto dell'intesa in regime transitorio deve consentire la realizzazione di quegli interventi di edilizia residenziale necessari solo ed esclusivamente al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, che si ritiene di circoscrivere in arco temporale di breve periodo, correlato al tempo massimo necessario all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR.
- In ragione di quanto sopra precisato, il PdL parrebbe sovradimensionato sia in rapporto all'effettivo incremento demografico, sia all'attività edilizia in atto; dalla relazione tecnica sul soddisfacimento delle esigenze abitative risulta infatti che le concessioni edilizie rilasciate nell'arco dell'ultimo lustro siano circa 60 e che la previsione di incremento demografico per i due anni successivi al 2007 sia di 18 unità, per cui appaiono eccessivi i 272 abitanti teorici insediabili del PdL proposto.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di BAUNEI****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: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

OSSERVAZIONI

- È da rilevare comunque che il progettista allega alla relazione tecnica le “dichiarazioni sostitutive di atto notorio” dei vari proprietari delle aree interessate dal PdL che dichiarano la necessità di realizzare la propria prima casa o dei propri figli.
- Si rileva ancora, che la frazione di S. Maria Navarrese presenta un elevatissimo numero di case vuote (711 su 1256 – circa il 57% del totale) per cui, ai sensi dell'articolo 74, comma 1, del PPR è necessario che il Comune, prima di proporre la realizzazione di nuova volumetria, valuti attentamente la possibilità di riutilizzare quella esistente.
- Qualora ammesso, l'intervento dovrà promuovere modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturali e del comfort 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, avuto particolare riguardo alle scelte cromatiche e delle finiture esterne.
- Posto che l'area ricade in zona vincolata ai sensi della L. 1497/1939, dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE****RIEPILOGO DATI di PROGETTO**

COMPARTO	Superficie Territoriale (mq)	Strade (mq)	Standard (mq)	Totale cessioni (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Volume residenza (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume pubblico (mc)	Volume Totale (mc)	Abitanti insediabili
Totale PdL	35'130.00	5'384.00	7'038.00	12'422.00	22'708.00	27'627.00		3'112.00	30'739.00	307*

* Da ridurre a 272 tenendo conto dei 3'515 mc residenziali esistenti



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 BAUNEI

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”.

INTERVENTO N.1

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in zona C1 in località Masoniai nella frazione di Santa Maria Navarrese

SOGGETTO PROPONENTE: Giuseppe Gillone, Raimondo Tosciri, Marino Monni e Mario Incollu (Responsabili delegati di tutti i proprietari)

L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del piano

Istruttore delle pratiche: Francesco Canu

Responsabile per il territorio: Giorgio Speranza

Responsabili di settore: Carlo Corrias, Rita Picasso

Il Direttore del Servizio della Pianificazione Territoriale Regionale: Giuseppe Biggio

Il Direttore Generale: Paola Lucia Cannas