



PROVINCIA DI ORISTANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI PALMAS 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 PALMAS ARBOREA

Delibera N. 24 del 16 aprile 2007

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

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

Intervento 1: Realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona omogenea C – Località Su Pardu

Richiedente: Ditta Tarcisio Boschettu e Più



NR	ZONA URBANISTICA	VOLUMETRIA mc	ABITANTI INSEDIABILI	VALUTAZIONE
1	C	5535	55	Ammissibile

Volumetria complessiva zona omogenea C: 5535 mc

Abitanti teorici insediabili totali: 55



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Palmas 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".

Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo

Il comune di Palmas Arborea registra al 31 dicembre 2005 una quota di popolazione residente di 1370 abitanti con un incremento rispetto alla precedente misurazione, 1339 ab. (Censimento ISTAT 2001).

L'incremento è ancora più evidente se si considera il censimento ISTAT 1991 che stima la popolazione residente in 1242 abitanti.

La dimensione del patrimonio abitativo si compone di 500 unità immobiliari ad uso abitativo di cui 397 nel centro abitato, 42 nella frazione di Tiria e 61 da individuarsi come case sparse.

Delle 500 abitazioni ad uso abitativo il 85,6% (428) risultano occupate da residenti; risultano invece 72 abitazioni pari al 14,4% non occupate da residenti.

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.

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 Palmas Arborea

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 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.

2 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.

3 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.

4 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.

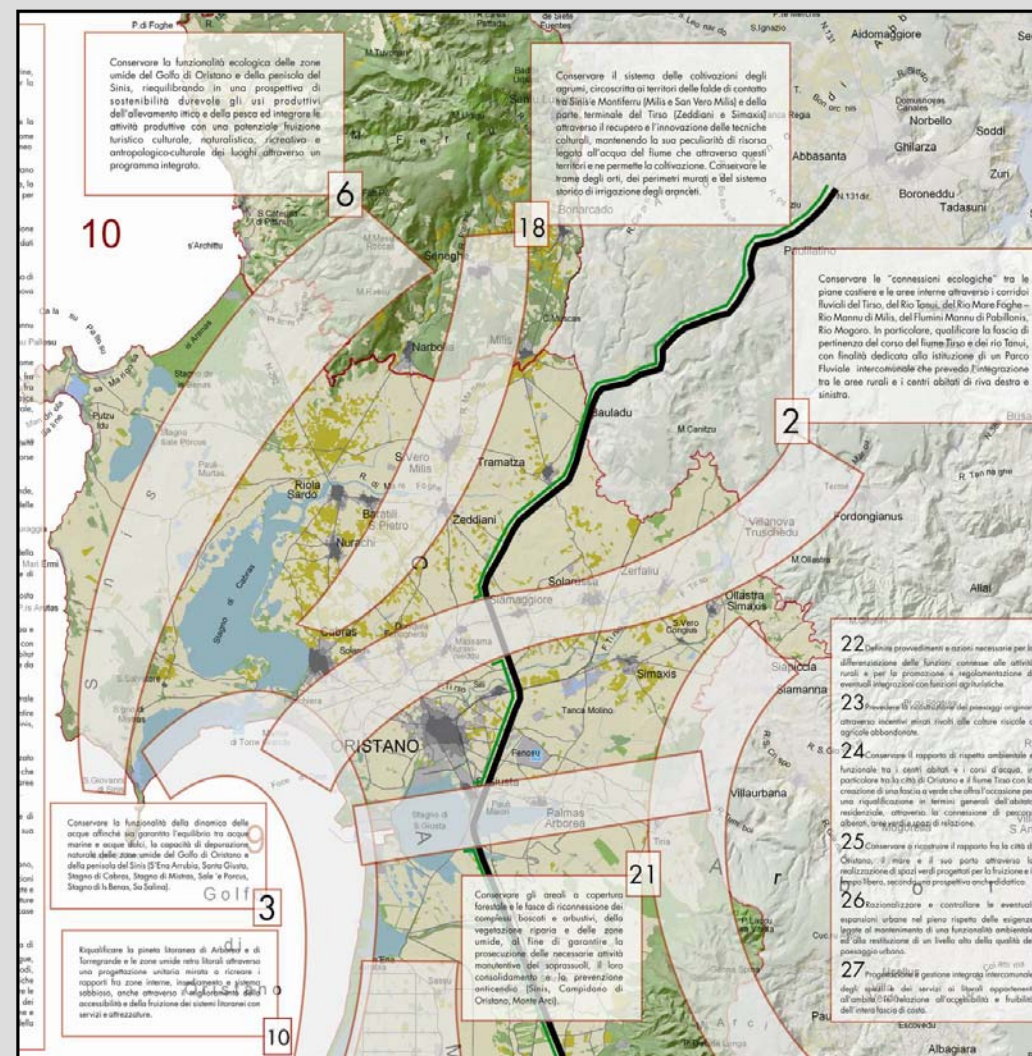
5 Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale immagini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, tra i diversi elementi di paesaggio dell'ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua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

6 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.

7 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.

8 Riordinare il sistema fondiario per la creazione di una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola a tempo pieno

8 Riqualificare e migliorare la dotazione delle alberature e delle siepi costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue, sia con i corsi d'acqua. L'intervento ha carattere naturalistico (connessione ecologica tra nodi, creazione o mantenimento di corridoi o di limiti).





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Palmas 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 1: Realizzazione del Piano di Lottizzazione in zona omogenea C – Località Su Pardu

Richiedente: Ditta Tarcisio Boschettu e Più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

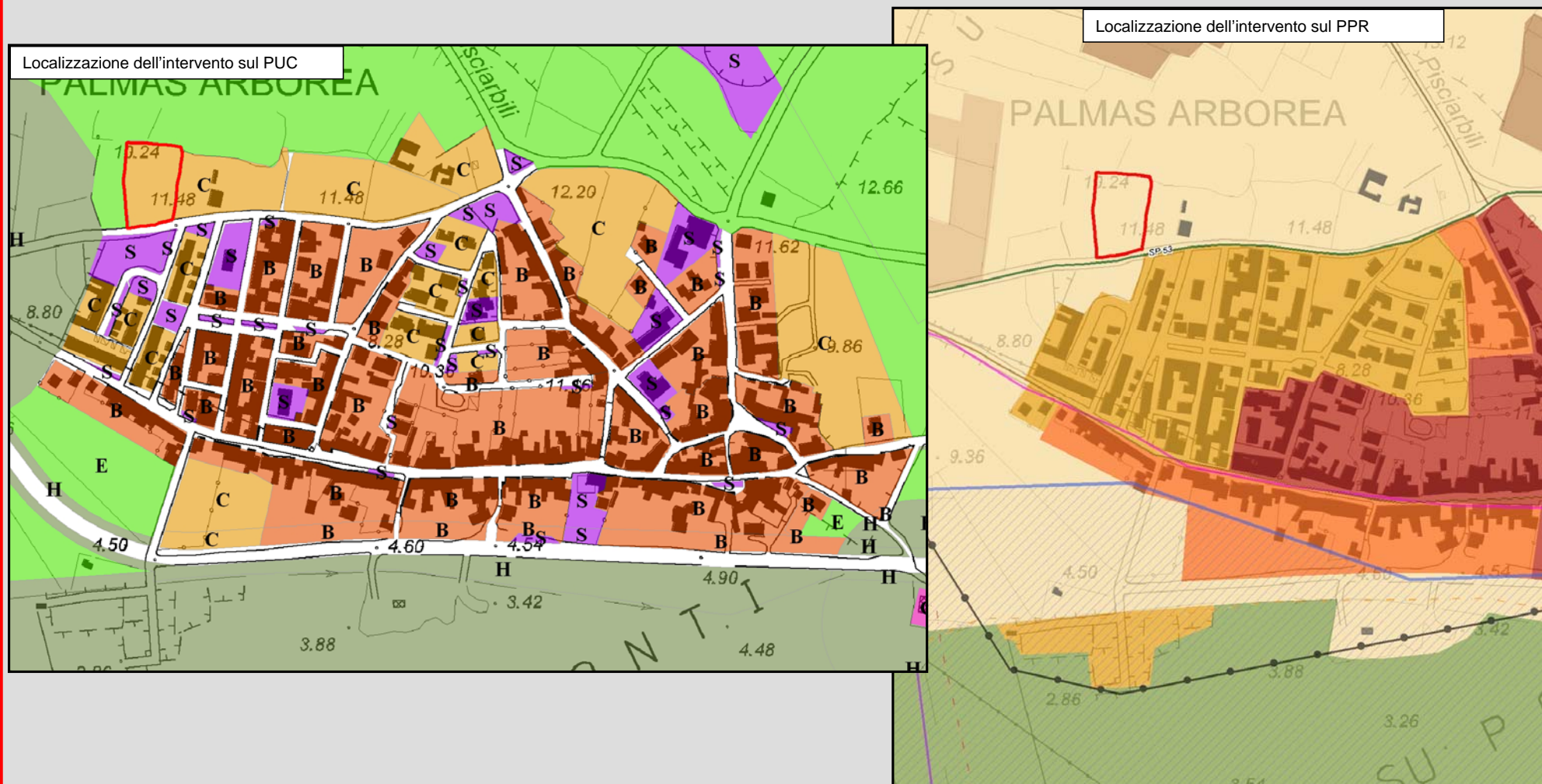
Comune di Palmas Arborea

“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 "Su Pardu"

SOGGETTO PROPONENTE: Tarcisio Boschettu e Più





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Palmas Arborea

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

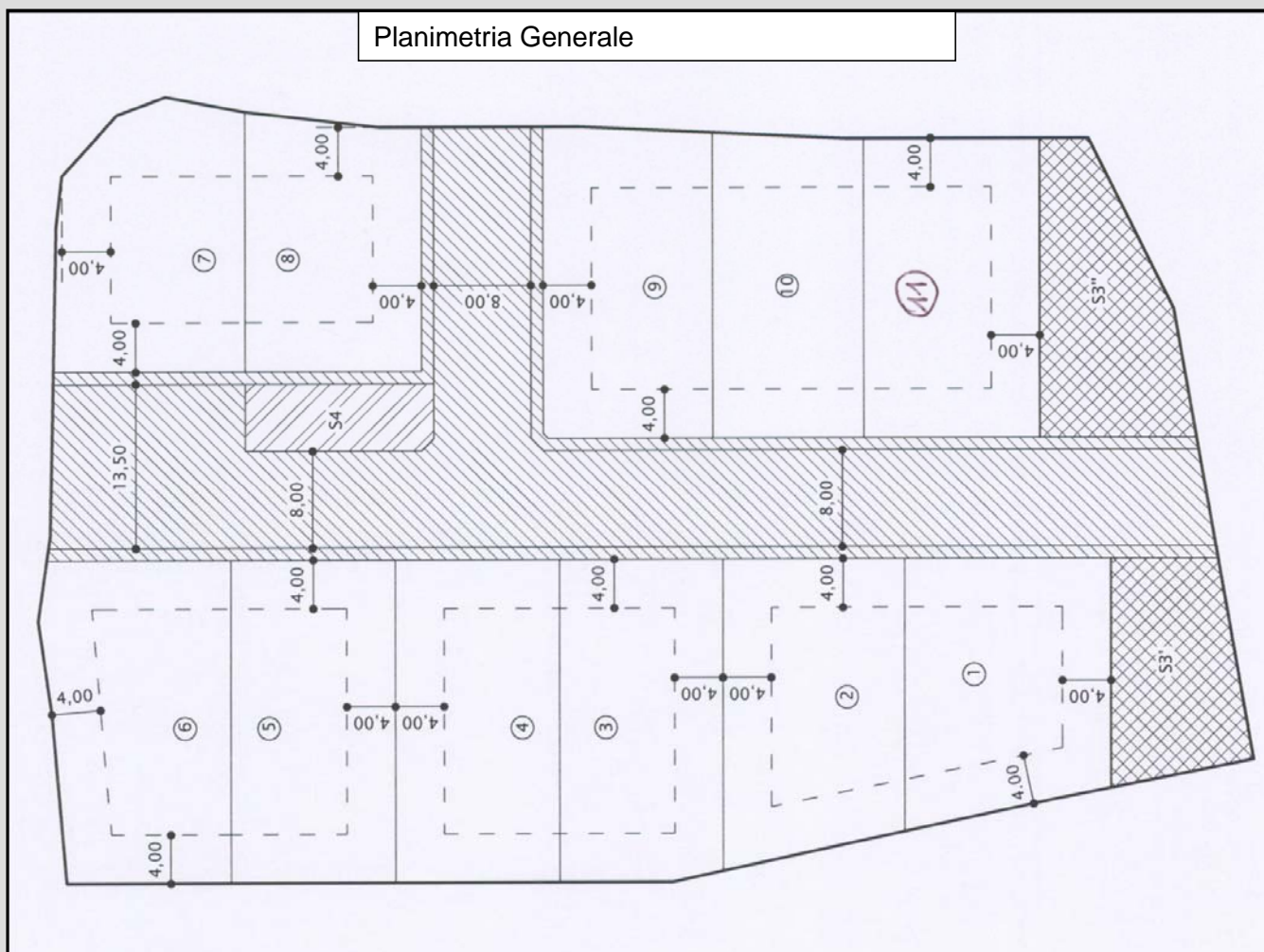
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona C _ località "Su Pardu"

SOGGETTO PROPONENTE: Tarcisio Boschettu e Più

Planimetria Generale





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Palmas 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: Piano di lottizzazione in zona C _ località "Su Pardu"

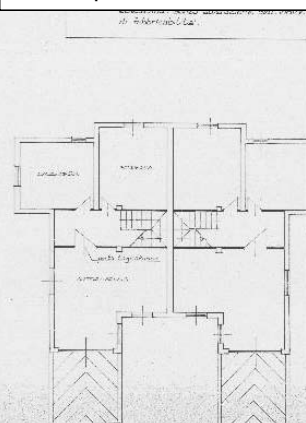
SOGGETTO PROPONENTE: Tarcisio Boschettu e Più

Tipologie edilizie

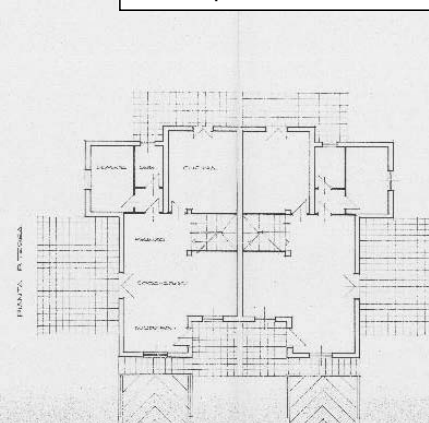
Prospetti



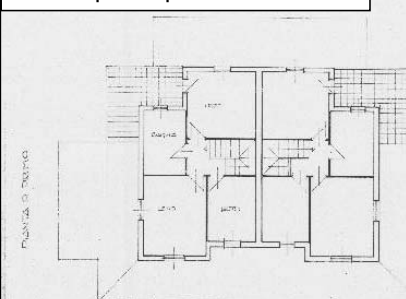
Pianta piano seminterrato



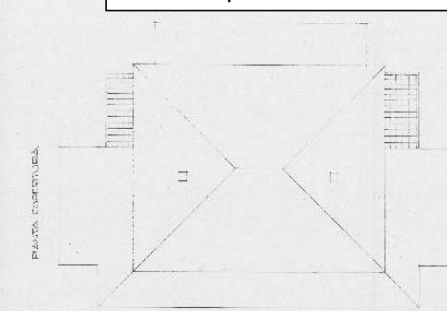
Pianta piano terra



Pianta primo piano



Pianta copertura



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Palmas 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:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Su Pardu"**SOGGETTO PROPONENTE:** Tarcisio Boschettu 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

L'area in cui ricade l'intervento riguarda un terreno sito nel comune di Palmas Arborea, in località denominata Su Pardu adiacente alla strada comunale Gutturu Ollias. Il P.d.L. in questione, è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale di Palmas Arborea il 21/10/1999 ma non è mai stata stipulata alcuna convenzione efficace. Pertanto il progetto del P.d.L. risulta essere ammesso alla procedura di Intesa ai sensi dell'articolo 15 comma 5 delle NTA del PPR, ma deve dimostrarsi necessario al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi. Tale documentazione è in allegato alla istruttoria tecnica e utilizza un metodo di calcolo basato sui tassi di natalità, mortalità e saldo sociale che stabilisce per il prossimo decennio una crescita di 150 abitanti.

L'intervento attuativo proposto con il presente progetto si articola su una superficie, pari a circa il 50% dell'intero comparto in zona C2, tuttavia l'impostazione di base del P.d.L. è stata elaborata per l'intero comparto. Per la viabilità si è scelto un modello a circolazione rotatoria innestata sulla strada Gutturu Ollias e una perpendicolare della stessa che tuttavia, seppur prevista nel Piano, sarà realizzata al completamento del comparto; nell'intervento in oggetto si avrà una penetrazione a fondo cieco.

Vengono calcolate le cessioni a verde e parcheggi ritenendo quelle per istruzione e interesse collettivo sufficienti nell'area del comune (Art 6 ultimo comma del Decreto 2266/U)

Applicando il parametro dei 100 mc ad abitante si ritengono insediabili 55 ab e vengono calcolati i volumi per residenza, servizi privati e pubblici (complessivamente 5535 mc). Il piano prevede la realizzazione di 11 lotti edificabili. Per quanto riguarda le tipologie sono previste case di tipo a schiera per uso unifamiliare di altezza tra i 3,5 e gli 8,5 metri (da uno a tre piani). Sono ammessi i vani seminterrati, di altezza 2,4m, da destinarsi a cantina o autorimessa.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

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

Assetto Storico Culturale: Non esistono beni storico-culturali nell'area oggetto dell'intervento.

Assetto Insediativo: L'area ricade esternamente ad un'area classificata dal PPR come espansioni recenti.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- ✓ delibera del C.C. n°38 dell'11/07/1996 con la quale è adottato il P.d.L.
- ✓ delibera del C.C. n°30 dell'21/10/1999 con la quale è approvato definitivamente il P.d.L.
- ✓ l'approvazione definitiva è pubblicata sul BURAS n°11 del 07/04/2000
- ✓ delibera del C.C n°24 del 16/04/2007 per l'attivazione della procedura di intesa

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Per l'ammissibilità dell'intervento deve essere dimostrata la necessità dello stesso per il soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi nel breve periodo. La relazione istruttoria dell'ufficio tecnico comunale calcola la crescita demografica al 2016 in 150 abitanti; valutando quindi il fabbisogno abitativo non nel periodo di transizione (come prescritto dall'articolo 15 comma 5) ma sull'orizzonte temporale di 10 anni.

Nella stessa relazione istruttoria vengono fatte alcune considerazioni circa la tipologia edilizia utilizzata dagli abitanti di Palmas Arborea che supera di gran lunga lo standard di 100 mc ad abitante prevedendo in questo modo un consumo del territorio di gran lunga superiore a quello minimo secondo gli standard urbanistici. Sulla base di queste considerazioni si considerano insediabili nei vuoti urbani circa 30 abitanti e si ritiene necessaria la realizzazione dell'intervento in esame.

Ad una prima analisi tale intervento non parrebbe strettamente necessario nel periodo transitorio e la sua realizzazione non può prescindere dalla opportunità di valutare la possibilità di localizzare i nuovi insediamenti residenziali in aree maggiormente inserite nel tessuto urbano. L'area in esame seppur risulti prossima al centro abitato si pone in un'area esterna allo stesso.

Inoltre è necessario considerare la possibilità di favorire l'insediamento di nuovi residenti all'interno dei vuoti presenti nel tessuto urbano al fine di completare lo stesso impianto urbano ed evitando il consumo di territorio nelle aree periferiche.

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

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Palmas 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:** Piano di lottizzazione in zona C _ località "Su Pardu"**SOGGETTO PROPONENTE:** Tarcisio Boschettu e Più**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria residenziale mq	Sup. standard (S3. S4) mq	Superficie Viabilità mq.
Piano di Lottizzazione	5535	3750	496,22	1288,78

Abitanti insediabili N.	Volumi residenziali mc	Volumi sevizi privati mc	Volumi servizi pubblici mc
55	3874,5	1107	553,5
Totale mc 5535			