



PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI ARBUS

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 ARBUS

Delibera N. 17 del 27 aprile 2007

Gennaio 2008

Ufficio del Piano – Istruttoria tecnica – 17/01/2008



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Tramatzza

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

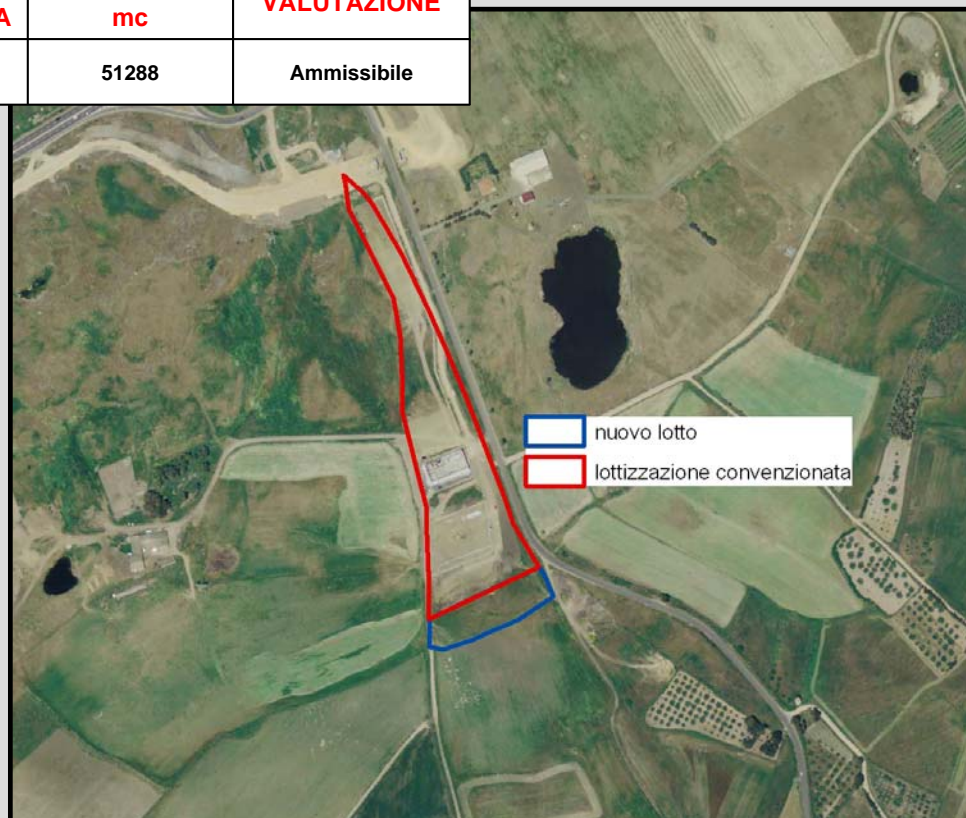
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica 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: Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)

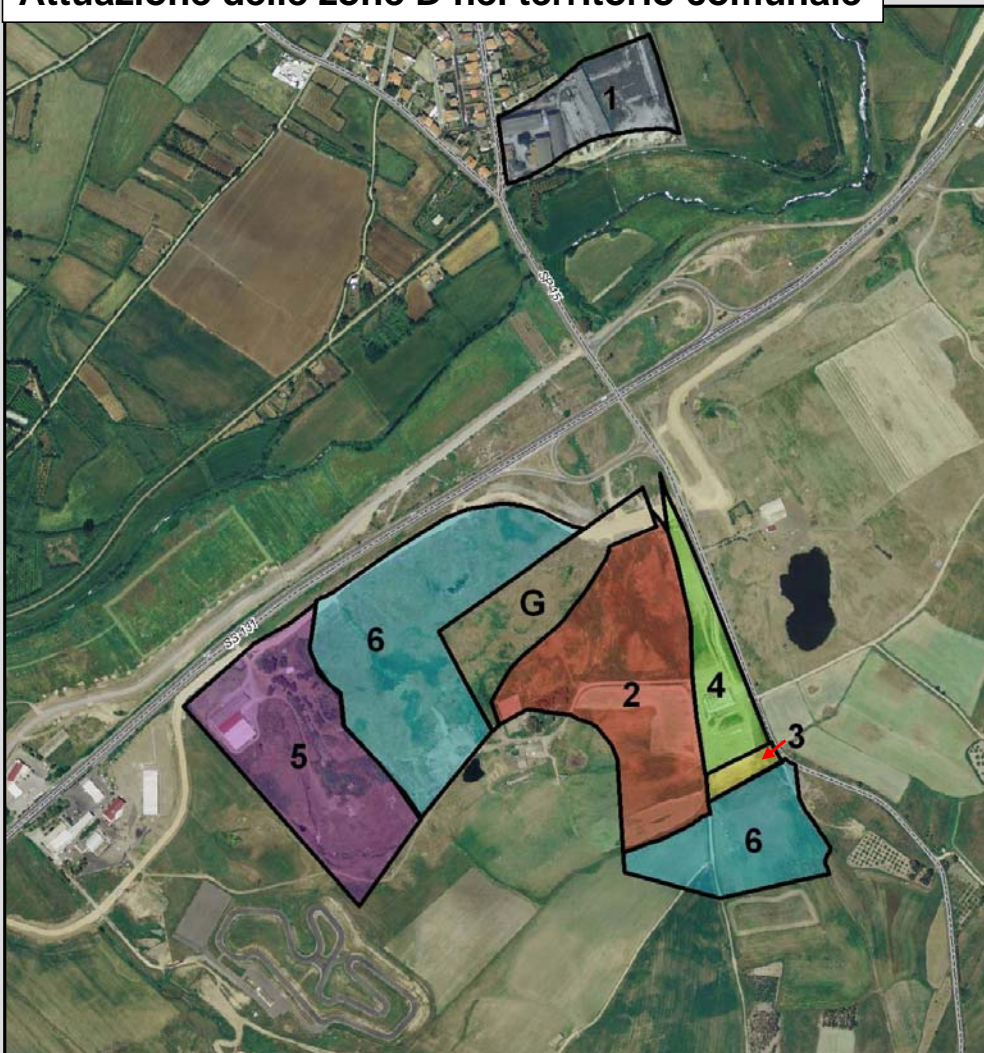
Richiedente: Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl

ZONA URBANISTICA	VOLUMETRIA mc	VALUTAZIONE
D	51288	Ammissibile



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tramatza****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”.

Attuazione delle zone D nel territorio comunale

In seguito alla richiesta di integrazioni inviata da questo ufficio il 7 agosto 2007 (Prot. N. 13466/P) l'Ufficio Tecnico del Comune di Tramatza ha fornito i chiarimenti richiesti circa lo stato di attuazione delle zone D presenti nel territorio comunale.

Così come riportato nella nota trasmessa dal Comune il 6 settembre 2007 (prot 2775 del 5 settembre 2007) e secondo la numerazione riportata nella planimetria:

1. l'area comprende uno stabilimento in disuso, un tempo adibito alla produzione di manufatti in cemento composto da più fabbricati aventi una superficie complessiva coperta di mq 7758. Considerata la vetustà dei fabbricati, le loro caratteristiche costruttive speciali per l'uso a cui erano destinati, la presenza nell'area di notevoli quantità di materiali di scarto delle lavorazioni; si ritiene che il sito sia difficilmente utilizzabile senza una dispendiosa opera di bonifica.
2. L'attuazione della zona D è oggetto della presente intesa (Intervento 2). Non sono stati eseguiti lavori di opere di urbanizzazione. Il P.d.L in esame convenzionato in data 16/02/2005 prevede la realizzazione di 204885 mc in zona D e 37349 mc nella zona G che viene rappresentata nella planimetria. Oggetto d'intesa è una variante del P.d.L.
3. L'intervento è oggetto di intesa (intervento 3). Trattasi dell'ampliamento della lottizzazione di cui al successivo punto 4 per la realizzazione di un nuovo lotto con edificabilità di mc 9525.
4. Il P.d.L Nuraghe Aurras è stato convenzionato in data 14/07/1999. Sono state eseguite le opere di urbanizzazione e sono stati edificati 2 lotti. Il volume costruibile complessivo è di mc 41.708. Oggetto dell'intesa è sostanzialmente una variante al P.d.L convenzionato che accorpa l'area al punto 3 in seguito ad un esproprio subito dall'ANAS.
5. P.d.L in località "Santa Margherita" – Ditta Caria Livio. Convenzionata in data 5/10/2005, presenta all'interno 8416 mc di fabbricati realizzati e adibiti ad attività commerciale. Prevede la realizzazione di ulteriori mc 117.113. Il lottizzante non ha ritenuto opportuno sottoporre ad intesa la lottizzazione.
6. Sono aree ancora non lottizzate.

Nella stessa nota il Comune di Tramatza ritiene necessaria l'attuazione dei P.d.L relativi agli interventi 2 e 3 di questa Intesa in quanto lo stesso Comune non è dotato di P.I.P.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Tramatzza

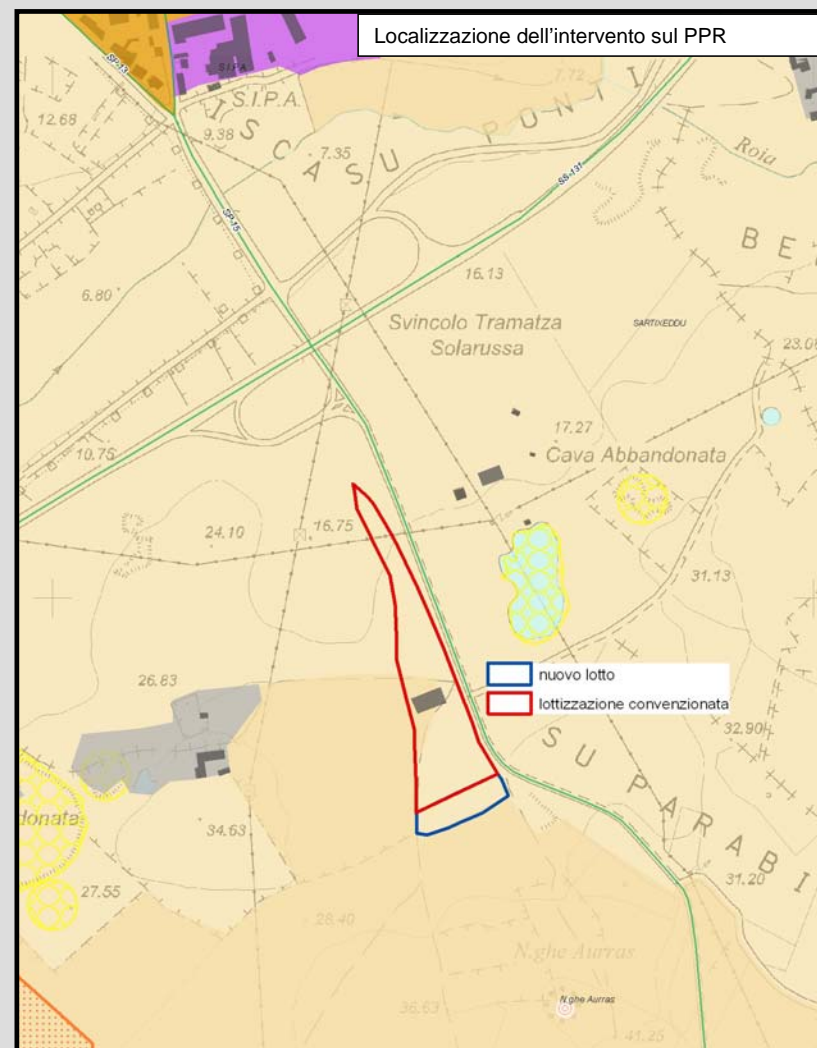
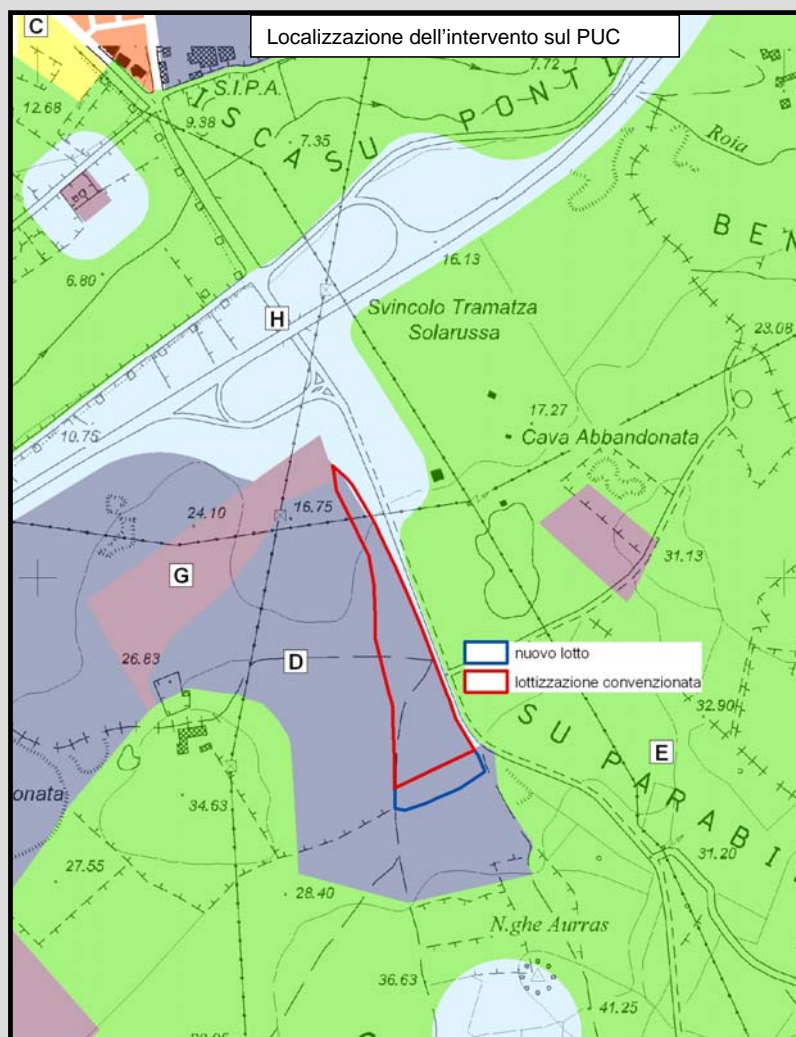
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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: Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Tramatzza

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

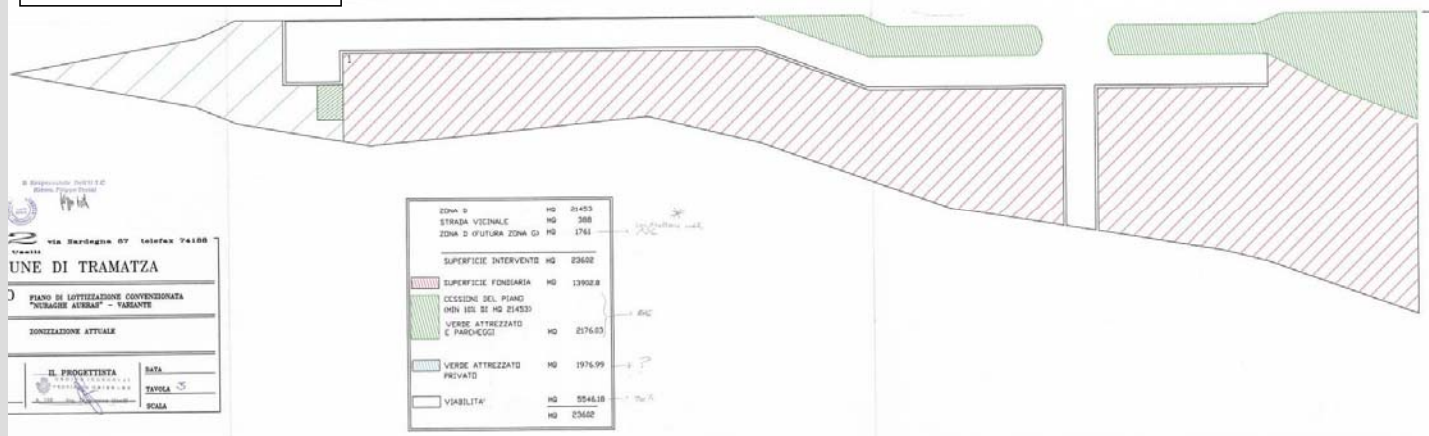
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

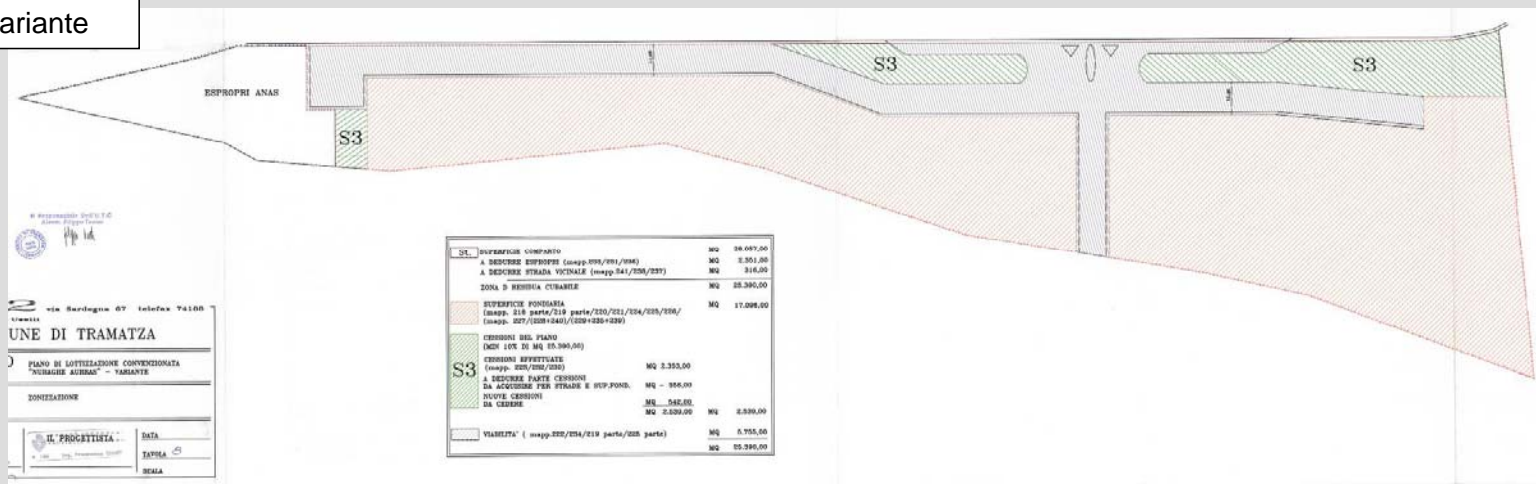
PROGETTO: Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl

Zoning Attuale

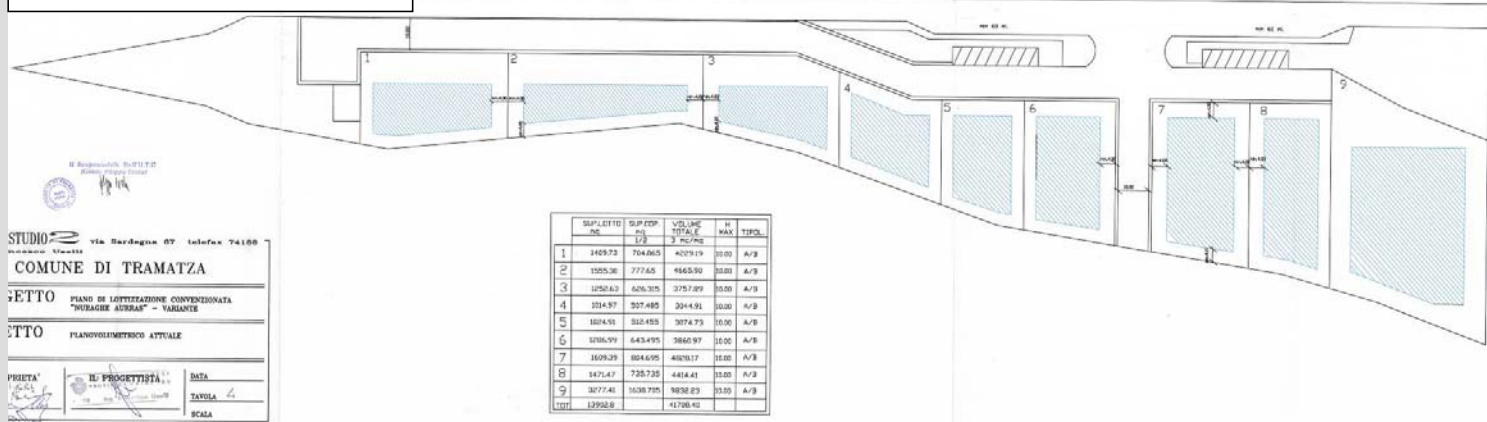
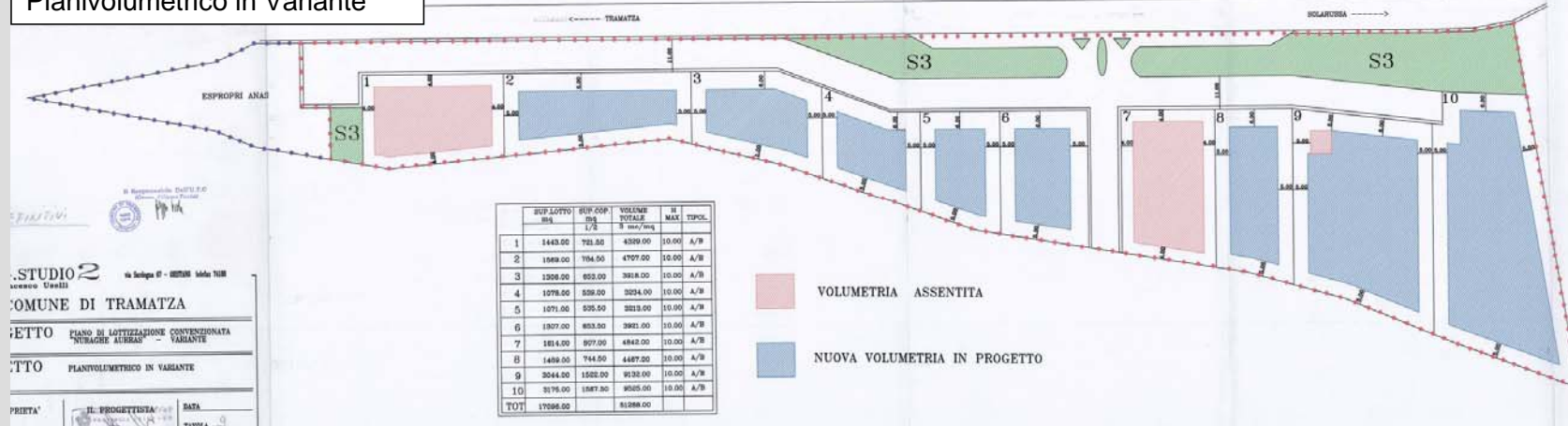


Zoning Variante



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tramatzza****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:** Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl**Planivolumetrico Attuale****Planivolumetrico in Variante**



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Tramatzza

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

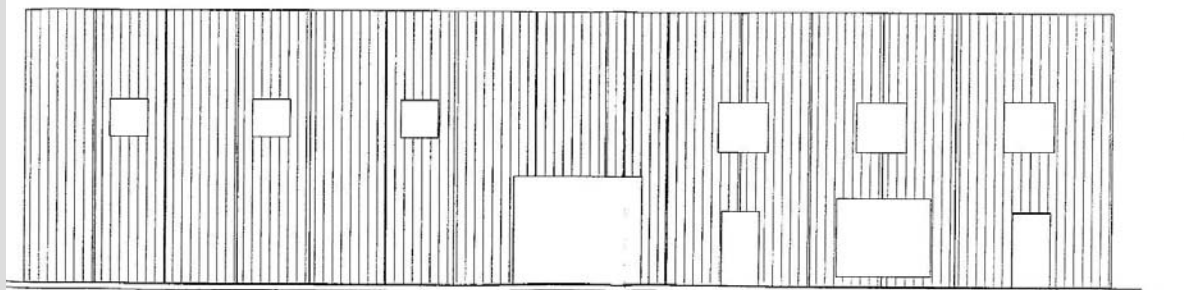
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

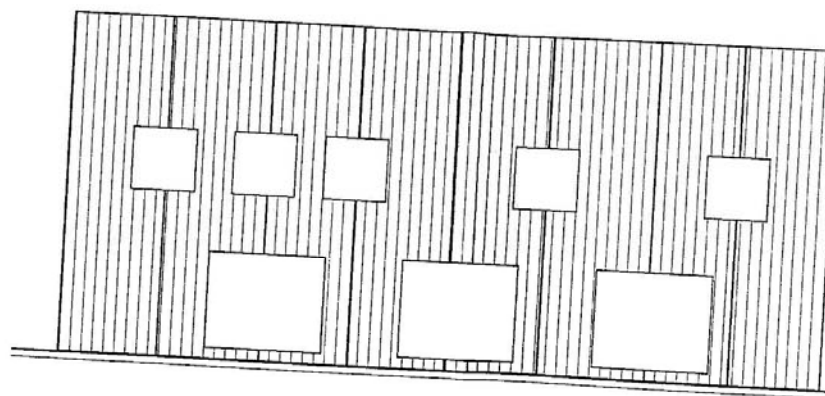
PROGETTO: Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl

Prospetto anteriore



Prospetto laterale



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tramatza****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:** Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria mq	Sup. standard Mq	Sup. viabilità mq	Volume previsto mc.
Piano di Lottizzazione	23602	13902	21703	5526,18	41704,4

DATI RIEPILOGATIVI DELLA VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Tipologia	Sup. territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria mq	Sup. standard Mq	Sup. viabilità mq	Volume previsto mc.
Piano di Lottizzazione (variante)	25390	17096	2539	5755	51288 (in parte già realizzati)

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Tramatzza****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:** Variante al piano di lottizzazione convenzionato (Nuraghe Aurras)**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta: Uselli Francesco, Massa Severina e DIEBI srl**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Fuori dalla fascia costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C. (2001)**ZONA URBANISTICA : D**

La lottizzazione "Nuraghe Aurras" è convenzionata (1999). Dalla relazione tecnica si evince che risultano in fase avanzata di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria. Il P.d.L. convenzionato riguarda una superficie complessiva di 23602 e prevede la realizzazione di 9 lotti e di un volume complessivo di 41708mc.

La variante viene richiesta in seguito ad un esproprio dell'ANAS sul comparto convenzionato. Fondamentalmente la variante consiste nella eliminazione dal comparto di tutta la parte iniziale inclusa negli espropri non interessata da superficie fondiaria (ma classificata nel progetto originario come verde pubblico privato) e l'accorpamento di un lotto sottostante (escluso dalla lottizzazione iniziale in quanto ricadeva ai tempi in zona E). A seguito della variante il comparto avrebbe una superficie totale di 17096, la realizzazione di 10 lotti, e di un volume di 51288 mc. La variante prevede la realizzazione di ulteriore viabilità per l'accesso al lotto numero 10 e il ricalcolo delle superfici in cessione.

In seguito alla richiesta di integrazioni inviata da questo ufficio il 7 agosto 2007 (Prot. N 13466/) l'Ufficio Tecnico del Comune di Tramatzza ha fornito con la nota inviata (prot 2775 del 5 settembre 2007) i chiarimenti richiesti circa lo stato di attuazione della lottizzazione:

1. Sono state realizzate le opere di urbanizzazione con l'esclusione della pavimentazione della carreggiata, degli allacci della rete fognaria a collettore e depuratore e della rete idrica alla rete urbana.
2. sono stati edificati i lotti 7 e 9, è stata rilasciata la concessione per edificare il lotto 1 ed è in corso di rilascio la concessione per il lotto 6.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- ✓ il 14/07/99 viene stipulata la convenzione per il P.d.L. "Nuraghe Aurras". La convenzione è depositata ad Oristano il 29/07/99
- ✓ il 21/12/2005 il C.C. adotta la variante con deliberazione n°39
- ✓ il 27/03/2006 la variante è approvata dal C.C. con deliberazione n°9
- ✓ la variante è in vigore dal 07/06/2006
- ✓ 27/04/2007: Delibera del C.C n°17 per la richiesta dell'attivazione dell'Intesa
- ✓ 04/06/2007: l'intervento è sottoposto all'esame del tavolo tecnico. La valutazione dell'intervento è complessivamente positiva
- ✓ 20/12/2007 in seguito alla cassazione del comma 4 dell'art 15 delle NTA del PPR il Comune richiede un riesame della pratica

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

L'area è classificata dal PPR come ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate. Non esistono beni storico - culturali nell'area oggetto dell'intervento. L'area si localizza nei pressi della SS131 e prossima ad altre aree destinate ad insediamenti produttivi.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intervento è conforme il PUC vigente per il Comune di Tramatzza

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'intervento è stato sottoposto all'esame del tavolo tecnico per il raggiungimento dell'intesa ai sensi dell'articolo 15 comma 4 delle NTA del PPR in data 04/06/2007. In tale sede l'intervento è stato giudicato positivamente sia per la parte convenzionata della lottizzazione sia per la variante proposta. Sono state dettate le seguenti prescrizioni:

- il Comune dovrà trasmettere la Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005
 - dovranno essere rielaborate le caratteristiche architettoniche delle tipologie edilizie al fine di mitigare l'impatto territoriale, curando le mascherature a verde secondo quanto prescritto dall'art.93 delle NTA del PPR.
- In seguito alla cassazione del comma 4 dell'art 15 delle NTA del PPR il P.d.L. convenzionato "Nuraghe Aurras" non è più soggetto al raggiungimento dell'intesa. Con nota n° 4187, trasmessa il 20/12/2007 il Comune di Tramatzza richiede un riesame dell'intervento in quanto la variante proposta sarebbe da ritenersi come un intervento di riqualificazione, a completamento della lottizzazione, della zona D.

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