



PROVINCIA DI SASSARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SASSARI

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 SASSARI

Delibera della Giunta Comunale N.33 del 05/02/07



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 Sassari

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

Inquadramento territoriale di tutti gli interventi proposti ad intesa dal Comune di Sassari



Intervento 1: Piano di lottizzazione in zona C6*, località Crabu di Spiga

Richiedente: Ditta Fenu - Lias

Intervento 2: Piano di lottizzazione in zona D5, località Zuari S.Orsola

Richiedente: Ditta Alpan S.r.l

Intervento 3: Piano di lottizzazione in zona D7 località “Li Punti”

Richiedente: Soc Nuova Capolino S.r.l.

Intervento 4: Piano di lottizzazione in zona GD3 località “Gioganti”

Richiedente: Soc. Stella del Mediterraneo S.r.l.

Intervento 5: Variante al P.R.G. in zona D, località “Ottana”

Richiedente: Soc. Manifattura N.P. S.r.l.



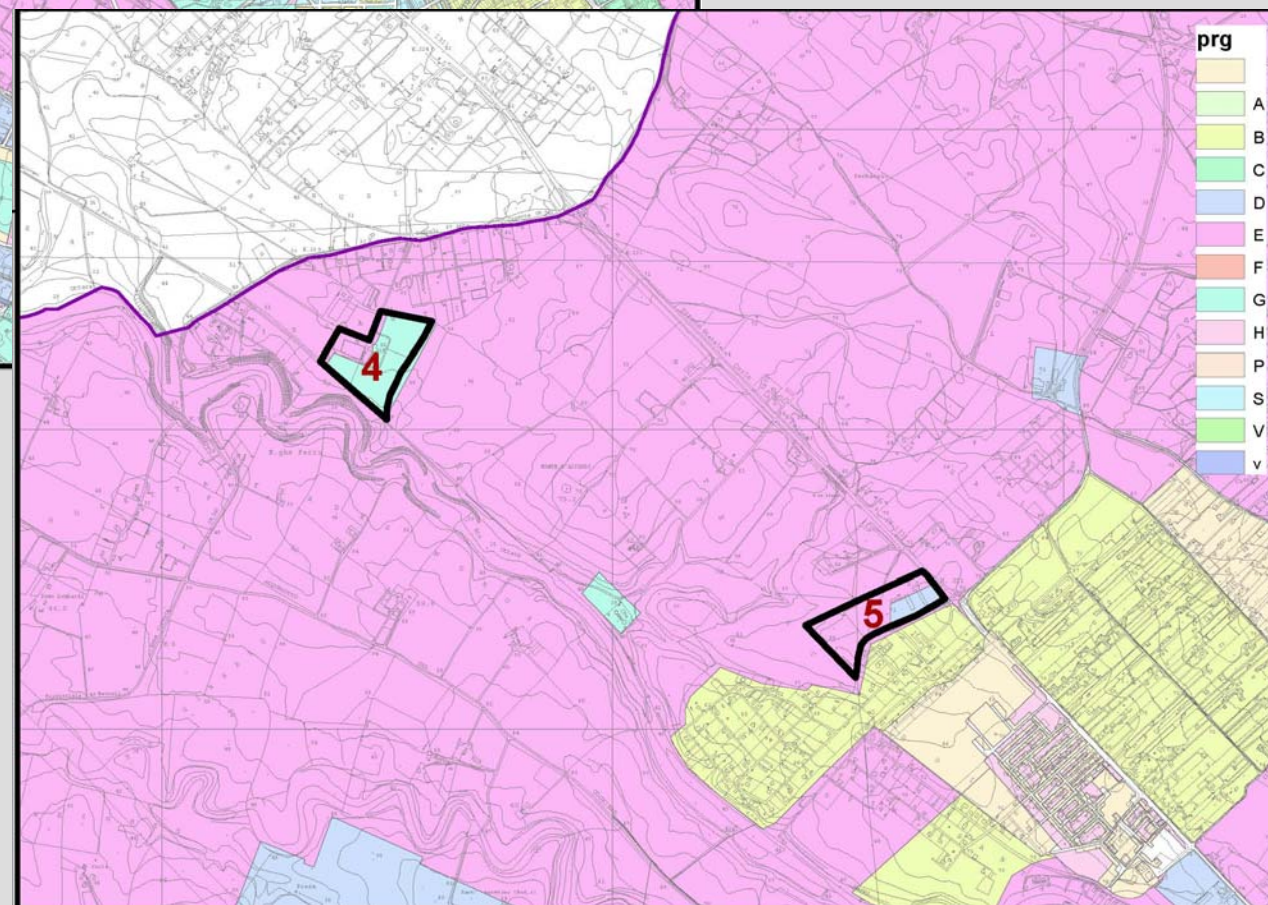
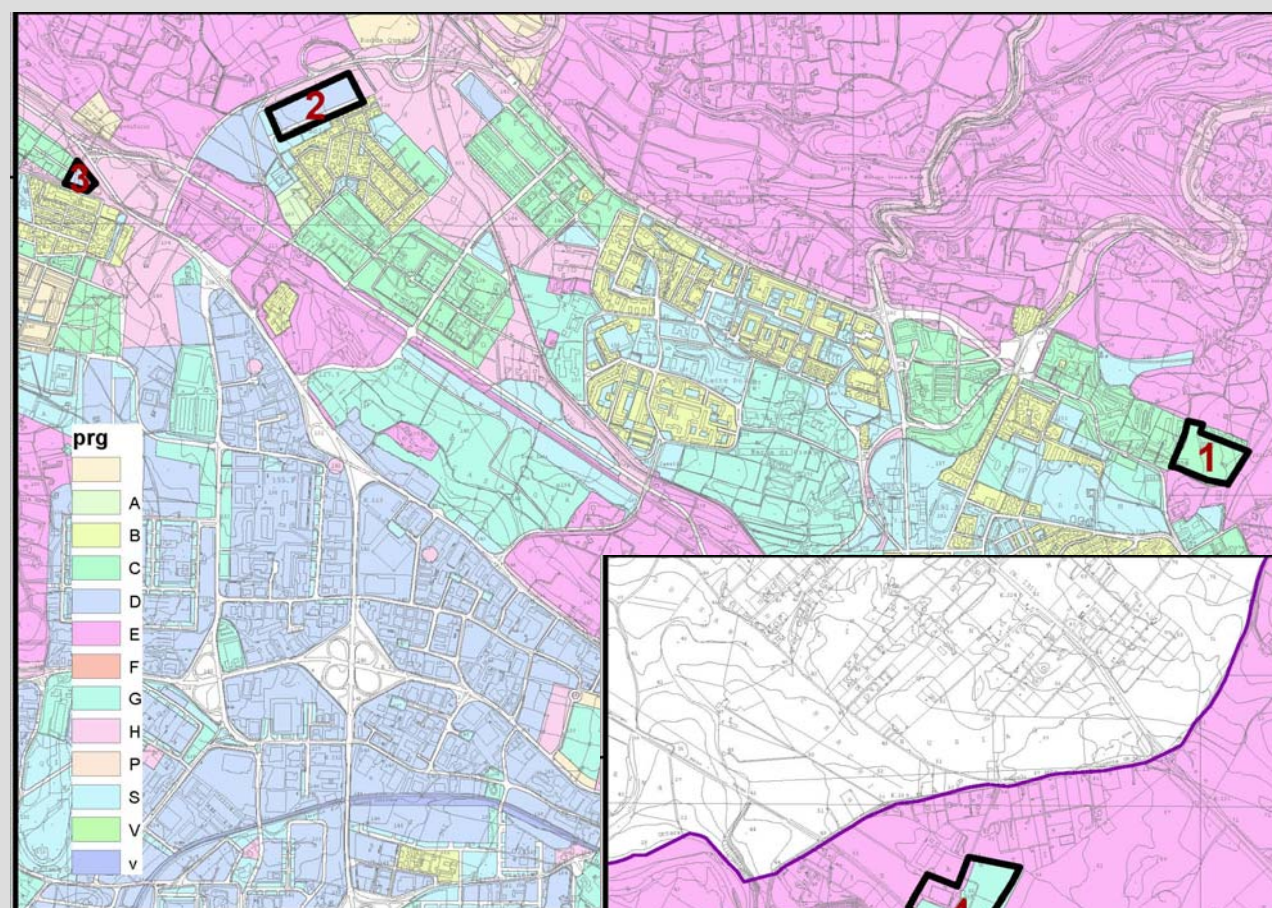
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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 nel PRG di tutti gli interventi proposti ad intesa dal Comune di Sassari



Intervento 1: Piano di lottizzazione in zona C6*, località Crabu di Spiga

Richiedente: Ditta Fenu - Lias

Intervento 2: Piano di lottizzazione in zona D5, località Zuari S.Orsola

Richiedente: Ditta Alpan S.r.l

Intervento 3: Piano di lottizzazione in zona D7 località “Li Punti”

Richiedente: Soc Nuova Capolino S.r.l.

Intervento 4: Piano di lottizzazione in zona GD3 località “Gioganti”

Richiedente: Soc. Stella del Mediterraneo S.r.l.

Intervento 5: Variante al P.R.G. in zona D, località “Ottana”

Richiedente: Soc. Manifattura N.P. S.r.l.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

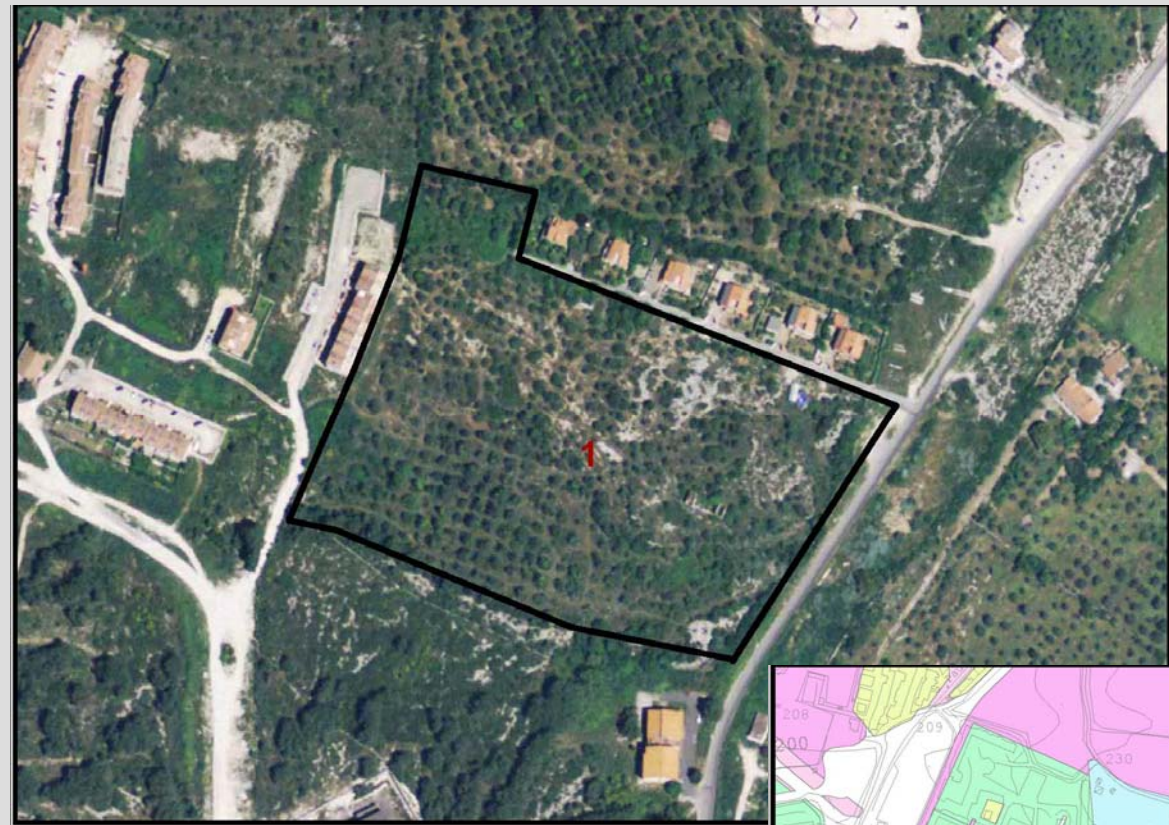
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

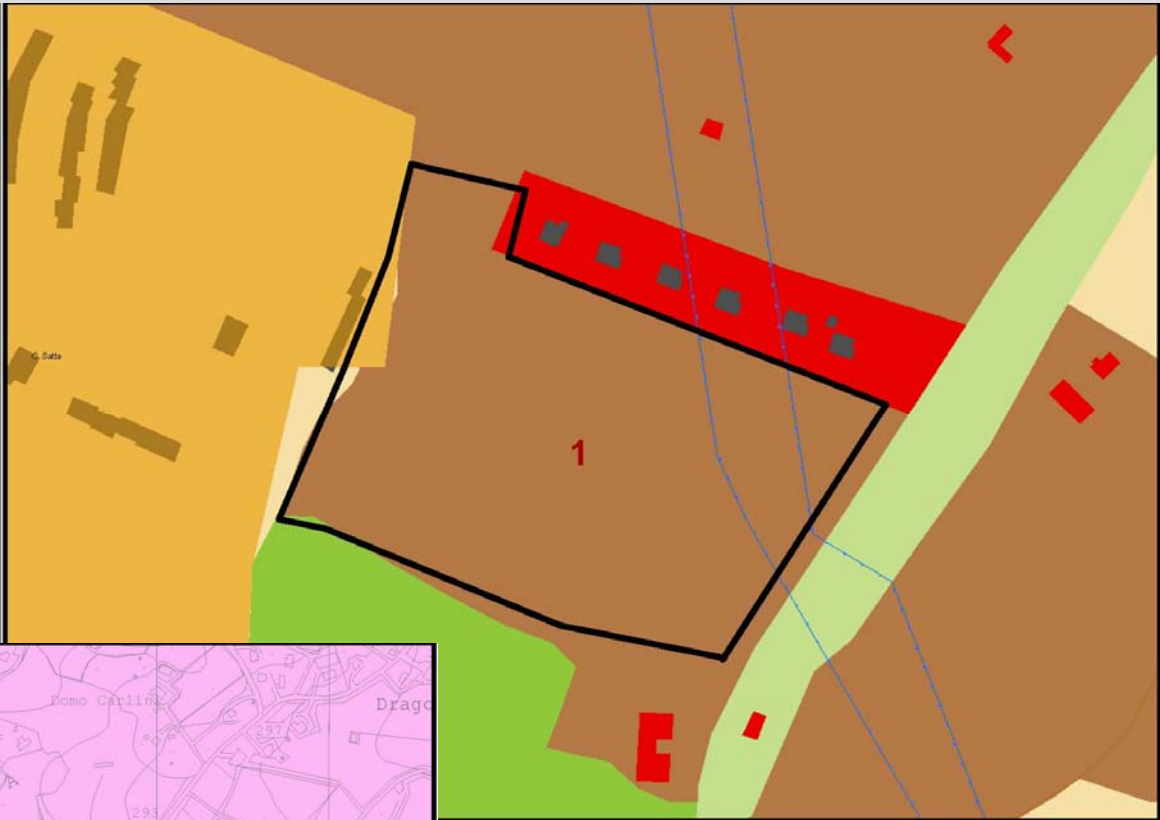
INTERVENTO n.1 : SCHEDA “a”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona C6*, località Crabu di Spiga

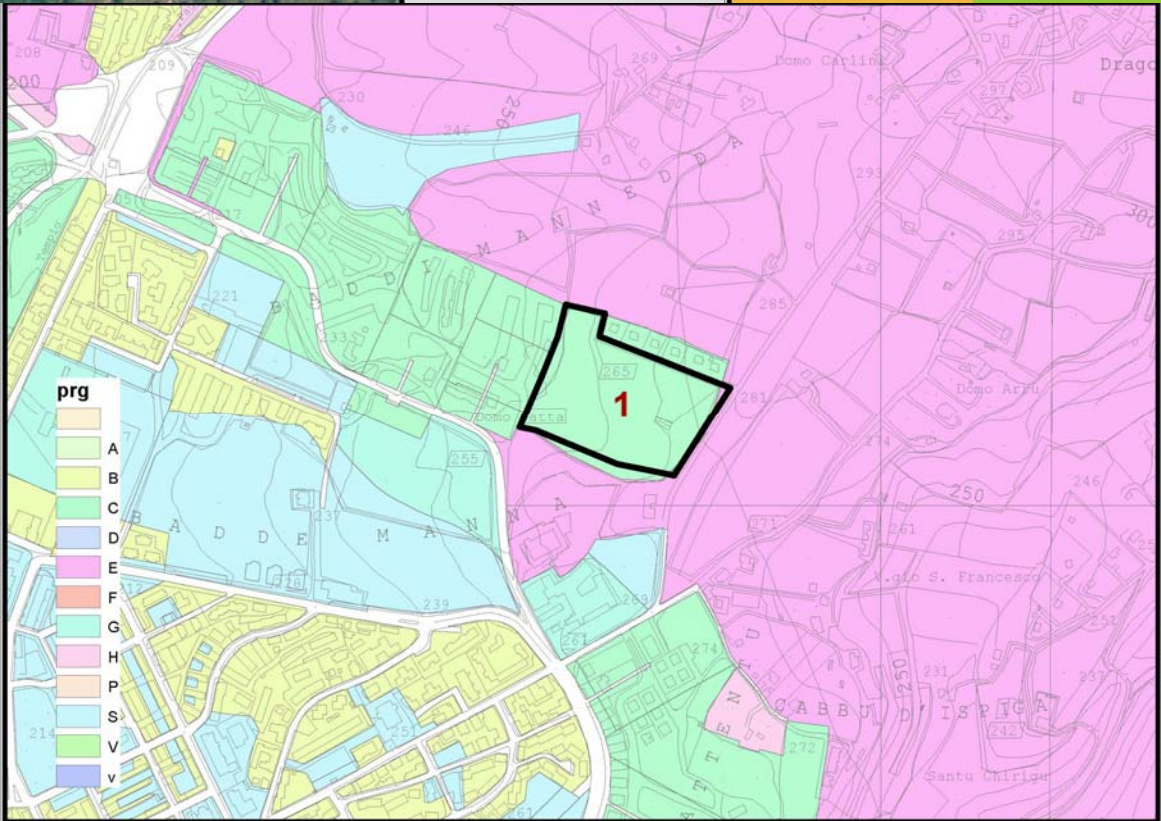
SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Fenu - Lias



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU ORTOFOTO**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PPR**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PRG**



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 Sassari

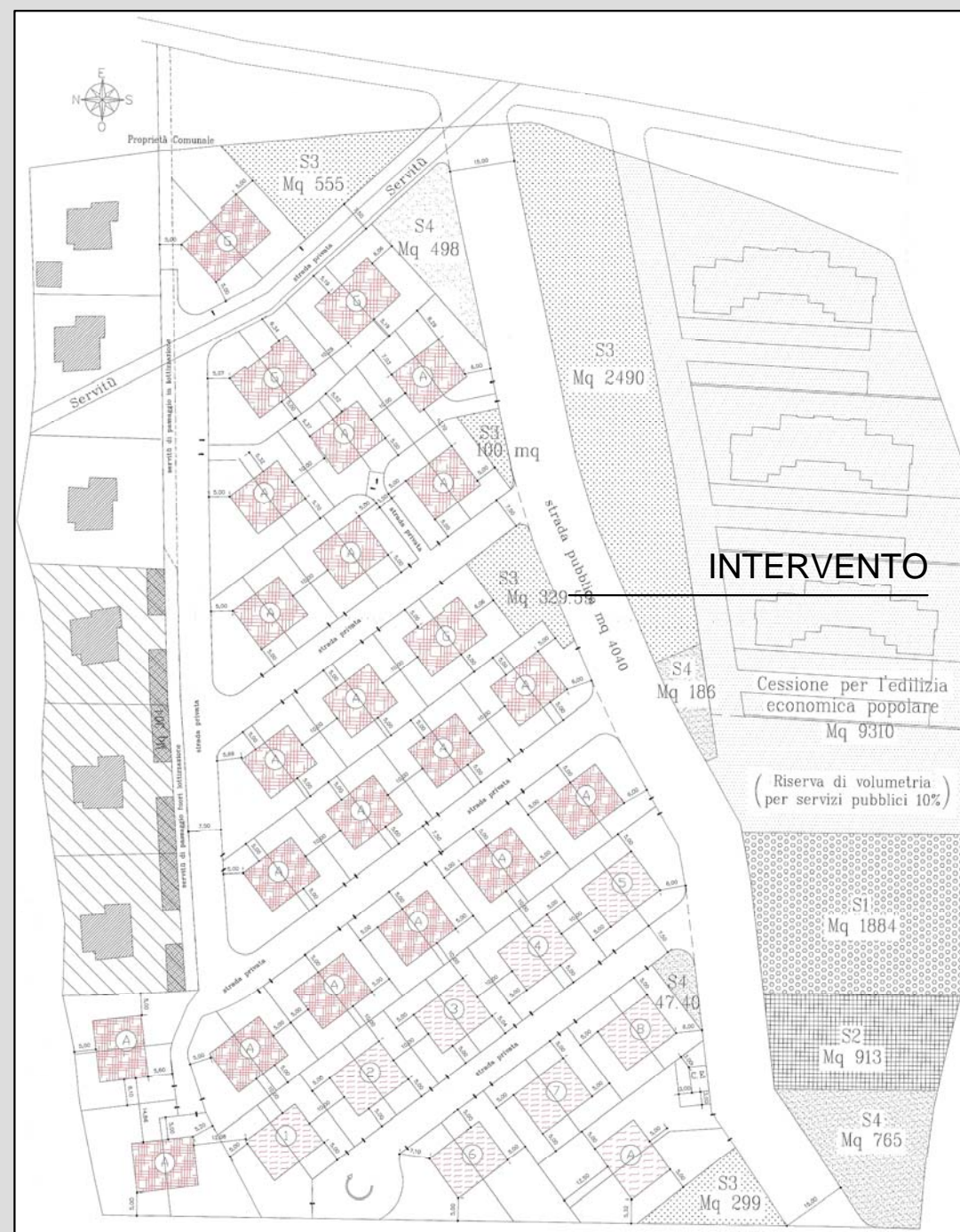
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 C6*, località Crabu di Spiga

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Fenu - Lias



PLANIMETRIA DELL'AREA



SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sassari****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 C6*, località Crabu di Spiga**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Fenu - Lias**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera – Oltre i 2000 m.**STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G.**ZONA URBANISTICA :** C6*

L'intervento è ammissibile all' intesa, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo, per effetto dei commi 5 e 6 dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Posto che la documentazione allegata alla richiesta non risulta sufficiente al fine di poter dare compiuta istruttoria alla pratica, dagli atti si evince quanto segue.

L'intervento consiste in una piano di lottizzazione che si estende per una superficie territoriale pari a 51.366 mq di cui 42.056 mq di superficie privata e 9.310 mq da cedere allo IACP per la realizzazione di edifici destinati all' edilizia economica e popolare.

Gli edifici da destinare all'edilizia economica e popolare sono rappresentati da quattro palazzine (4 in totale di cui 3 dello IACP).

La disposizione urbanistica degli edifici sarà impostata come segue:

- una fascia a nord riguardante le 6 villette esistenti;
- la zona centrale dove insisteranno i fabbricati tipo villette;
- una fascia a sud dove si realizzeranno le palazzine IACP.

I volumi totali privati edificabili nella lottizzazione sono pari a 11.116 mc e saranno così ripartiti secondo la diverse tipologie costruttive previste:

- n. 20 villette bifamiliari (tipologia A) costituite da un piano seminterrato (178,34 mq), un piano terra per abitazione (148,66 mq) ed un sottotetto transitabile per un volume totale di 401,38 mc per ciascun corpo di fabbrica;
- n. 4 villette bifamiliari (tipologia G) costituite da un piano seminterrato (215,28 mq) un piano terra (179,40 mq) e un sottotetto (78 mq) per un volume totale per ciascun corpo di fabbrica pari a 694,98 mc.

La volumetria residenziale in progetto risulta essere pari a mc 10.808, con una rimanenza di mc. 273.

Dagli atti trasmessi non è stato possibile valutare le tipologie edilizie e il loro corretto inserimento nel contesto di riferimento.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**ASSETTO AMBIENTALE:** Aree ad utilizzazione agroforestale - colture specializzate ed arboree**ASSETTO INSEDIATIVO:** In adiacenza a Urbano diffuso – Presenza di condotte idriche

Dall'analisi delle ortofoto 2006 emerge che l'area è ricoperta da vegetazione arborea, dalla relazione si evince la presenza prevalente di oliveti e in misura minore di quercia e roverella.

Il Piano Paesaggistico individua come aree di ulteriore interesse naturalistico gli oliveti con più di 30 anni di impianto (art. 38). Pertanto occorre approfondire la compatibilità dell'intervento in relazione a tali aspetti, producendo apposita documentazione in merito alla sussistenza post-intervento del patrimonio arboreo.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Deliberazione della Giunta Municipale n. 352 del 09.07.2003 con la quale venne emesso un bando ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti interessati e la scelta dell'area con le caratteristiche più rispondenti ai requisiti IACP;
- Aggiudicazione del bando alla Ditta Fenu;
- Adozione della variante al PRG con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 18.03.2004 per l'estensione dei limiti definiti per l'Ambito 20 del PRG vigente e individua, nell'area dei proponenti vincitori del bando pubblico, una sottozona C6* di espansione residenziale, normata con l'introduzione dell'art. 137 ter;
- Approvazione definitiva della variante al PRG con deliberazione del Consiglio Comunale n. 129 del 02.08.2004;

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Adozione del Piano di Lottizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 10 maggio 2006;
- Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 07.11.2006

OSSERVAZIONI

L'intervento è ammissibile all' intesa, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo, per effetto dei commi 5 e 6 dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si rilevano delle incongruenze per quanto concerne il dimensionamento del Piano Attuativo e la localizzazione del medesimo. Dovrà essere dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative a quella proposta per il piano di lottizzazione in oggetto. La scelta basata sul bando del 2003 non pare comunque sufficientemente motivata da pianificazione generale e strategica.

Occorre porre attenzione alla qualità degli interventi con particolare riferimento alla integrazione e armonia con il contesto tenuto conto delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi locali.

Si evidenzia la consistenza arborea dell'area per la quale sarà necessario produrre apposita documentazione in merito alla sussistenza post-intervento del patrimonio arboreo.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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 obbiettivi 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 C6*, località Crabu di Spiga

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Fenu - Lias

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

TIPOLOGIA	SUPERFICIE FONDIARIA/TERRITORIALE INTERESSATA mq	VOLUME DELL' INTERVENTO mc	ABITANTI INSEDIABILI
P.d.L. AREE PRIVATE	42.056	18.491	185
P.d.L. AREE IN CESSIONE IACP	9.310	12.328	123
TOTALE	51.366	30.820	308

La Superficie totale interessata dall'intervento è pari a 51.366 mq. Dall'intera zona deve essere stralciata una superficie da destinare all'IACP pari a 9.310 mq per una volumetria totale di 12.328 mc (circa il 40% del totale).

Il Volume massimo ammissibile è pari a 51.366 mc, viene utilizzato un volume pari a 30.820 mc. Il volume risulta così ripartito:

- 12.328 mc – volumi in cessione allo IACP;
- 1.588 mc – volumi per servizi pubblici;
- 3.211 mc – volumi per servizi privati;
- 780 mc – volumi edificati;
- 1.832 mc – volumi lotti non partecipanti;
- 11.116 mc – volumi da edificare per residenze.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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”.

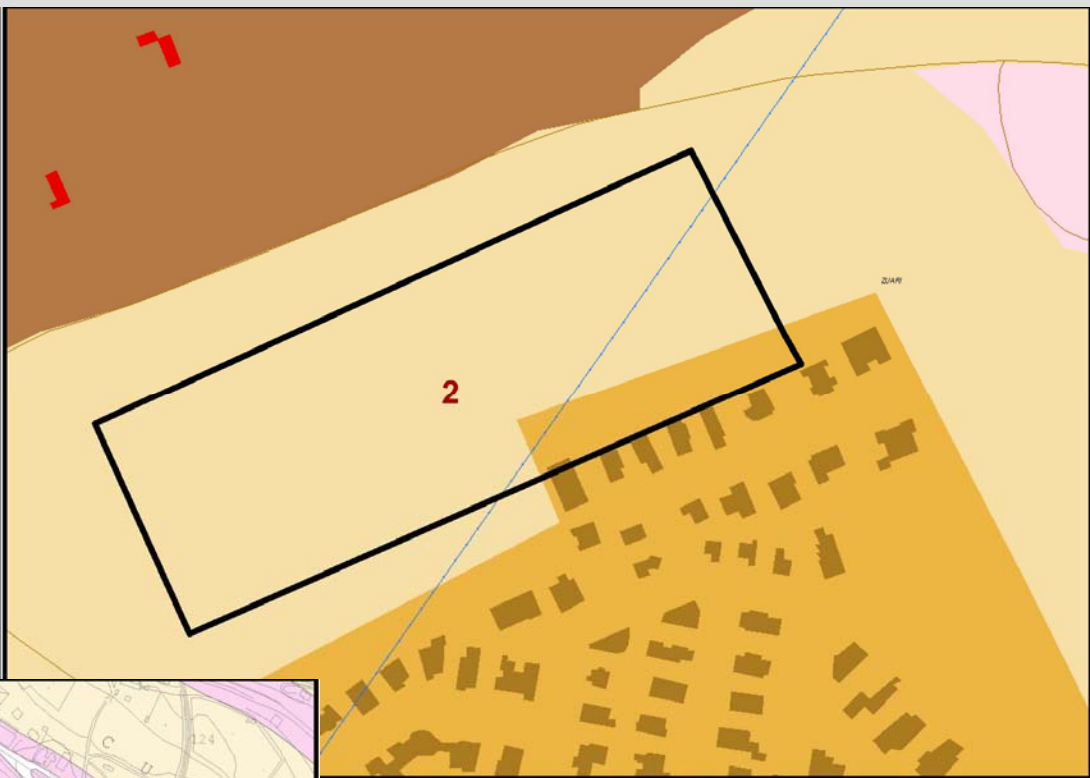
INTERVENTO n.2 : SCHEDA “a”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona D5, località Zuari S.Orsola

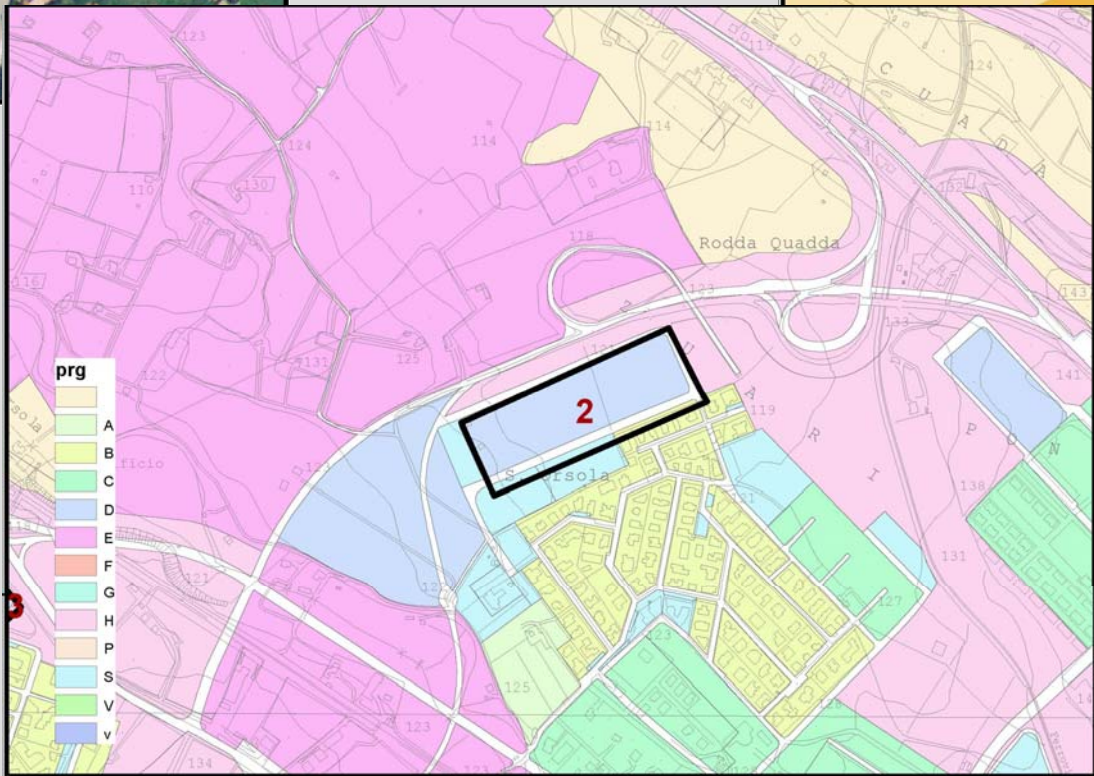
SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Alpan S.r.l



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU ORTOFOTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PPR



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PRG



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 Sassari

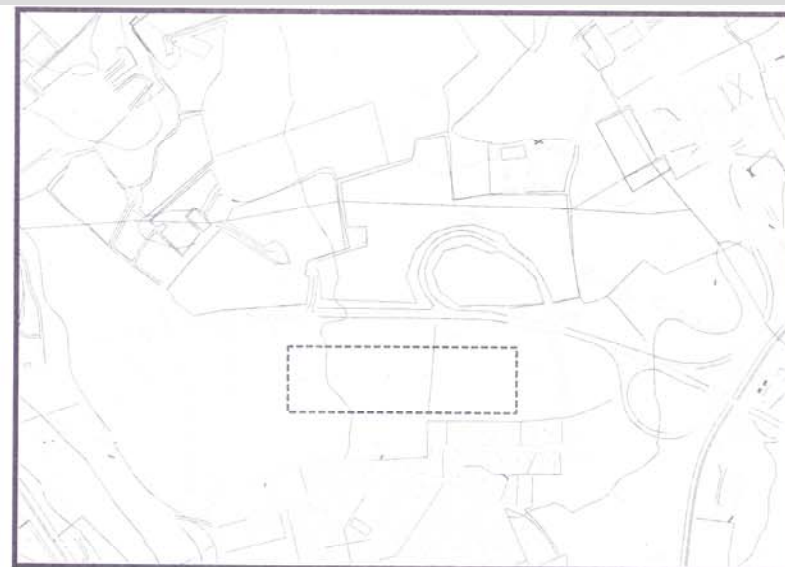
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

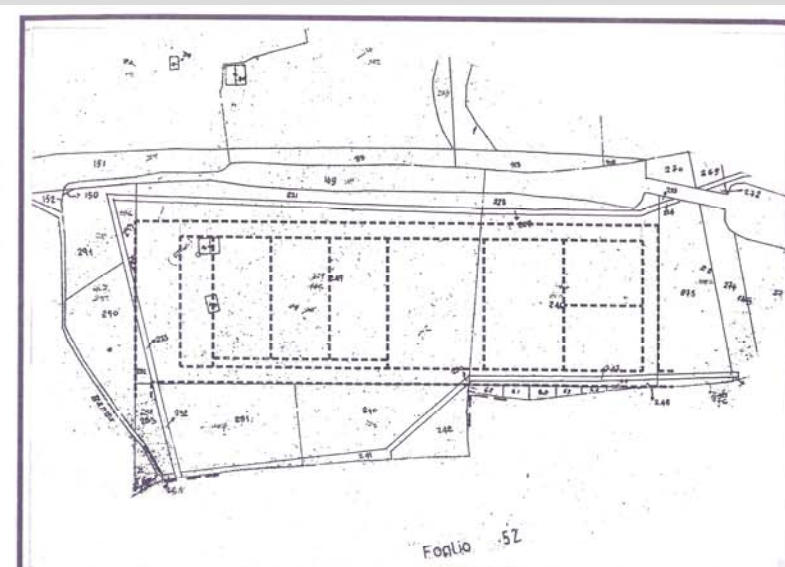
INTERVENTO n.2 : SCHEDA “b”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona D5, località Zuari S.Orsola

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Alpan S.r.l



AEROFOTOGRAFICO Anno 1999 Scala 1:4000



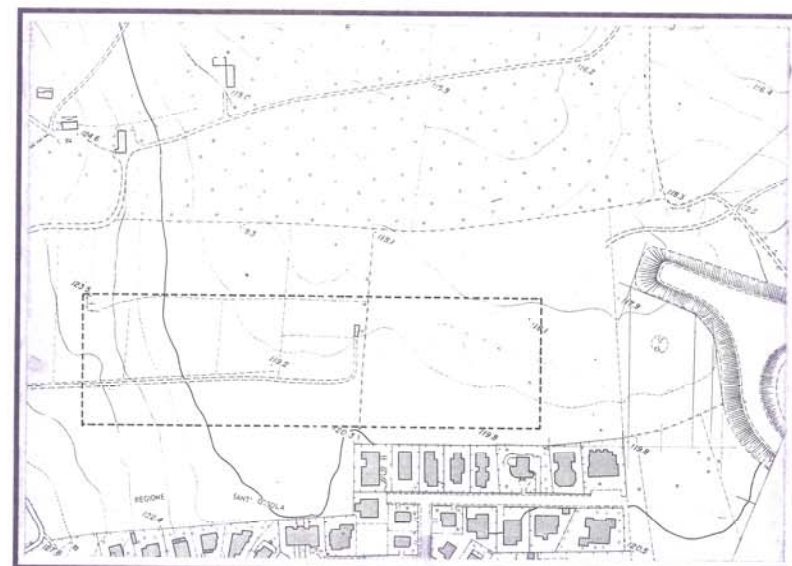
ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

AGG. 2003

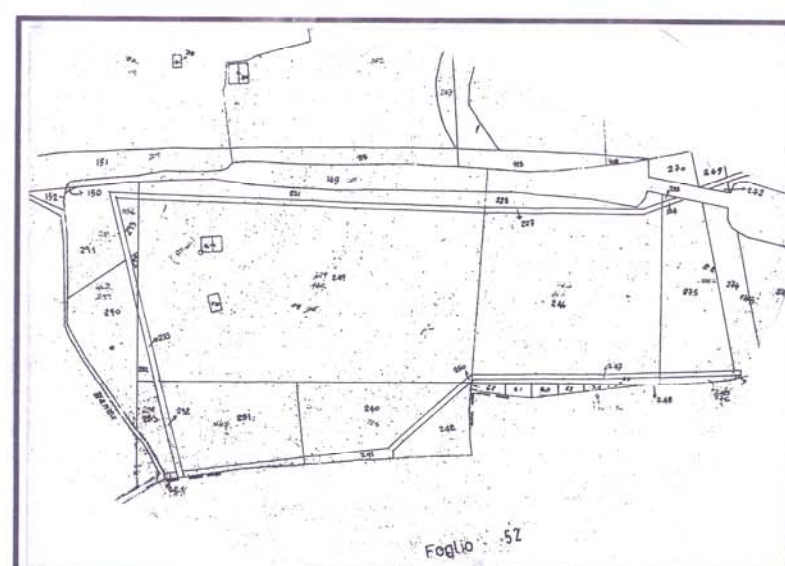
COMUNE DI SASSARI AGRO FOGL. 37

SOVRAPPOSIZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

□ Aree di cessione interne □ Aree di cessione esterne al PDL



AEROFOTOGRAFICO Anno 1989 Scala 1:2000



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000

AGG. 2003

COMUNE DI SASSARI AGRO FOGL. 37

PLANIMETRIA DELL'AREA

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sassari****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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

INTERVENTO n.2 : SCHEDA “b”**PROGETTO:** Piano di lottizzazione P8 in località Sant'Orsola**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta: Società Alpan S.r.l.**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** dentro la fascia costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G.**ZONA URBANISTICA :** zona D5

Trattasi di piano di lottizzazione ricadente in sottozona D5 del P.R.G. di Sassari; per tale sottozona le N.T.A. del PRG prevedono le seguenti destinazioni d'uso: d4.1 (laboratori artigianali tecnico-scientifici compatibili con la residenza; d0 (residenziale-abitativa) e d6.2 (depositi commerciali e sale di esposizione); la sottozona D5 è dunque una zona mista residenziale-artigianale (C-D) a tutti gli effetti. Il PdL P8 è stato approvato nel 2004 ma mai convenzionato.

Posto che la documentazione allegata alla richiesta non è sufficiente al fine di poter dare compiuta istruttoria alla pratica in quanto questa non è corredata da planivolumetrico né da una legenda che consenta di poter leggere con chiarezza la zonizzazione del PdL, si rileva inoltre una incongruenza tra i dati volumetrici relativi alle volumetrie artigianali e residenziali riportati nella relazione del PdL.

Dall'analisi della scarsa documentazione allegata alla richiesta parrebbe comunque che il Comune intenda procedere a convenzionare solo una quota parte del progetto approvato nel 2004, e nello specifico lo stralcio di P.d.L. che riguarda i soli lotti artigianali contrassegnati con la sigla D5 e quindi probabilmente i lotti destinati a “Laboratori artigianali tecnico-scientifici compatibili con la residenza” o quelli destinati a “Depositi commerciali e sale d'esposizione”.

Si rileva inoltre che nella relazione illustrativa degli interventi da assoggettare all'intesa il funzionario istruttore del Comune di Sassari dichiara che nella fase di adeguamento dello strumento vigente al PPR il principale obiettivo dell'Amministrazione Comunale sarà quello di riorganizzare il tessuto edilizio dell'intero comparto D5, fortemente compromesso da edificazione, da effettuarsi attraverso una ricucitura del sistema urbano, volta al completamento e all'integrazione dell'esistente, anche attraverso la realizzazione di viabilità pubblica.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n..51 del 15.04.2004

OSSERVAZIONI

Parrebbe che il Comune intenda procedere a convenzionare solo una quota parte del progetto approvato nel 2004, e nello specifico lo stralcio di P.d.L. che riguarda i soli lotti artigianali. In tal caso l'intervento proposto sarebbe da ricondurre alla fattispecie “piano di lottizzazione in zona D, dove, ai sensi del comma 2 lettera b) delle NTA del PPR, possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico” e perciò non rientrerebbe tra gli interventi da sottoporre alla procedura dell'Intesa perché classificabile come intervento non ammesso in regime transitorio dal PPR.

Qualora invece, data la natura mista della zona D-C, il Comune intenda avvalersi della possibilità di adire ad Intesa in virtù della rilevante componente residenziale all'interno del PdL, si rende necessario sviluppare la proposta progettuale a livello di progetto preliminare complessivo, giustificando la necessità di soddisfare il fabbisogno abitativo.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR****Assetto Ambientale**

Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte – Seminativi in aree non irrigue
Colture specializzate e arboree - oliveti

Assetto insediativo

Edificato urbano – Espansioni recenti



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n.1 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano di lottizzazione P8 in località Sant'Orsola

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Società Alpan S.r.l.

RIEPILOGO ZONIZZAZIONE

Superficie lotti ad uso residenziale (mq)	Superficie lotti ad uso artigianale (mq)	Superficie lotti attività connesse (mq)	Superficie standard Verde e parcheggi (mq)	Superficie standard parcheggi (mq)
12.426	12.120	2.500	7.340	864

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

Superficie territoriale interessata dall'intervento (mq)	Volume complessivo dell'intervento (mc)	Volume artigianale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume ad uso pubblico (mc)
35.250	73.690	38.784	27.149	3.878



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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”.

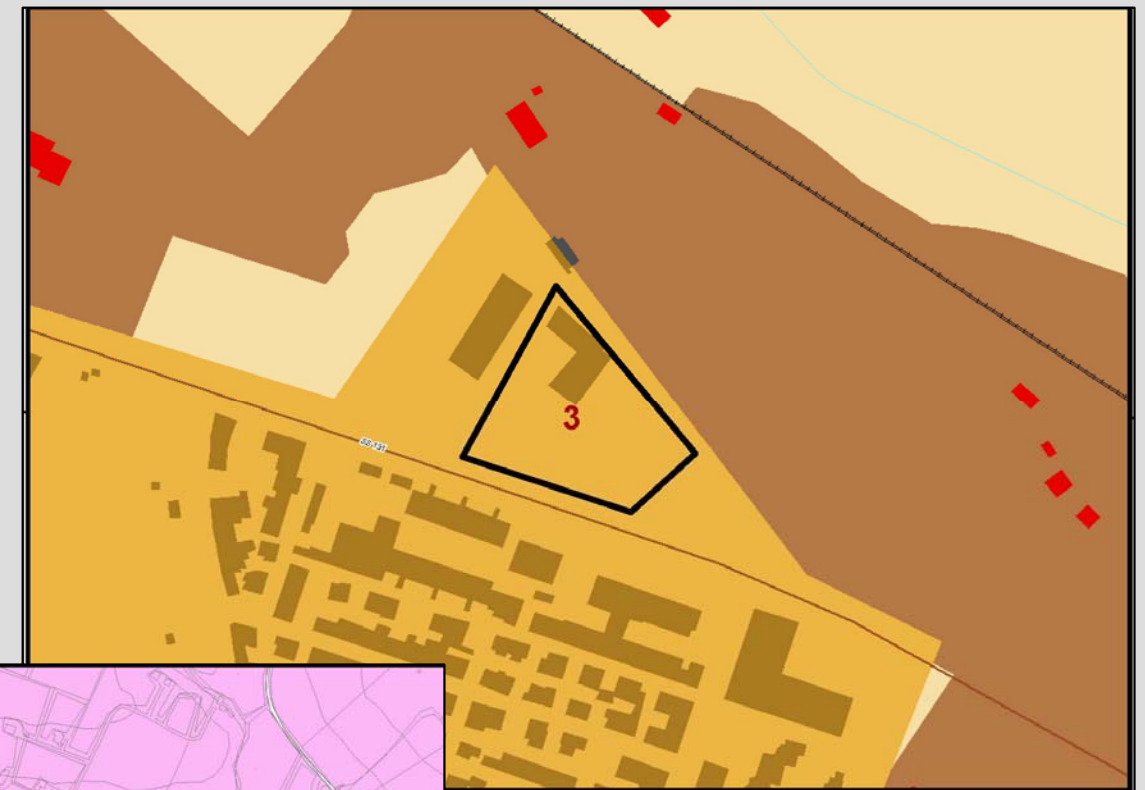
INTERVENTO n.3 : SCHEDA “a”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona D7, località “Li Punti”

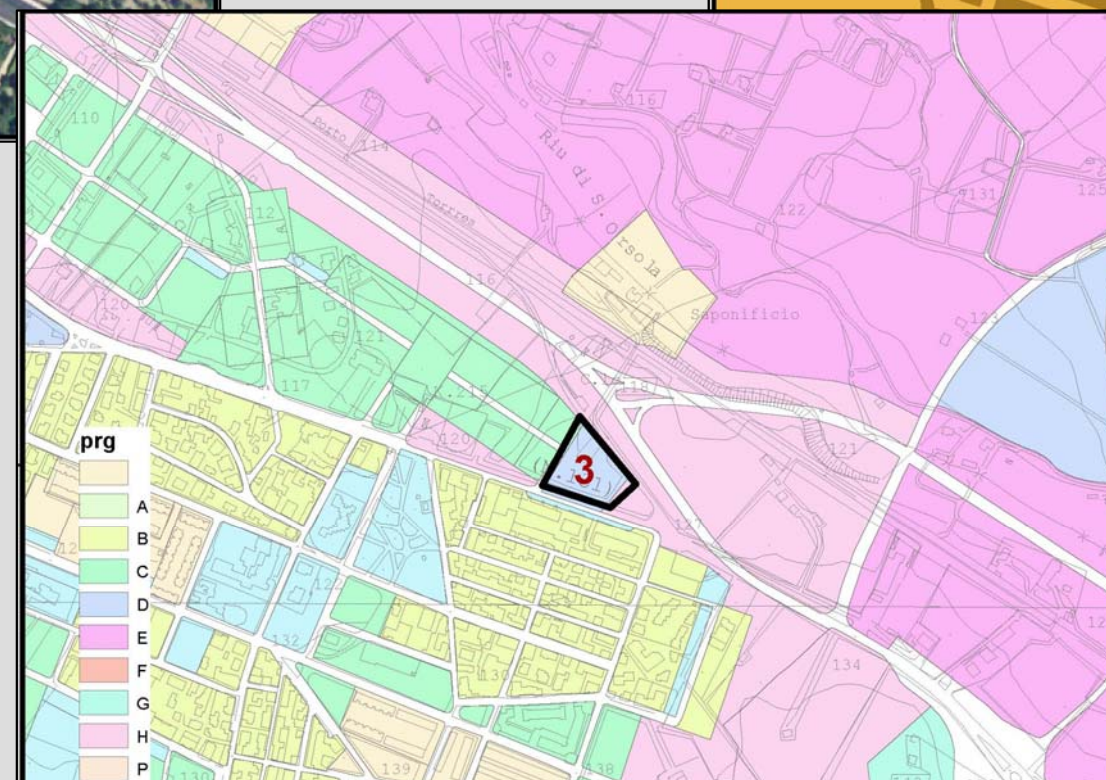
SOGGETTO PROPONENTE: Soc Nuova Capolino srl



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU ORTOFOTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PPR



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PRG



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 Sassari

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".

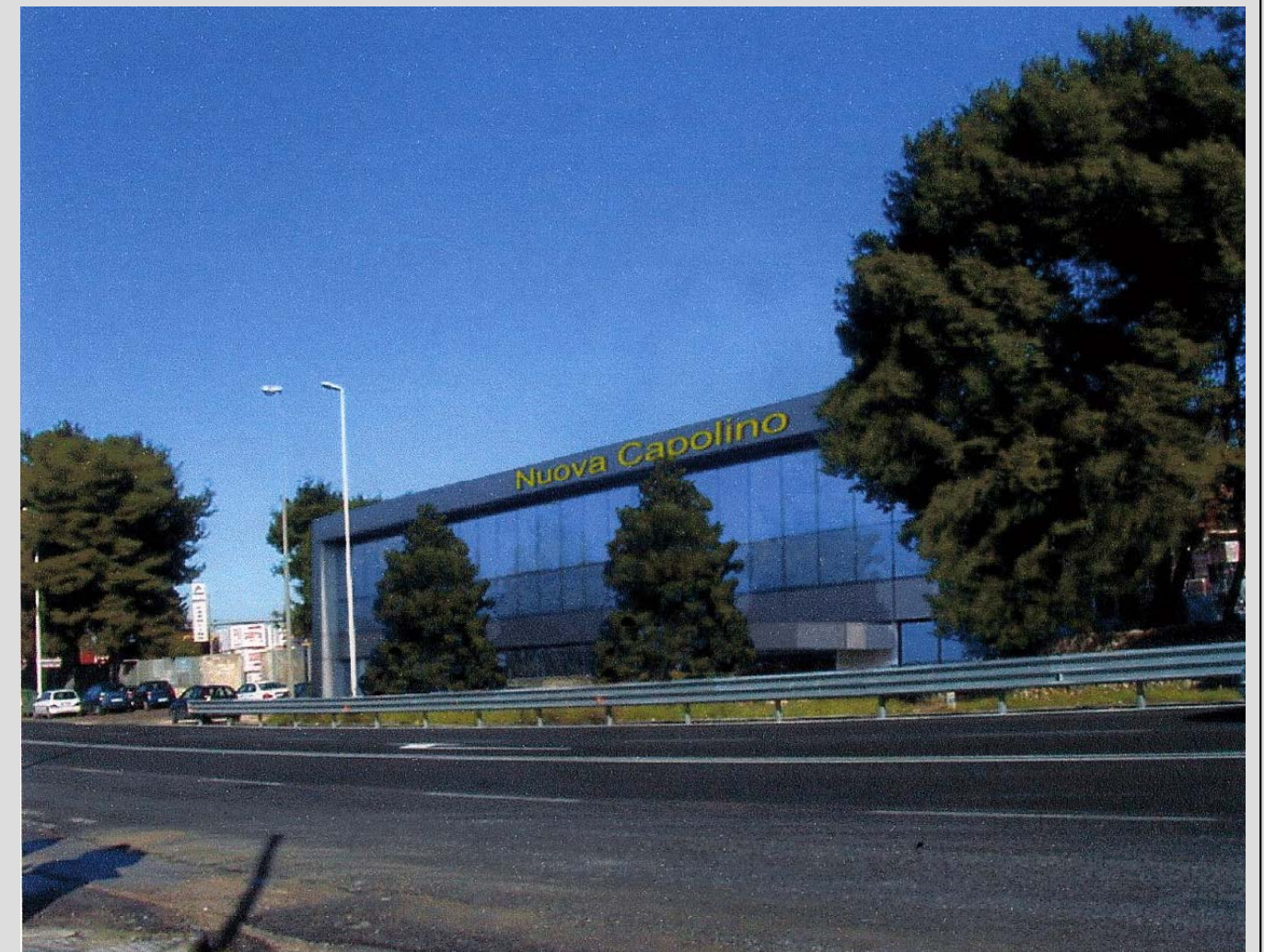
INTERVENTO n.3 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona D7, località "Li Punti"

SOGGETTO PROPONENTE: Soc Nuova Capolino srl



PLANIMETRIA DELL'AREA



SIMULAZIONE FOTOGRAFICA

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sassari****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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n.3 : SCHEDA "c"**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona D7, località "Li Punti"**SOGGETTO PROPONENTE:** Soc Nuova Capolino srl**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera – oltre i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G.**ZONA URBANISTICA :** D7**Art. 15 comma 5**

Il proponente svolge attività di commercializzazione di prodotti e materiali per l'edilizia in una area interna al centro abitato; per suddetta area il PRG, con l'intento di allontanare le attività industriali e i depositi commerciali dal contesto urbano verso aree periferiche, prevede la possibilità di localizzarvi residenze. Per tale ragione il proponente individua un'ulteriore area, esterna al contesto urbano e completamente urbanizzata in quanto luogo di svolgimento di attività analoghe, nella quale inserire nuovi volumi per il proseguimento e l'ampliamento delle attività.

Il piano prevede, a fronte di una superficie totale del lotto di 5.280 m², la possibilità di realizzare su una superficie coperta di 1.901 m² una volumetria complessiva di 26.400 m³ di cui una porzione, definita da un fabbricato esistente di superficie coperta di 569 m² attualmente utilizzato dalla "Nuova Capolino", risulta già edificata.

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

Espansioni Recenti

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Piano di lottizzazione adottato in Consiglio Comunale con delibera n.62 del 1 Marzo 2000.
- Piano di lottizzazione approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n.135 del 2 agosto 2000 e successiva pubblicazione nel BURAS in data ottobre 2000.
- Piano di lottizzazione non convenzionato

OSSERVAZIONI

L'intervento potrebbe annoverarsi tra quelli previsti dall'articolo 15 comma 5 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (riqualificazione urbanistica). L'area oggetto dell'intervento risulta essere già dotata di opere di infrastrutturazione primaria.

La richiesta non è accompagnata da idonea documentazione amministrativa atta a valutare gli estremi del P.d.L. all'interno del quale ricade l'intervento.

La riqualificazione del complesso esistente deve essere volta a mitigare l'impatto territoriale, migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita negli ambienti di lavoro secondo quanto prescritto dall'art. 93 delle N.T.A. del P.P.R.

Occorre porre attenzione alla qualità degli interventi con particolare riferimento all'integrazione e armonia con il contesto tenuto conto delle tipologie architettoniche delle contigue zone residenziali B.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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”.

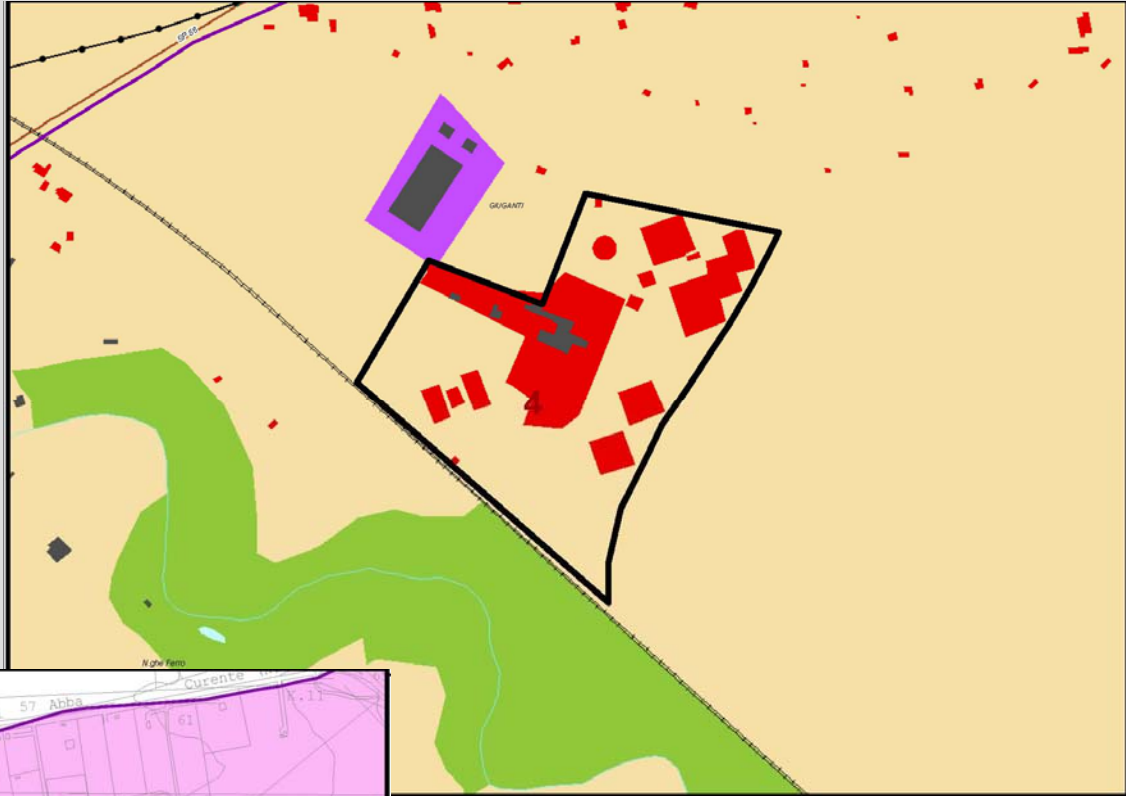
INTERVENTO n.4 : SCHEDA “a”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona GD3, località “Gioganti”

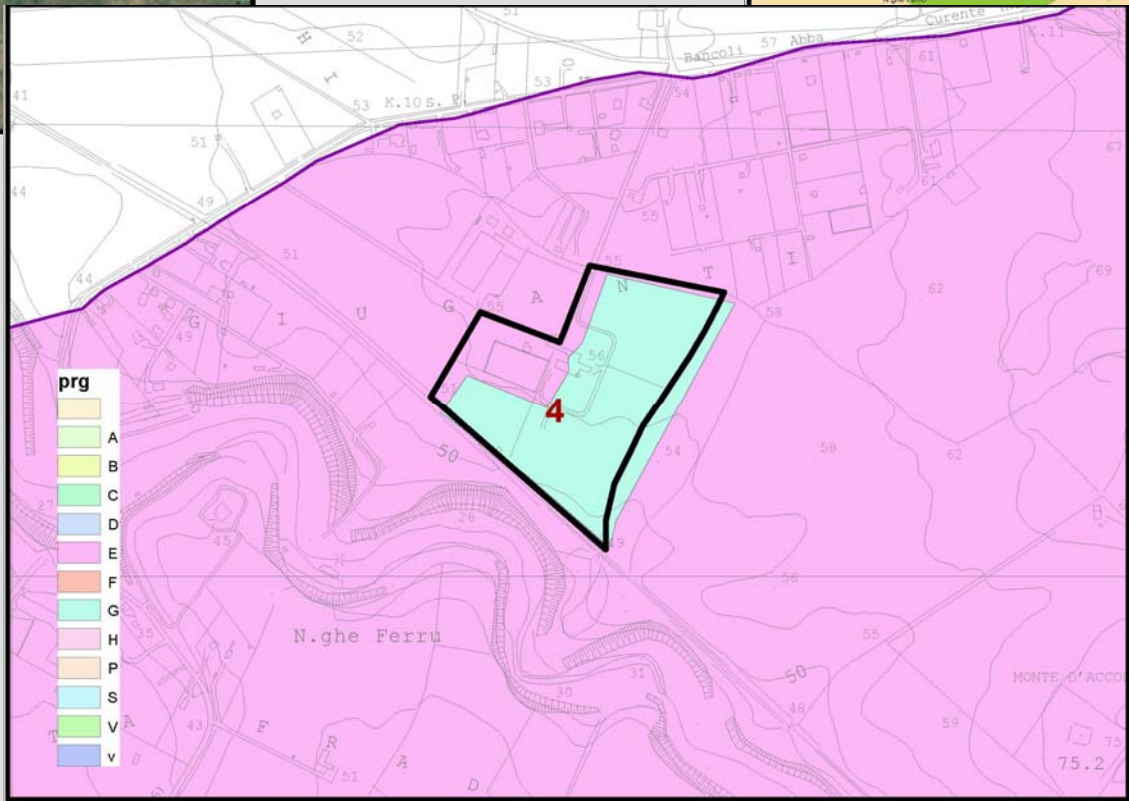
SOGGETTO PROPONENTE: Soc Stella del mediterraneo Srl



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU ORTOFOTO**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PPR**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PRG**



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 Sassari

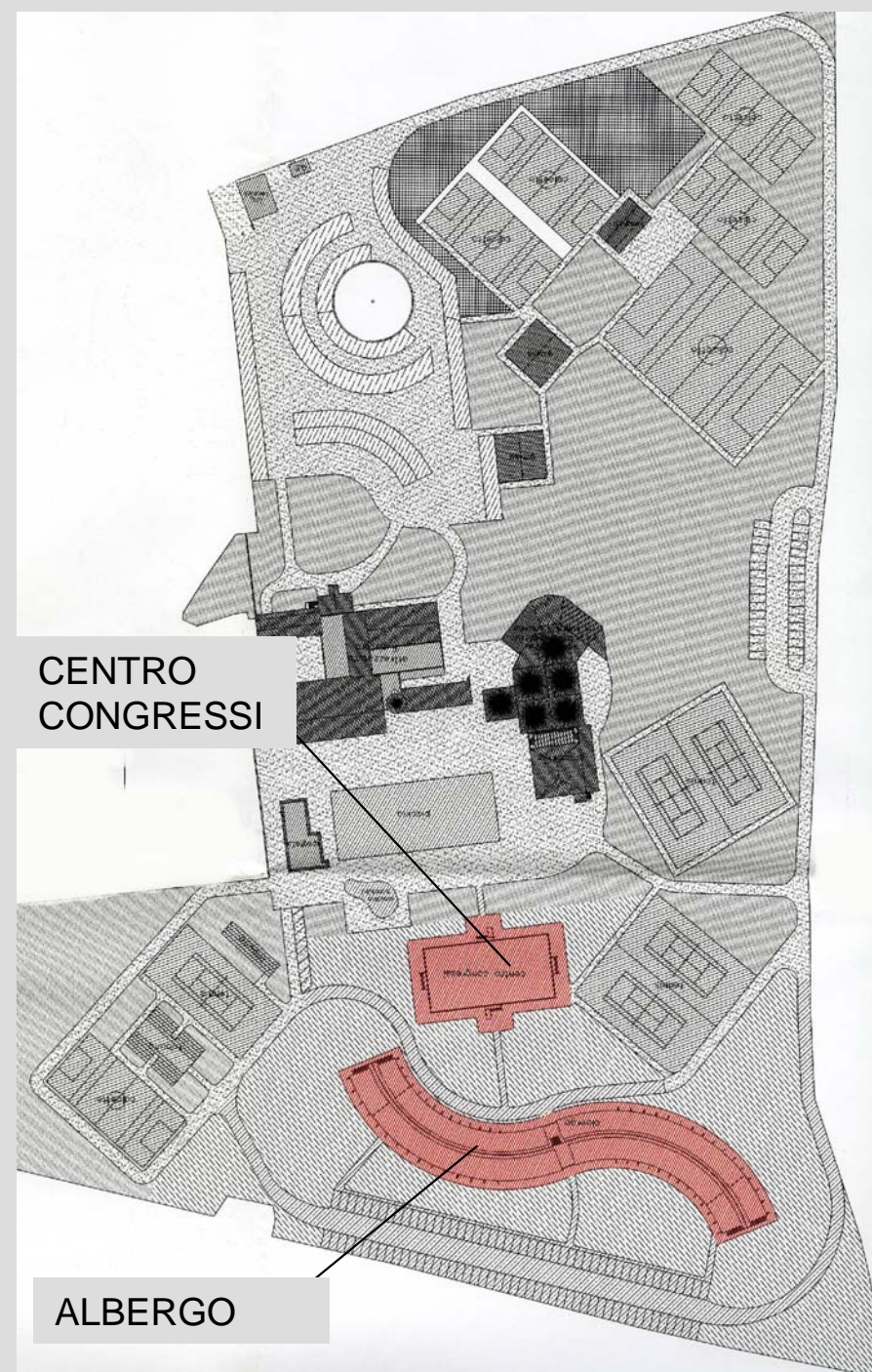
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

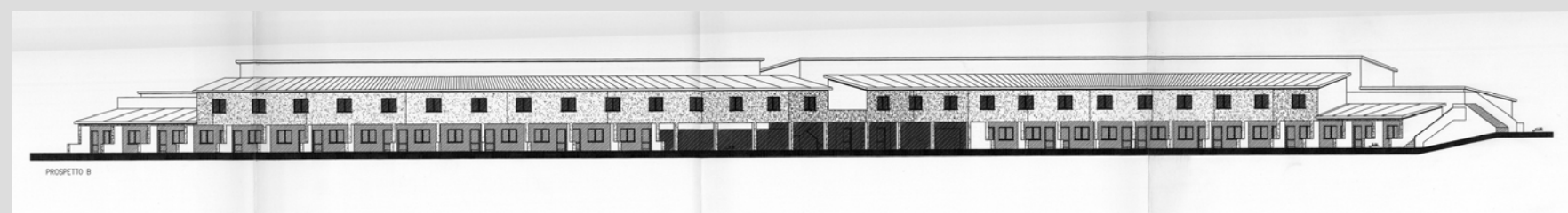
INTERVENTO n.4 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona GD3, località "Gioganti"

SOGGETTO PROPONENTE: Soc Stella del mediterraneo Srl



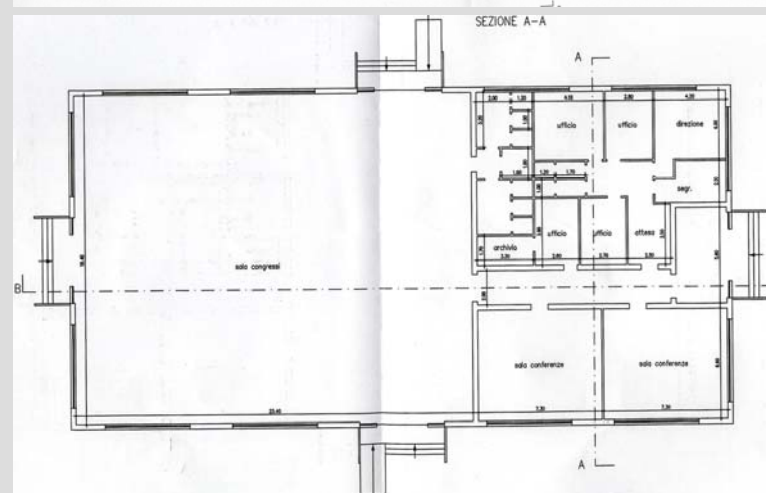
PLANIMETRIA DELL'AREA



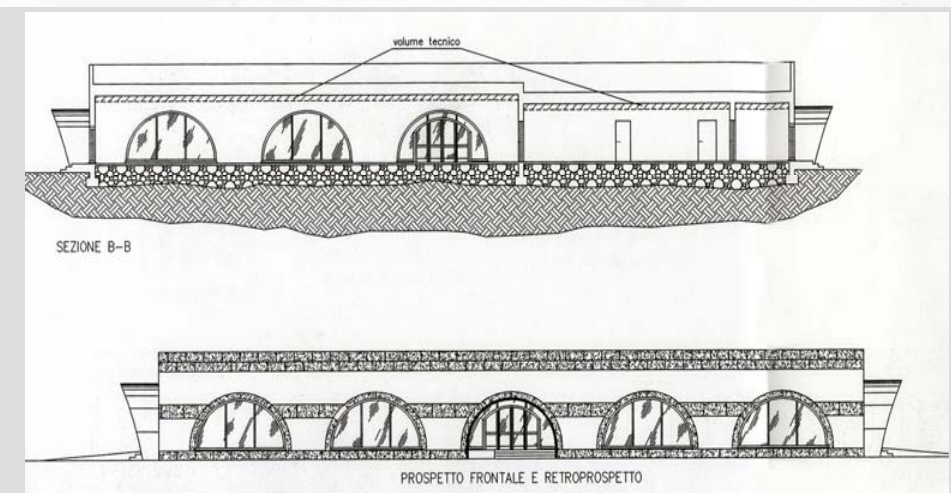
PROSPETTO ALBERGO



PIANTA PIANO TERRA ALBERGO



PIANTA E PROSPETTO CENTRO CONGRESSI



PROSPETTO FRONTALE E RETROSPETTO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n.4 : SCHEDA "c"

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona GD3, località "Gioganti"

SOGGETTO PROPONENTE: Soc Stella del mediterraneo Srl

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Fuori dalla fascia costiera – oltre i 2000 m

STRUMENTO URBANISTICO: P.R.G.

ZONA URBANISTICA : GD3

Art. 15 comma 5

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un albergo e di un centro congressi in un area già interessata da attività ricettiva di tipo alberghiero e ricreativo sulla quale insistono strutture sportive (campi da tennis, calcetto, piscina olimpionica) e un punto ristoro.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Piano di lottizzazione adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.113 del 28 novembre 2006 (attualmente in fase di pubblicazione per osservazioni)

OSSERVAZIONI

L'intervento nel suo insieme potrebbe essere considerato un'opera di recupero e completamento di un complesso esistente, con raddoppio delle volumetrie già realizzate, e quindi ammissibile all'intesa ai sensi dell'art. 15, comma 5 delle N.T.A. del P.P.R.

In relazione a quanto prescritto dalle N.T.A. del P.P.R. è necessario assicurare livelli di qualità architettonica degli edifici, nonché ambientale degli spazi aperti in un ottica di integrazione dell'insediamento nel paesaggio del contesto.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto ambientale:

Aree ad utilizzazione agro-forestale – colture erbacee specializzate (seminativi semplici e colture orticole a pieno campo)

Assetto insediativo:

Edificato urbano diffuso

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

INTERVENTO n.4 : SCHEDA “d”

PROGETTO: Piano di lottizzazione in zona GD3, località “Gioganti”

SOGGETTO PROPONENTE: Soc Stella del mediterraneo Srl

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

tipologia	Sup territoriale Piano di Lottizzazione mq	Sup. fondiaria albergo Mq	Sup. fondiaria centro congressi mq	Posti letto
Piano di Lottizzazione	82911	1996,28	780	218

tipologia	Volumi albergo mc	Volumi centro congressi mc	Volumi esistenti mc
Piano di Lottizzazione	1996,28	3120	6986.41



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sassari

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”.

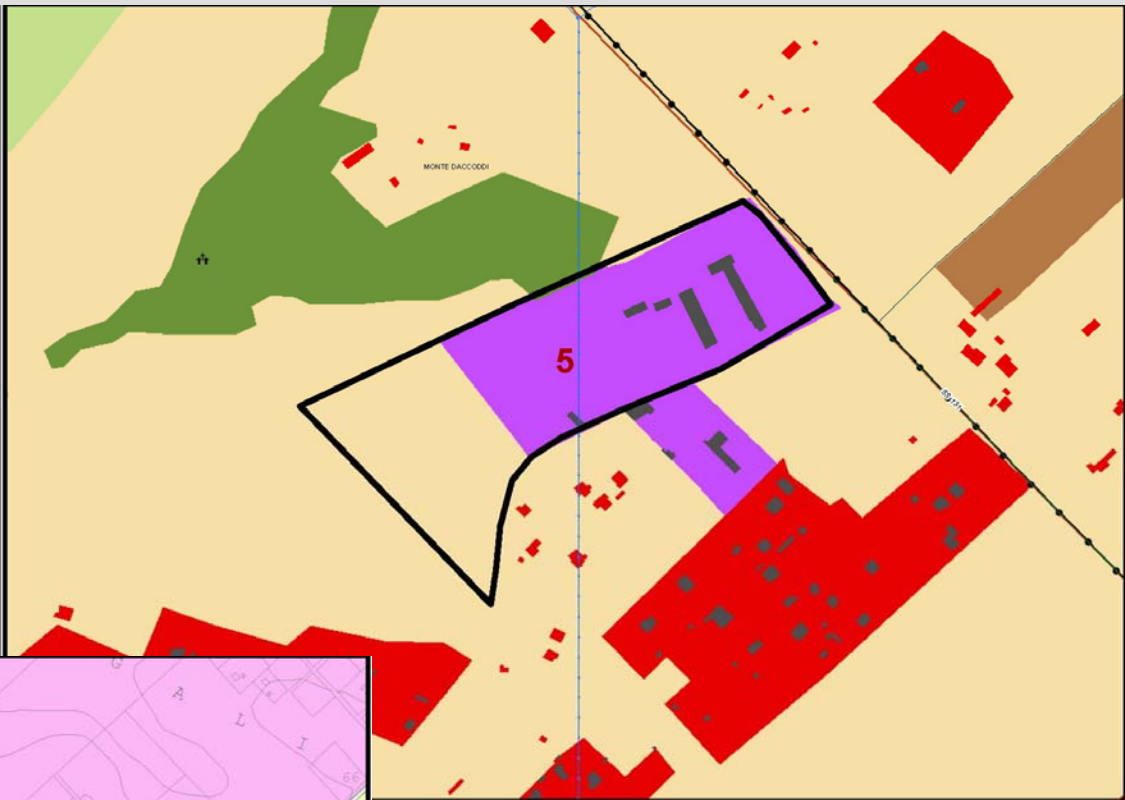
INTERVENTO n.5 : SCHEDA “a”

PROGETTO: Variante al P.R.G. in zona D, località “Ottana”

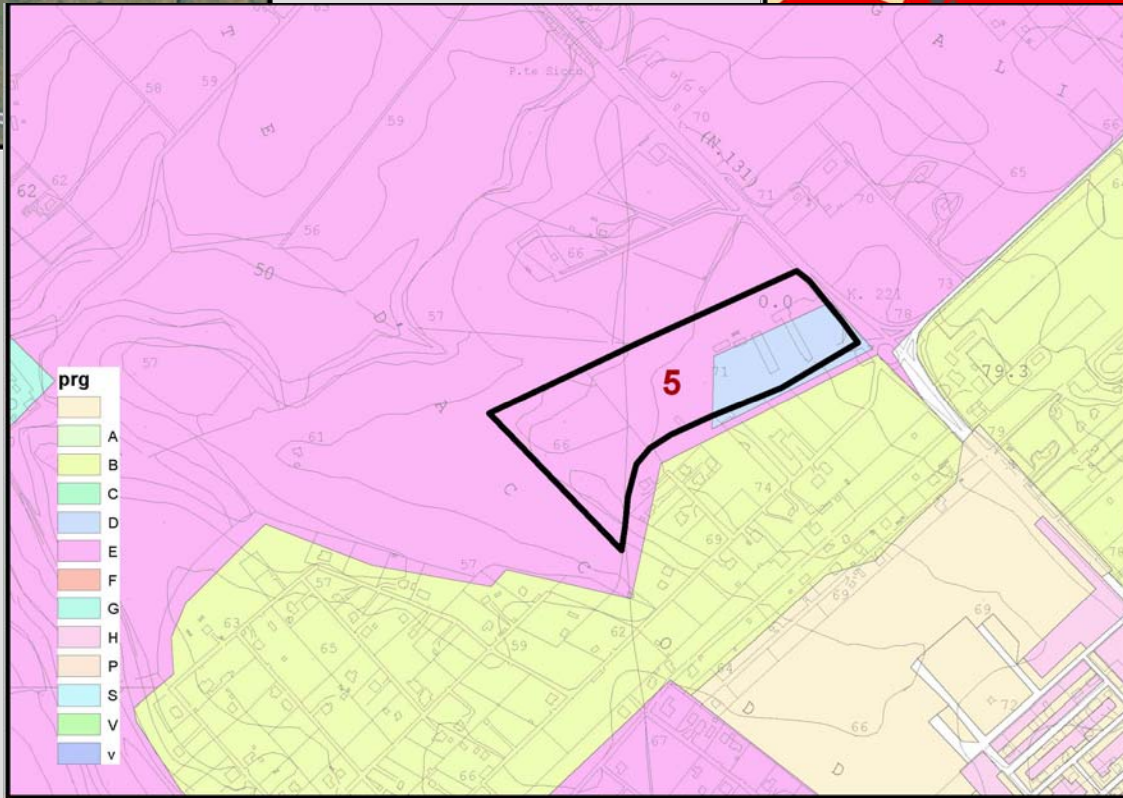
SOGGETTO PROPONENTE: Soc Manifattura N.P. Srl



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU ORTOFOTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PPR



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO
SU PRG



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 Sassari

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.5 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Variante al P.R.G. in zona D, località "Ottana"

SOGGETTO PROPONENTE: Soc Manifattura N.P. Srl

PLANIMETRIA DELL'AREA

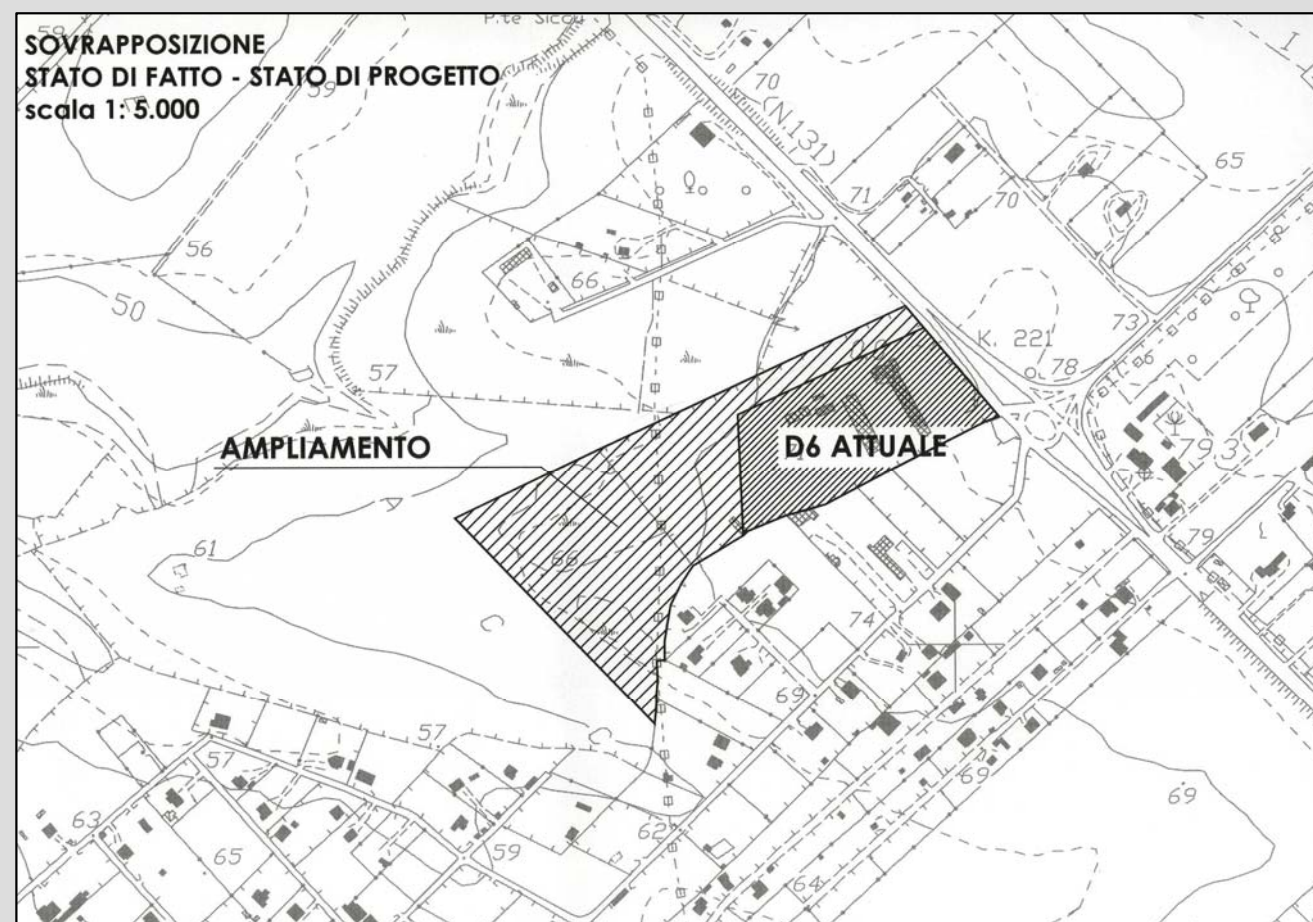


FOTO DELL'AREA

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sassari****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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n.5 : SCHEDA "c"**PROGETTO:** Variante al P.R.G. in zona D, località "Ottava"**SOGGETTO PROPONENTE:** Soc Manifattura N.P. Srl**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera – oltre i 2000 m**STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G.**ZONA URBANISTICA :** D6 - E

La variante riguarda la riqualificazione e l'ampliamento dell'area a destinazione industriale ed artigianale dai 30.840 m² attuali a 81.840 m² con un incremento di 51.000 m².

Tale incremento di superficie e non volumetrico, è finalizzato all'esigenza manifestata dalla Manifattura N.P.srl, legalmente rappresentata nella persona del signor Omar Sanna, di incrementare gli spazi chiusi ed all'aperto utili all'attivazione di un processo produttivo a ciclo continuo.

L'azienda, impegnata nella commercializzazione di manufatti prefabbricati per l'edilizia risulta beneficiaria di un contributo in conto capitale derivante dalla graduatoria approvata con determinazione del Direttore del Servizio Politiche per l'Impresa dell'Assessorato dell'Industria n.124 del 28 aprile 2006, per la realizzazione di una parte del programma di investimenti programmati.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- Variante al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 16 novembre 2004;
- Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica datato 8 luglio 2004; .
- Approvazione definitiva della Variante con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 in data 3 maggio 2005 e pubblicazione sul BURAS;
- Variante sottoposta a verifica di coerenza e sospesa con Determinazione n. 245/DG del 29.03.2007 in attesa dell'attivazione della procedura dell'Intesa di cui all'art. 15, comma 6 delle N.T.A. del P.P.R.

OSSERVAZIONI

La riqualificazione del complesso esistente deve essere volta a mitigare l'impatto territoriale, migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita negli ambienti di lavoro secondo quanto prescritto dall'art. 93 delle N.T.A. del P.P.R.

Occorre porre attenzione alla qualità ambientale e architettonica degli interventi con particolare riferimento all'integrazione e armonia con il contesto tenuto conto delle tipologie architettoniche delle contigue zone residenziali B.

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

Aree ad utilizzazione agro-forestale – colture erbacee specializzate (seminativi semplici e colture orticole a pieno campo)

Assetto insediativo:

Insedimenti produttivi

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO