



PROVINCIA DI CAGLIARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SINNAI

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 SINNAI**

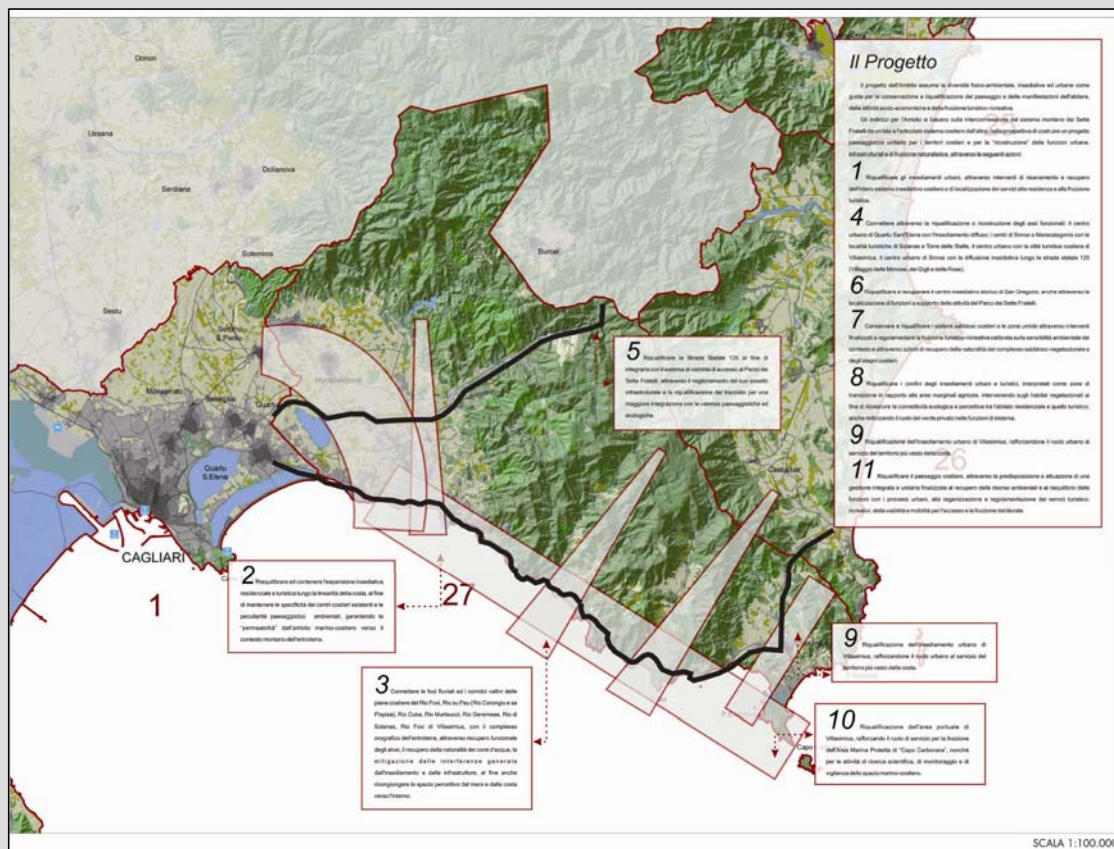
**D.G.C. n. 85 del 19/06/2007**

**Istruttoria Tecnica del 07 Settembre 2007**

**- Controdeduzioni alla Nota del Comune Prot. N. 17102 del 30/11/2007 -**

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



Il progetto dell'Ambito assume la diversità fisico-ambientale, insediativa ed urbane come guida per la conservazione e riqualificazione del paesaggio e delle manifestazioni dell'abitare, delle attività socio-economiche e della fruizione turistico-ricreativa.

Gli indirizzi per l'Ambito si basano sulla interconnessione del sistema montano dei Sette

Fratelli da un lato e l'articolato sistema costiero dall'altro, nella prospettiva di costruire un

progetto paesaggistico unitario per i territori costieri e per la “ricostruzione” delle funzioni urbane, infrastrutturali e di fruizione naturalistica, attraverso le seguenti azioni:

1. Riquilibrare gli insediamenti urbani, attraverso interventi di risanamento e recupero dell'intero sistema insediativo costiero e di localizzazione dei servizi alla residenza e alla fruizione turistica.

2. Riequilibrare ed contenere l'espansione insediativa residenziale e turistica lungo la

linearità della costa, al fine di mantenere le specificità dei centri costieri esistenti e le peculiarità paesaggistico – ambientali, garantendo la “permeabilità” dall'ambito marino-costiero verso il contesto montano dell'entroterra.

3. Connettere le foci fluviali ed i corridoi vallivi delle piane costiere del Rio Foxi, Rio su Pau

(Rio Corongiu e sa Pispisa), Rio Cuba, Rio Murtaucci, Rio Geremeas, Rio di Solanas, Rio Foxi di Villasimius, con il complesso orografico dell'entroterra, attraverso recupero funzionale degli alvei, il recupero della naturalità dei corsi d'acqua, la mitigazione delle interferenze generate dall'insediamento e dalle infrastrutture, al fine anche ricongiungere lo spazio percettivo dal mare e dalla costa verso l'interno.



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

### 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”.

- 4. Connettere attraverso la riqualificazione o ricostruzione degli assi funzionali: il centro urbano di Quartu Sant'Elena con l'insediamento diffuso; i centri di Sinnai e Maracalagonis con le località turistiche di Solanas e Torre delle Stelle, il centro urbano con la città turistica costiera di Villasimius, il centro urbano di Sinnai con la diffusione insediativa lungo la strada statale 125 (Villaggio delle Mimose, dei Gigli e delle Rose).
- 5. Riqualificare la Strada Statale 125 al fine di integrarla con il sistema di viabilità di accesso al Parco dei Sette Fratelli, attraverso il miglioramento del suo assetto infrastrutturale e la riqualificazione del tracciato per una maggiore integrazione con le valenze paesaggistiche ed ecologiche.
- 6. Riqualificare e recuperare il centro insediativo storico di San Gregorio, anche attraverso la localizzazione di funzioni a supporto delle attività del Parco dei Sette Fratelli.
- 7. Conservare e riqualificare i sistemi sabbiosi costieri e le zone umide attraverso interventi finalizzati a regolamentare la fruizione turistico-ricreativa calibrata sulla sensibilità ambientale del contesto e attraverso azioni di recupero della naturalità del complesso sabbiosovegetazionale e degli stagni costieri.
- **8. Riqualificare i confini degli insediamenti urbani e turistici, interpretati come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, intervenendo sugli habitat vegetazionali al fine di ricostruire la connettività ecologica e percettiva tra l'abitato residenziale e quello turistico, anche rinforzando il ruolo del verde privato nelle funzioni di sistema.**
- **9. Riqualificazione dell'insediamento urbano di Villasimius, rafforzandone il ruolo urbano al servizio del territorio più vasto della costa.**
- 10. Riqualificazione dell'area portuale di Villasimius, rafforzando il ruolo di servizio per la fruizione dell'Area Marina Protetta di “Capo Carbonara”, nonché per le attività di ricerca scientifica, di monitoraggio e di vigilanza dello spazio marino-costiero.
- 11. Riqualificare il paesaggio costiero, attraverso la predisposizione e attuazione di una gestione integrata e unitaria finalizzata al recupero delle risorse ambientali e al riequilibrio delle funzioni con i processi urbani, alla organizzazione e regolamentazione dei servizi turisticoricreativi, della viabilità e mobilità per l'accesso e la fruizione del litorale.

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

N°	Proponente	Elenco interventi richiesti	Zona Urb.	Volumetria mc.	Abitanti insediabili	Valutazione Istruttoria
1.a	Serrelli Anna e più (70 Lottizzanti)	Piano Attuativo di Lottizzazione zona C_Comparto "A".	C	30.600,00	131	Ammissibile all'Intesa
1.b	Serrelli Anna e più	Piano Attuativo di Lottizzazione zona C_Comparto "B".	C	1.900,00	6	Ammissibile all'Intesa
2	Antonio Vacca & C. - Salumificio "Su Sirboni"	Piano Attuativo di Lottizzazione zona D2_Comparto "A".	D	/	/	Non Ammissibile all'intesa
					<b>137</b>	

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sinnai****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 SINNAI****Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo**

Il comune di Sinnai registra al 31 dicembre 2005 una quota di popolazione residente di 16.078 abitanti con un incremento del 5,53% rispetto alla precedente misurazione, 15.235 ab. (Censimento ISTAT 2001).

La serie storica delle rilevazioni Istat circa la dimensione della popolazione residente del comune di Sinnai evidenzia una significativa e generalizzata crescita demografica fin dagli anni '50, con picchi del 27,6% nel decennio 71-81, del 16,54% nel decennio 81-91 e del 16,42% nel decennio 91-01; tale tendenza trova conferma anche nel periodo intercensuario 2001/2005 (+5,35%). Relativamente ai dati disponibili sul movimento naturale e migratorio della popolazione si osserva come il nesso della crescita di popolazione residente, a fronte di valori positivi del tasso di natalità, sia imputabile principalmente alla capacità di attrarre popolazione proveniente dall'Area Vasta di Cagliari a conferma dei valori positivi del saldo migratorio.

La dimensione del patrimonio abitativo si compone di 7.528 unità immobiliari di cui il 64% (4.837) occupate ed il 36% (2.691) vuote.

Tale patrimonio abitativo è concentrato prevalentemente nel centro urbano di Sinnai (68,85% delle abitazioni totali), all'interno del quale è insediato il 95,67% della popolazione residente comunale. Questi valori evidenziano una diversificazione dell'offerta abitativa che oltre al nucleo amministrativo include alcune "frazioni" a corredo del centro urbano. Tali annucleamenti sviluppano il 3,49% dell'intera popolazione comunale e il 23,11% dell'intero patrimonio abitativo (il 56% delle abitazioni vuote censite in tutto il territorio comunale ricade nelle pertinenze di tali frazioni).

	ABITAZIONI IN CENTRO URBANO	ABITAZIONI IN FRAZIONI	ABITAZIONI TOTALI
OCCUPATE	4.549	233	4.837
VUOTE	634	1.507	2.691
TOTALE	5.183	1.740	7.528

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2001	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2005	DIFFERENZA 2005 - 2001	FABBISOGNO NEL TRANSITORIO
15.235	16.078	843	169

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

**Piano Paesaggistico Regionale - L.R. 25 Novembre 2004 n.8**

<b>Sinnai</b>	<b>ab. residenti_2001</b>	<b>ab. residenti_2005</b>	<b>var %_01-05</b>	<b>% ab. residenti</b>	<b>Abitazioni totali</b>		<b>Abitazioni occupate</b>		<b>Abitazioni vuote</b>	
<b>totale comune</b>	<b>15.235</b>	<b>16.078</b>	<b>5,53%</b>	<b>100%</b>	<b>7.528</b>	<b>100%</b>	<b>4.837</b>	<b>64%</b>	<b>2.691</b>	<b>36%</b>
Centro urbano	14.575	-	-	95,67%	5.183	68,85%	4.549	94,05%	634	23,56%
Solanas	121	-	-	0,79%	654	8,69%	51	1,05%	603	22,41%
Torre delle Stelle	22	-	-	0,14%	330	4,38%	14	0,29%	316	11,74%
Tasonis	179	-	-	1,17%	118	1,57%	60	1,24%	58	2,16%
Villaggio delle Mimose	89	-	-	0,58%	179	2,38%	53	1,10%	126	4,68%
S. Paolo	38	-	-	0,25%	56	0,74%	14	0,29%	42	1,56%
S. Gregorio	40	-	-	0,26%	79	1,05%	25	0,52%	54	2,01%
S. Basilio	27	-	-	0,18%	45	0,60%	10	0,21%	35	1,30%
Monte Cresia	0	-	-	0,00%	151	2,01%	0	0,00%	151	5,61%
Cuili Murvoni	15	-	-	0,10%	128	1,70%	6	0,12%	122	4,53%
<b>totale frazioni</b>	<b>531</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,49%</b>	<b>1.740</b>	<b>23,11%</b>	<b>233</b>	<b>4,82%</b>	<b>1.507</b>	<b>56,00%</b>
extraurbano	129	-	-	0,85%	605	8,04%	55	1,14%	550	20,44%
zona omogenea A	2.496	-	-	16,38%	1.079	14,33%	878	18,15%	201	7,47%
zona omogenea B	12.255	-	-	80,44%	4.965	65,95%	3.753	77,59%	1.212	45,04%
zona omogenea F	355	-	-	2,33%	728	9,67%	151	3,12%	577	21,44%
zona omogenea C	129	-	-	0,85%	605	8,04%	55	1,14%	550	20,44%





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 Sinnai

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

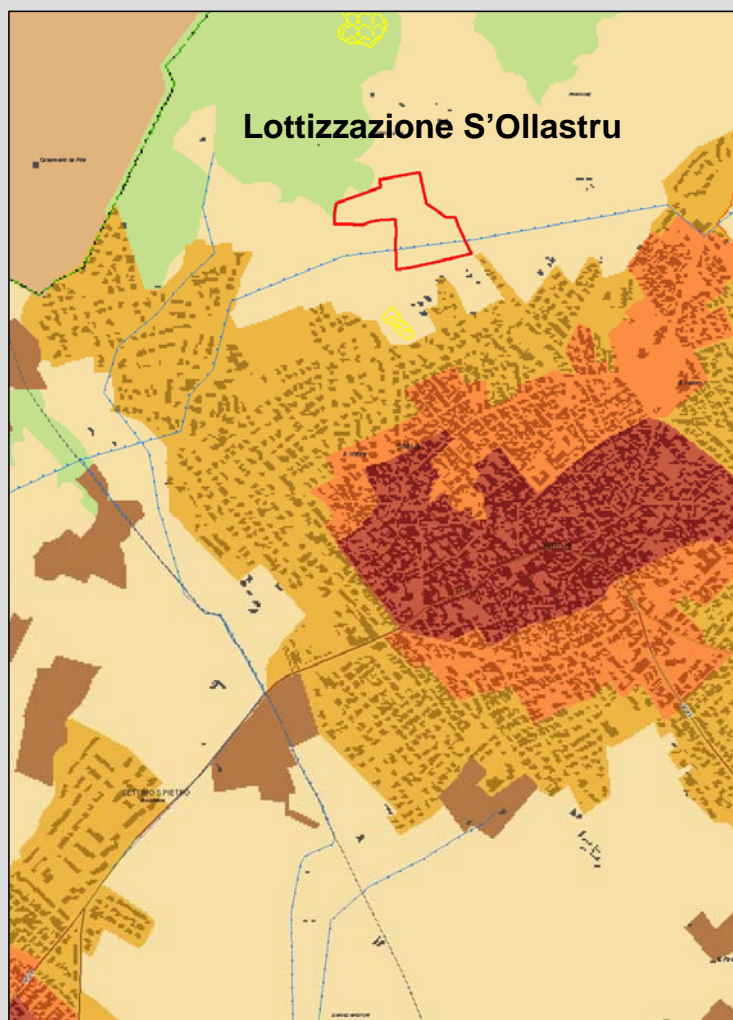
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SU PPR e ORTOFOTO 2006





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

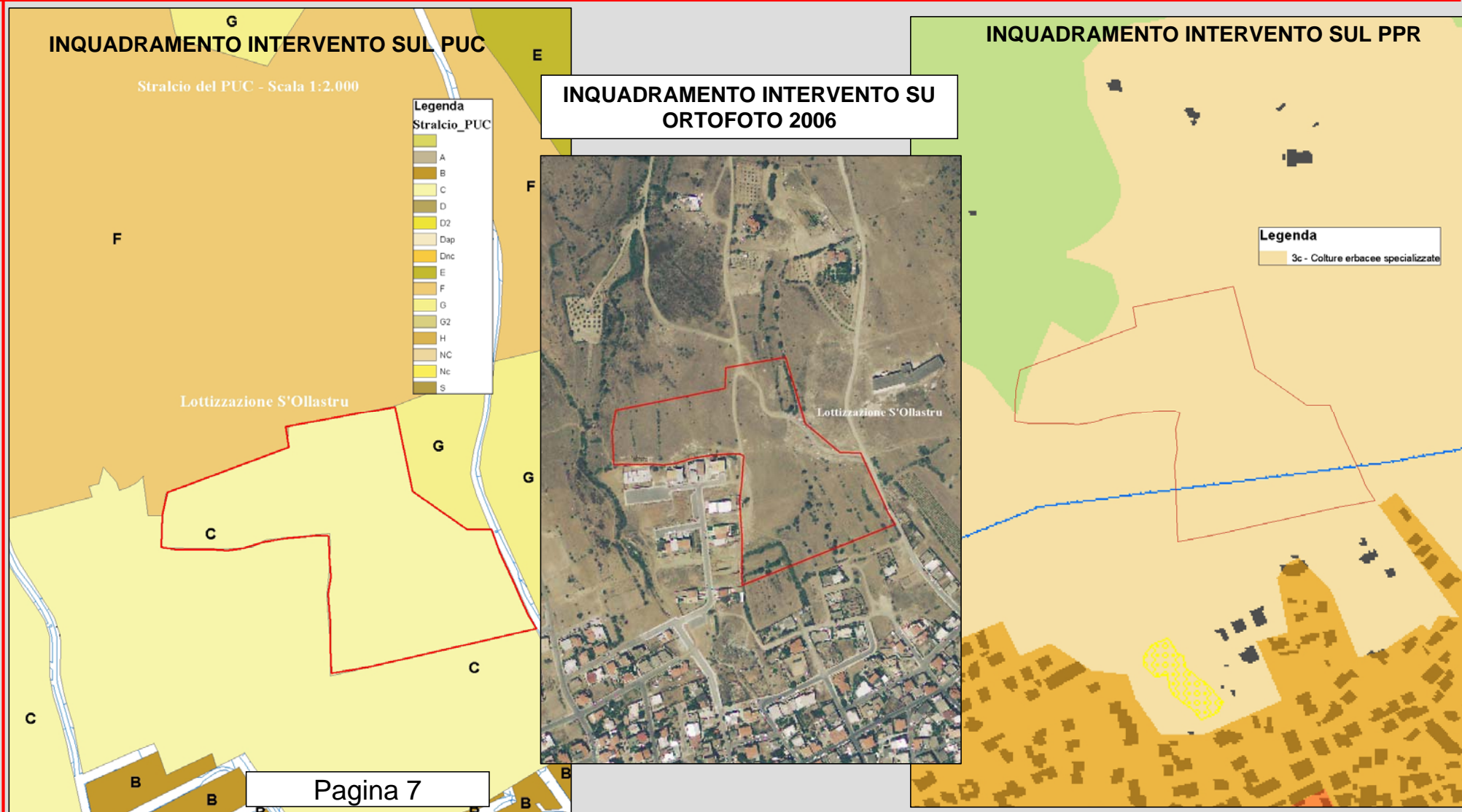
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più







## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Sinnai

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

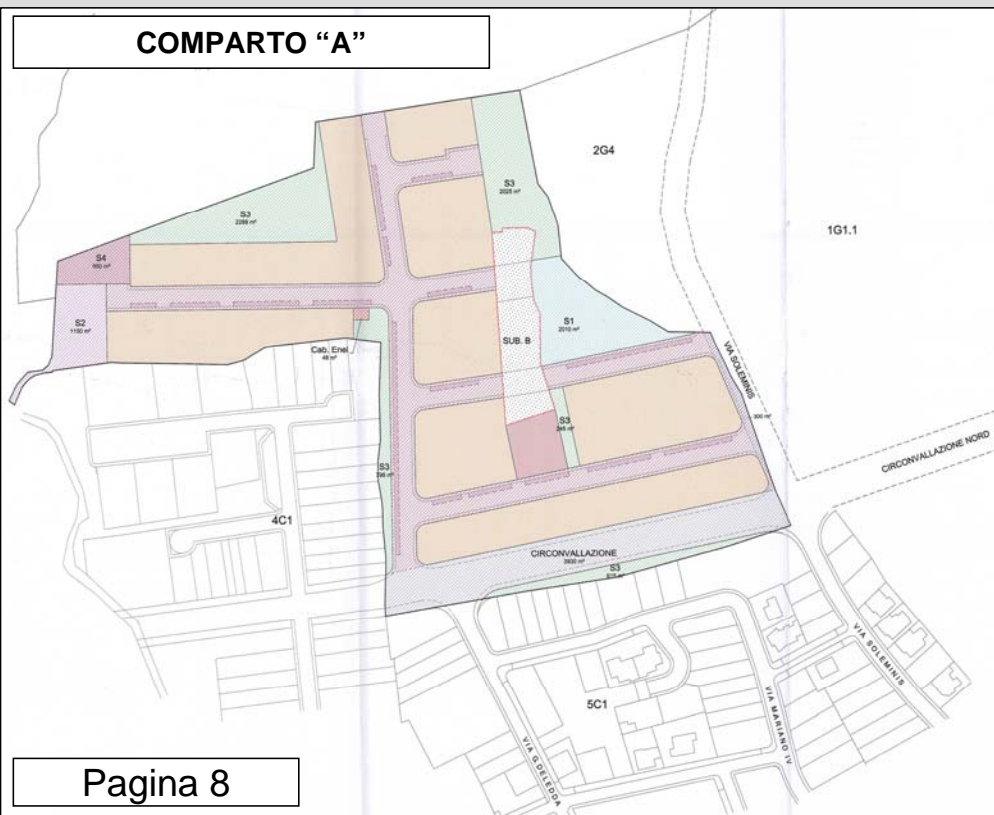
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

## Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

## INTERVENTO n. 1

Ditta: Serreli Anna e più

## COMPARTO "A"



Pagina 8

## RIPARTIZIONI DELLE SUPERFICI

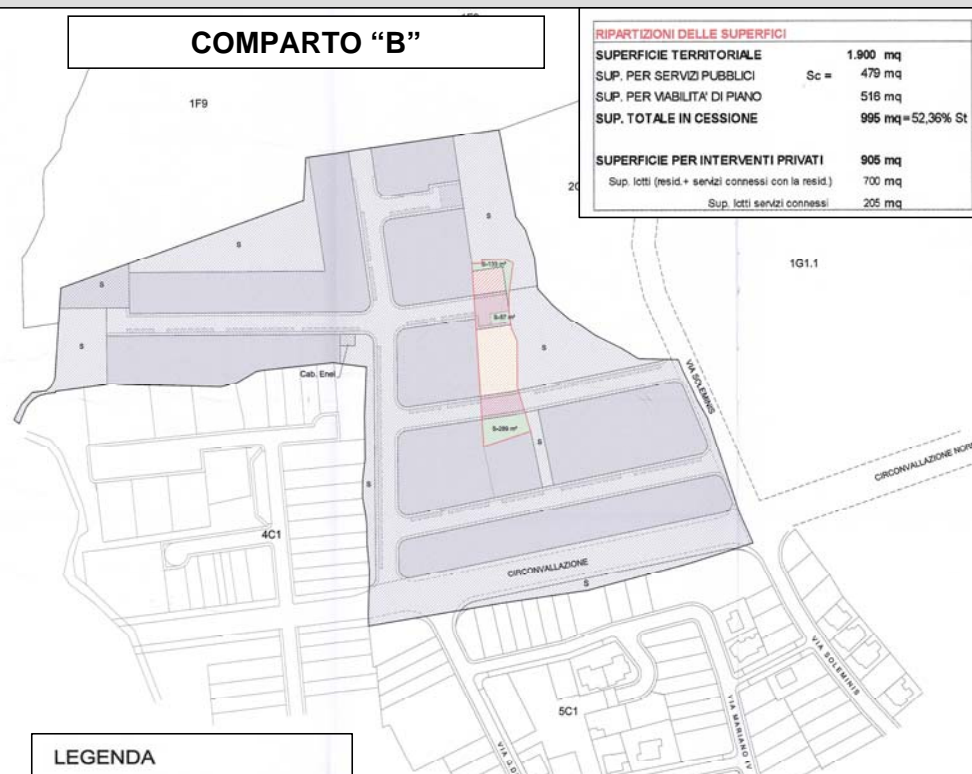
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 43.714 mq	
SUP. PER SERVIZI PUBBLICI	Sc = 11.016 mq	
SUP. PER VIABILITA' DI COMPARTO	7.580 mq = 17,37% St	
SUP. PER VIABILITA' DI PIANO	4.230 mq = 9,68% St	
SUP. CABINA ENEL	48 mq	
SUP. TOTALE IN CESSIONE	22.887 mq = 52,36% St	

SUPERFICIE PER INTERVENTI PRIVATI	20.827 mq
Sup. lotti (resid. + servizi connessi con la resid.)	20.097 mq
Sup. lotti servizi connessi	730 mq

## CALCOLO URBANISTICO STANDARD DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 43.714 mq	
INDICE TERRITORIALE	It = 0,7 mc/mq	
VOLUME EDIFICABILE	Vt = St x It = 30.600 mc	
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	Vt(mc)/233mc/ab = 131 ab	
NUMERO LOTTI RESIDENZIALI	V res(mc)/425(mc/u.l.) = 50,40 u.l.	
SUPERFICI MINIME DI CESSIONE		
Sup. per servizi pubblici	Vt(mc)x1(mq/mc)x36% = 11.016 mq	
Sup. per viabilità di comparto	12% St = 5.246 mq	
Sup. massima per interventi privati	= 27.452 mq	

## COMPARTO "B"



## RIPARTIZIONI DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	1.900 mq
SUP. PER SERVIZI PUBBLICI	Sc = 479 mq
SUP. PER VIABILITA' DI PIANO	516 mq
SUP. TOTALE IN CESSIONE	995 mq = 52,36% St

SUPERFICIE PER INTERVENTI PRIVATI	905 mq
Sup. lotti (resid. + servizi connessi con la resid.)	700 mq
Sup. lotti servizi connessi	205 mq

## LEGENDA

	LIMITE SUB COMPARTO A
	LIMITE SUB COMPARTO B
	CESSIONI - S
	VIABILITA' DI COMPARTO
	RESIDENZA
	SERVIZI CONNESSI
4C1	Lottizzazione "Funtaneddas"
5C1	PRU "Serralonga"
F9	Zona turistica loc. Serralonga

## CALCOLO URBANISTICO STANDARD DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 1.900 mq	
INDICE TERRITORIALE	It = 0,7 mc/mq	
VOLUME EDIFICABILE	Vt = St x It = 1.330 mc	
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	Vt(mc)/233mc/ab = 6 ab	
NUMERO LOTTI RESIDENZIALI	V res(mc)/425(mc/u.l.) = 2,19 u.l.	

SUPERFICI MINIME DI CESSIONE		
Sup. per servizi pubblici	Vt(mc)x1(mq/mc)x36% = 479 mq	
Sup. per viabilità di comparto	12% St = 228 mq	
Sup. massima per interventi privati	= (differenza) = 1.193 mq	



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

## 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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

INTERVENTO n. 1

Ditta: Serreli Anna e più

## COMPARTO "A"

## CALCOLO URBANISTICO STANDARD DI PIANO

SUPERFICIE TERRITORIALE	St =	43.714 mq	
INDICE TERRITORIALE	It =	0,7 mc/mq	V res = 70% Vt = 21.420 mc
VOLUME EDIFICABILE	Vt = St x It =	30.600 mc	V ser. priv. = 20% Vt = 6.120 mc
			V ser. pub. = 10% Vt = 3.060 mc

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	= Vt(mc)/233mc/ab	=	131 ab
NUMERO LOTTI RESIDENZIALI	= V res(mc)/425(mc/u.i.)	=	50,40 u.i.

## SUPERFICI MINIME DI CESSIONE

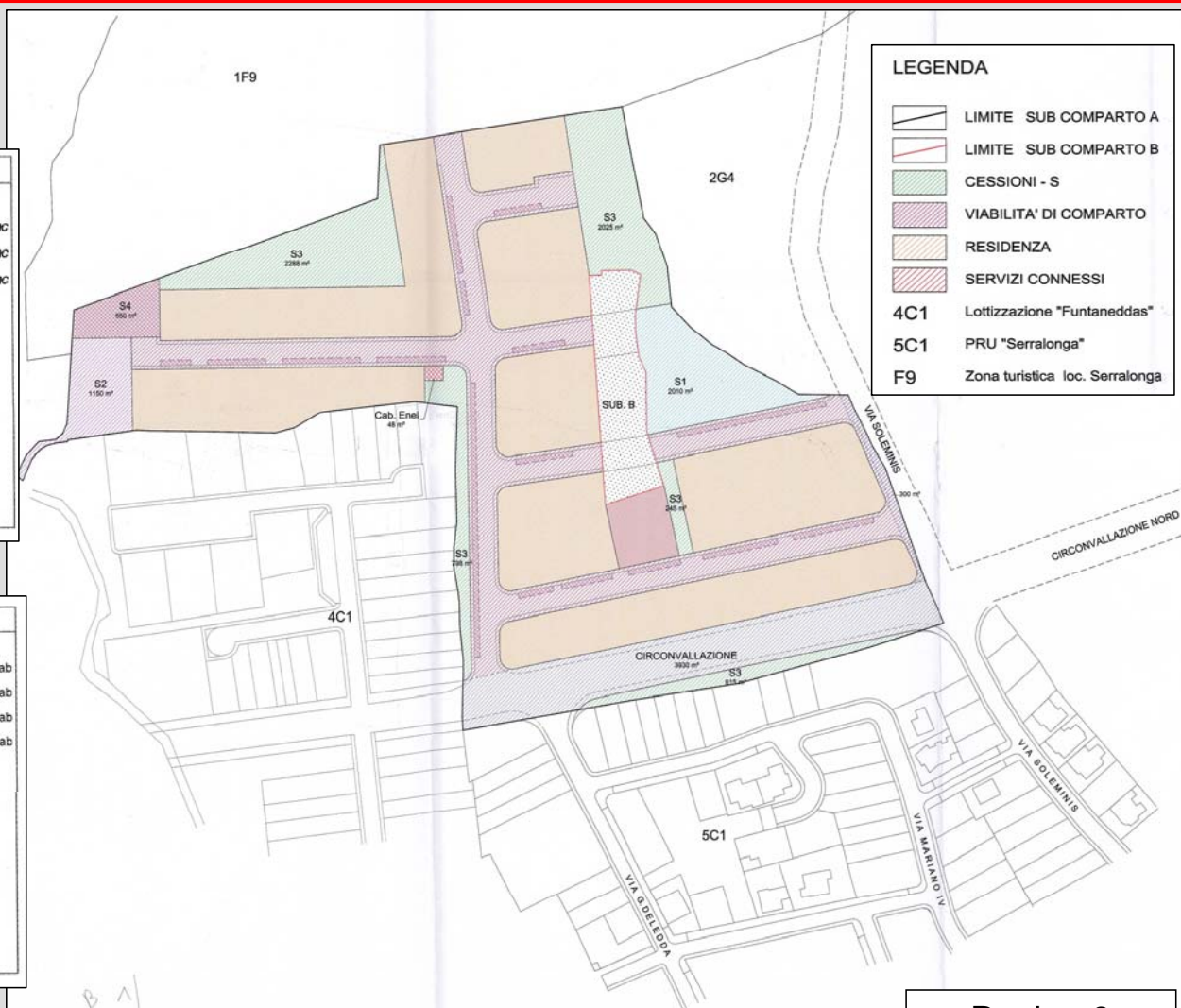
Sup. per servizi pubblici	= Vt(mc)x1(mq/mc)x36%	=	11.016 mq
Sup. per viabilità di comparto	= 12% St	=	5.246 mq
Sup. massima per interventi privati	=	=	27.452 mq

## RIPARTIZIONI DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 43.714 mq	
	2.010 mq S1 (Istruzione)	= 15,31 mq/ab
	1.150 mq S2 (Attrez. interesse comune)	= 8,78 mq/ab
SUP. PER SERVIZI PUBBLICI	Sc = 11.016 mq	
	5.971 mq S3 (Aree a verde)	= 45,47 mq/ab
	1.885 mq S4 (Parcheggi)	= 14,35 mq/ab

SUP. PER VIABILITA' DI COMPARTO	7.593 mq=17,37% St
SUP. PER VIABILITA' DI PIANO	4.230 mq= 9,68% St
SUP. CABINA ENEL	48 mq
SUP. TOTALE IN CESSIONE	22.887 mq=52,36% St

SUPERFICIE PER INTERVENTI PRIVATI	20.827 mq
Sup. lotti (resid.+ servizi connessi con la resid.)	20.097 mq
Sup. lotti servizi connessi	730 mq





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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

**COMPARTO "B"****RIPARTIZIONI DELLE SUPERFICI**

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>1.900 mq</b>
SUP. PER SERVIZI PUBBLICI	Sc = 479 mq
SUP. PER VIABILITA' DI PIANO	516 mq
<b>SUP. TOTALE IN CESSIONE</b>	<b>995 mq = 52,36% St</b>

<b>SUPERFICIE PER INTERVENTI PRIVATI</b>	<b>905 mq</b>
Sup. lotti (resid. + servizi connessi con la resid.)	700 mq
Sup. lotti servizi connessi	205 mq

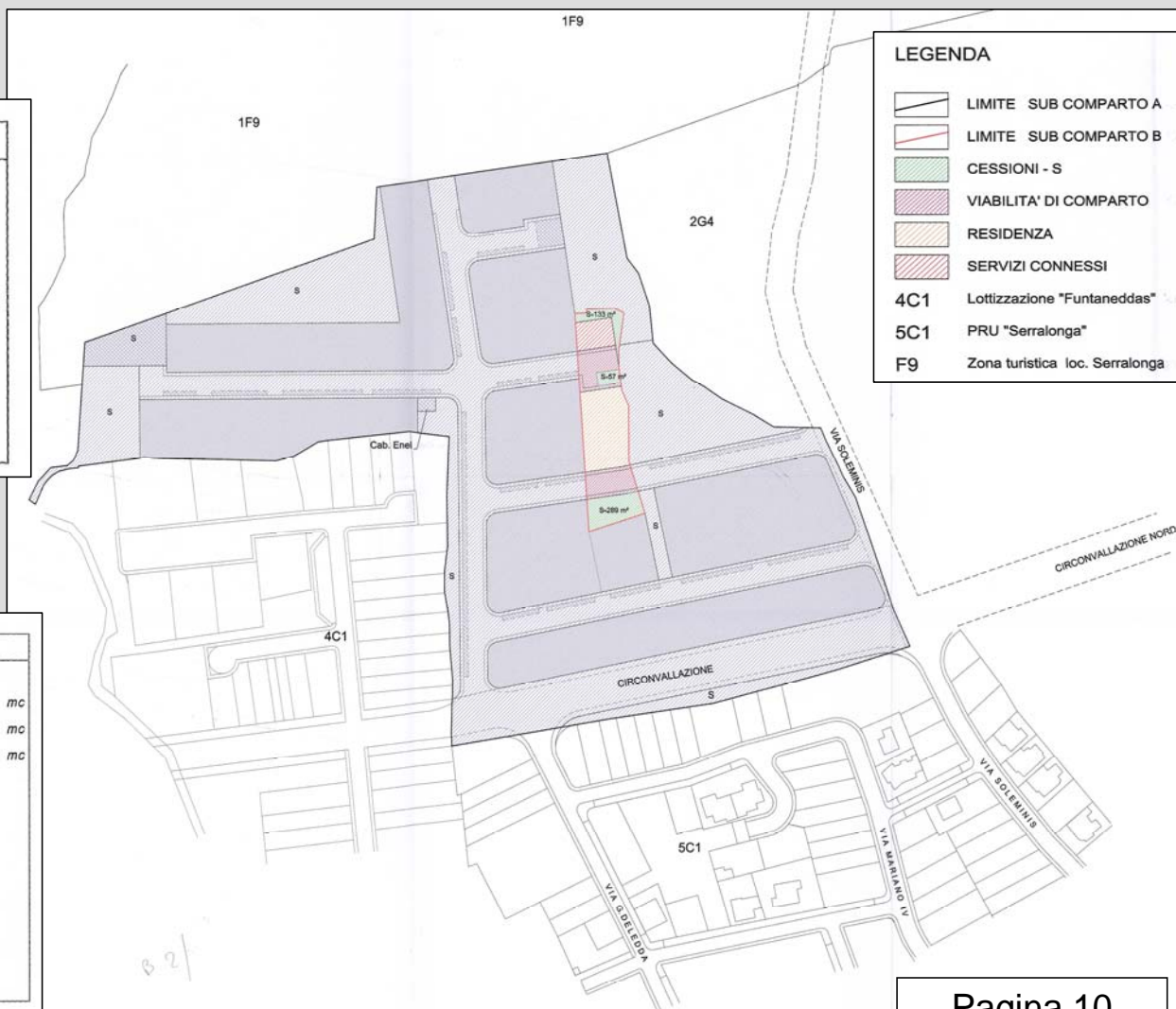
**CALCOLO URBANISTICO STANDARD DI PIANO**

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 1.900 mq		
INDICE TERRITORIALE	It = 0,7 mc/mq	V res = 70% Vt = 931 mc	
VOLUME EDIFICABILE	Vt = St x It 1.330 mc	V ser. priv. = 20% Vt = 266 mc	
		V ser. pub. = 10% Vt = 133 mc	

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	=	Vt(mc)/233mc/ab =	6 ab
NUMERO LOTTI RESIDENZIALI	=	V res(mc)/425(mc/u.i.) =	2,19 u.i.

**SUPERFICI MINIME DI CESSIONE**

Sup. per servizi pubblici	=	Vt(mc)x1(mq/mc)x36 =	479 mq
Sup. per viabilità di comparto	=	12% St =	228 mq
Sup. massima per interventi privati	=	(differenza) =	1.193 mq





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 Sinnai

### 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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

### COMPARTO "A" – RENDERING DELL'INTERVENTO







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 Sinnai

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

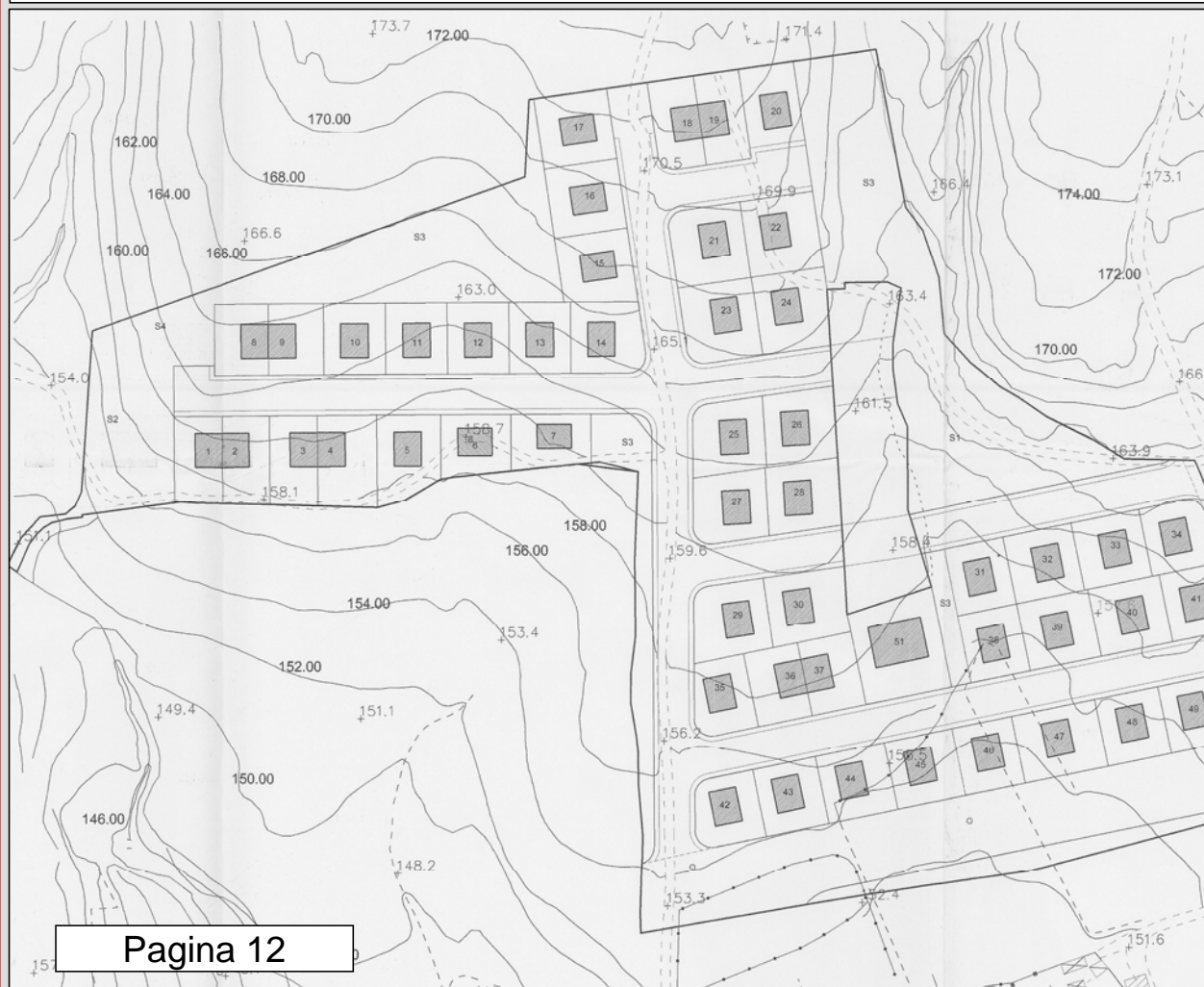
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

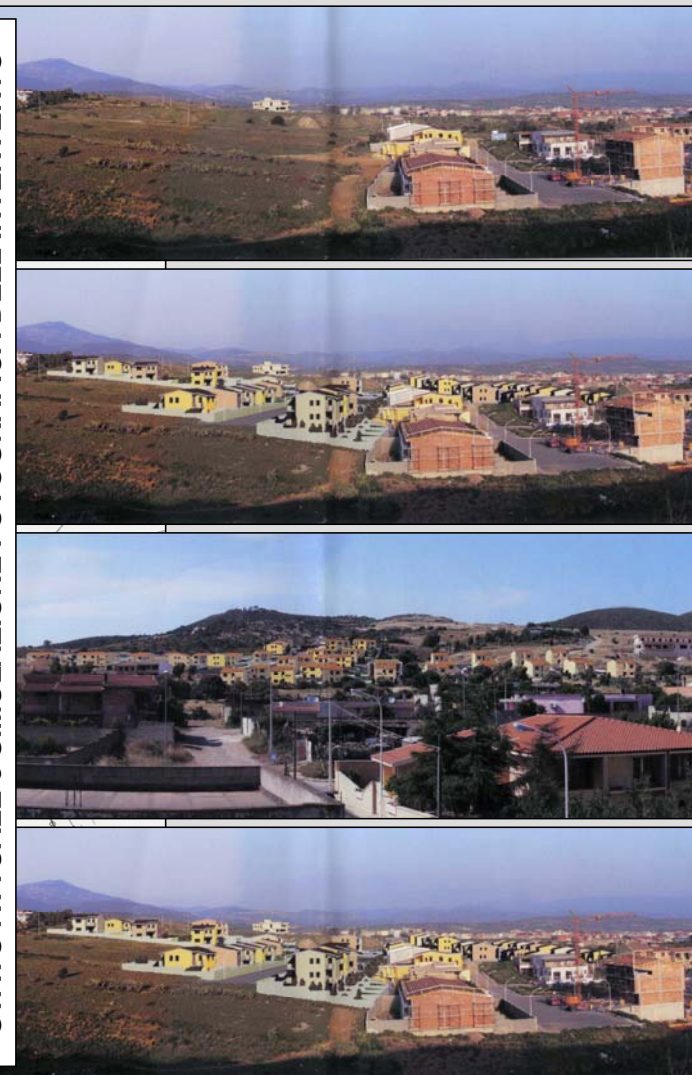
Ditta: Serreli Anna e più

### COMPARTO "A" – SCHEMA DI LOTTIZZAZIONE



Pagina 12

STATO ATTUALE e SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'INTERVENTO





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 Sinnai

### 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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

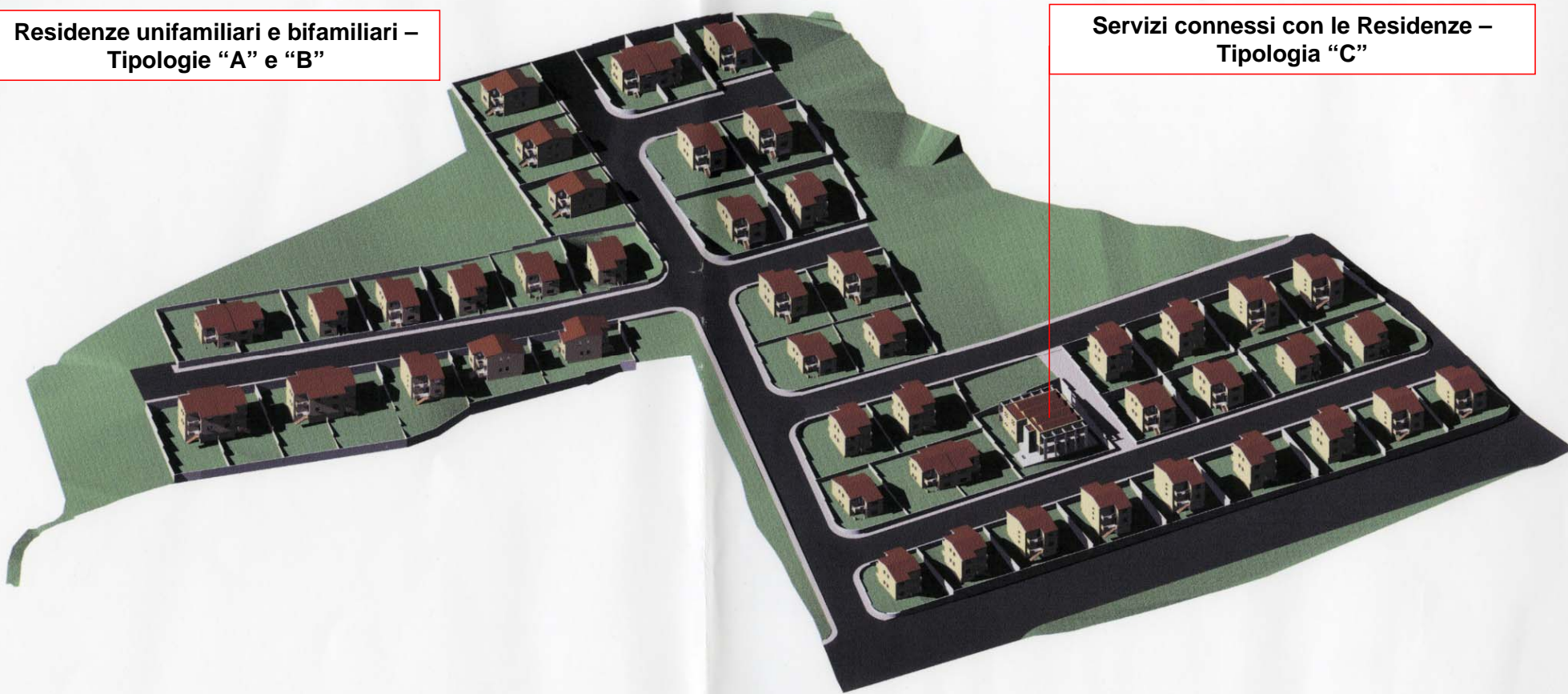
**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

### COMPARTO "A" – RENDERING DELL'INTERVENTO

Residenze unifamiliari e bifamiliari –  
Tipologie "A" e "B"

Servizi connessi con le Residenze –  
Tipologia "C"







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 Sinnai

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

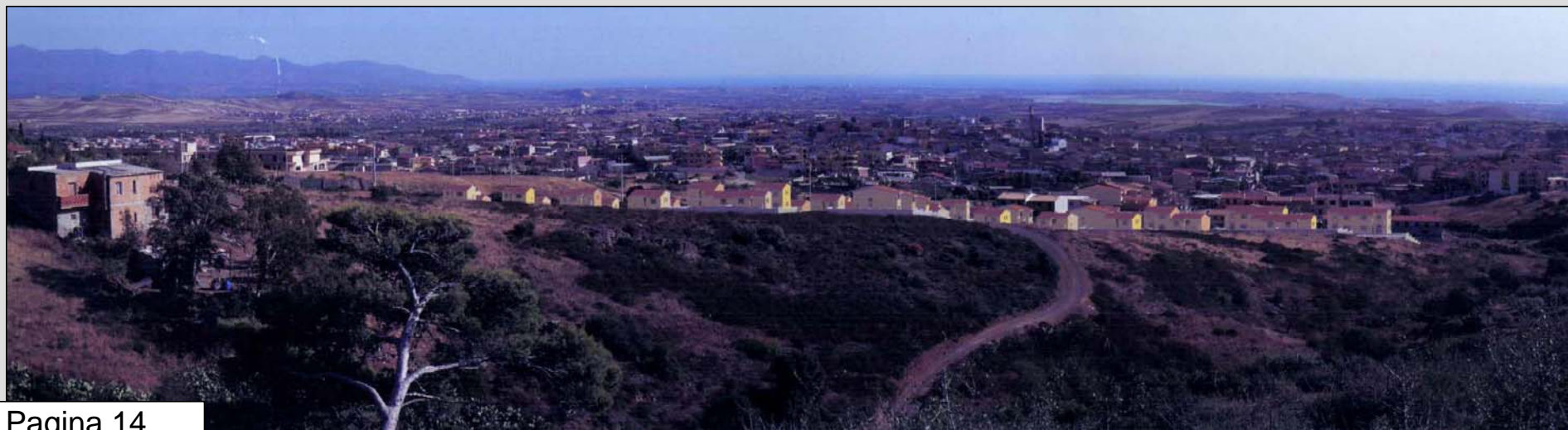
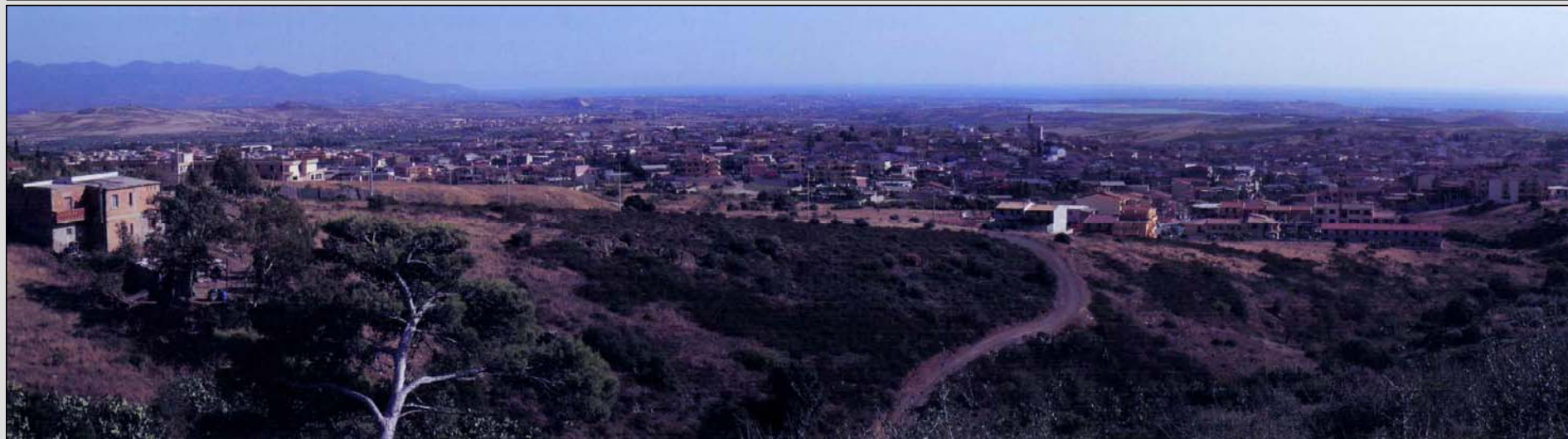
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

### STATO ATTUALE E SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO







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 Sinnai

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

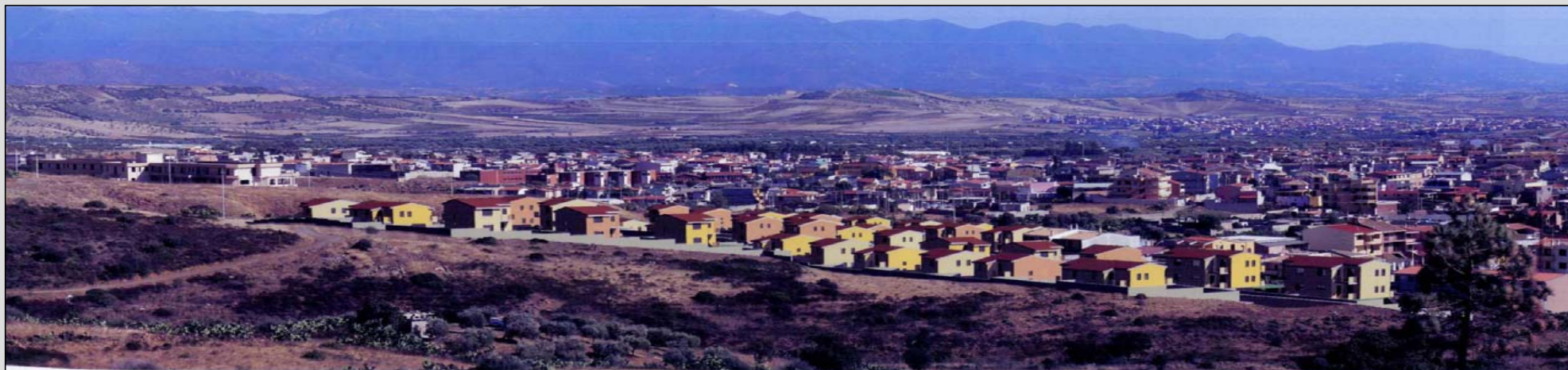
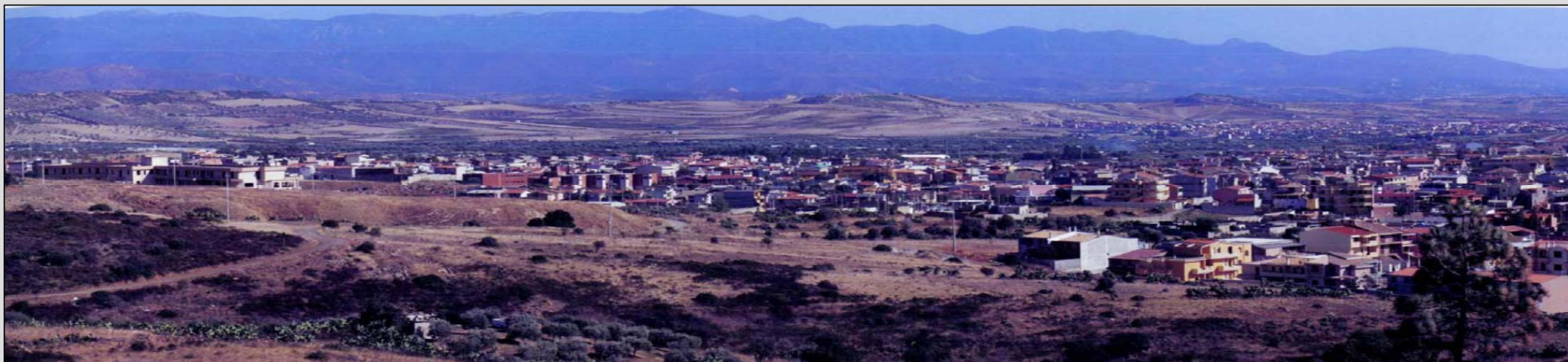
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

### STATO ATTUALE E SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO





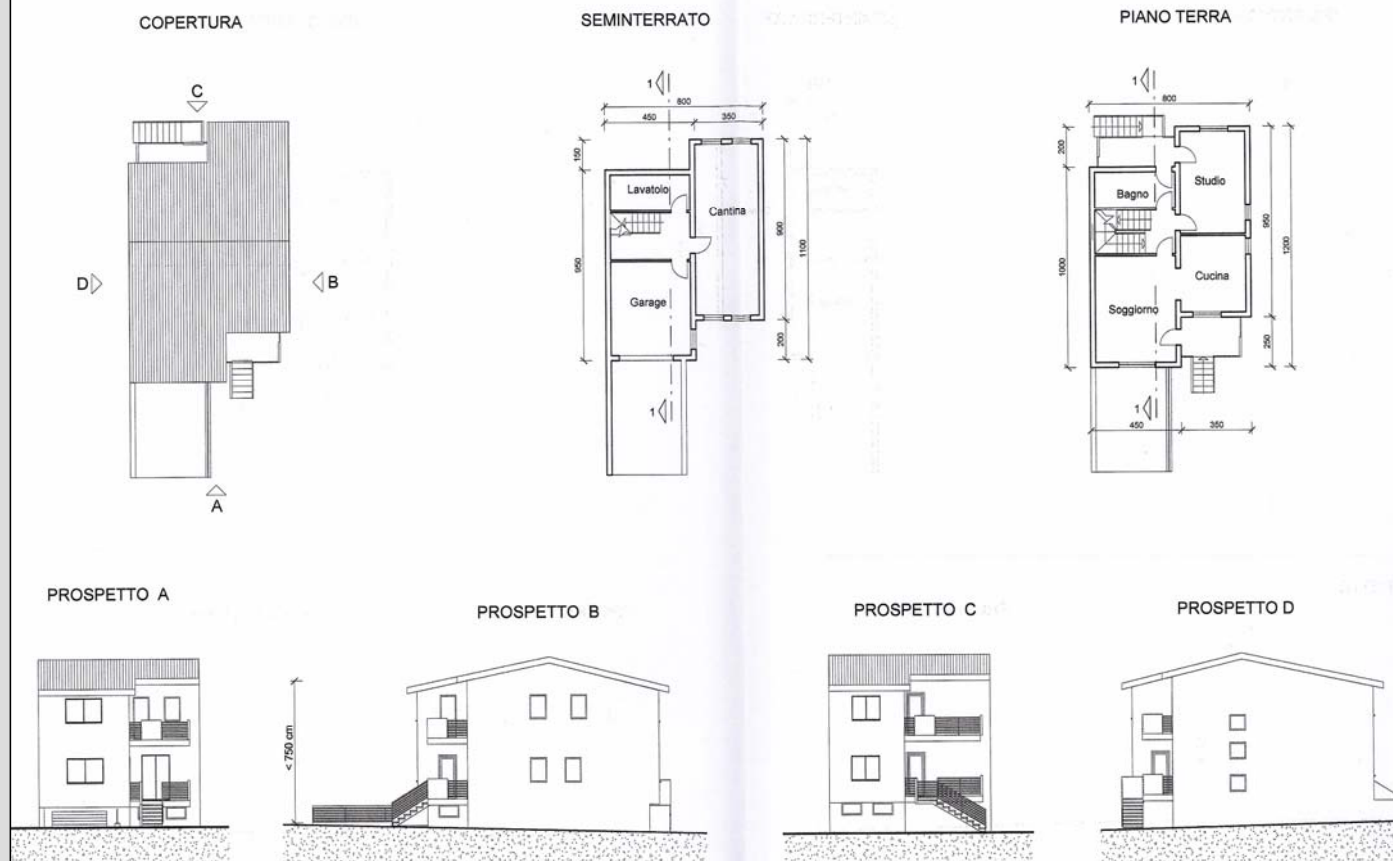
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Sinnai****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

**TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'INTERVENTO****TIPOLOGIA SINGOLA (A)****USO DEI MATERIALI**

I lotti verranno occupati prevalentemente da abitazioni monofamiliari e bifamiliari con tipologia isolata o a schiera, realizzate con strutture di tipo misto, muratura portante e cemento armato, con coperture a falde inclinate rivestite in coppi. L'altezza massima degli edifici sarà di 7,50 m. con un eventuale piano interrato e non più di due piani fuori terra. Le pareti esterne dei fabbricati potranno essere parzialmente rivestite con elementi lapidei con pergole in legno. Le tinteggiature saranno nella gamma cromatica delle terre.



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

### 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".

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

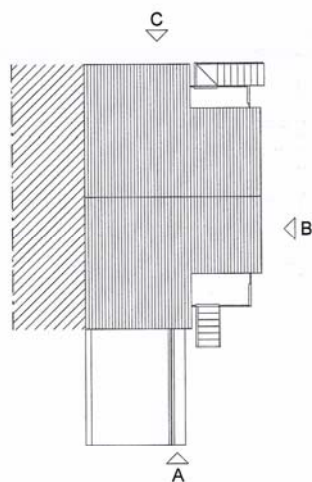
INTERVENTO n. 1

Ditta: Serreli Anna e più

### TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'INTERVENTO

#### TIPOLOGIA BINATA (B)

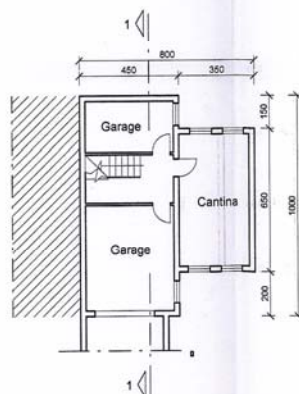
COPERTURA



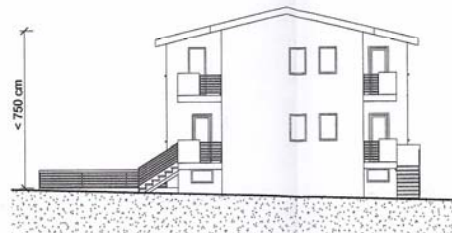
PROSPETTO A



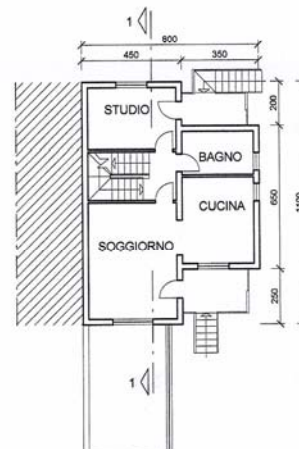
SEMINTERRATO



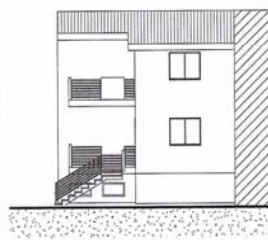
PROSPETTO B



PIANO TERRA



PROSPETTO C



### USO DEI MATERIALI

I lotti verranno occupati prevalentemente da abitazioni monofamiliari e bifamiliari con tipologia isolata o a schiera, realizzate con strutture di tipo misto, muratura portante e cemento armato, con coperture a falde inclinate rivestite in coppi. L'altezza massima degli edifici sarà di 7,50 m. con un eventuale piano interrato e non più di due piani fuori terra. Le pareti esterne dei fabbricati potranno essere parzialmente rivestite con elementi lapidei con pergole in legno. Le tinteggiature saranno nella gamma cromatica delle terre.



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

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

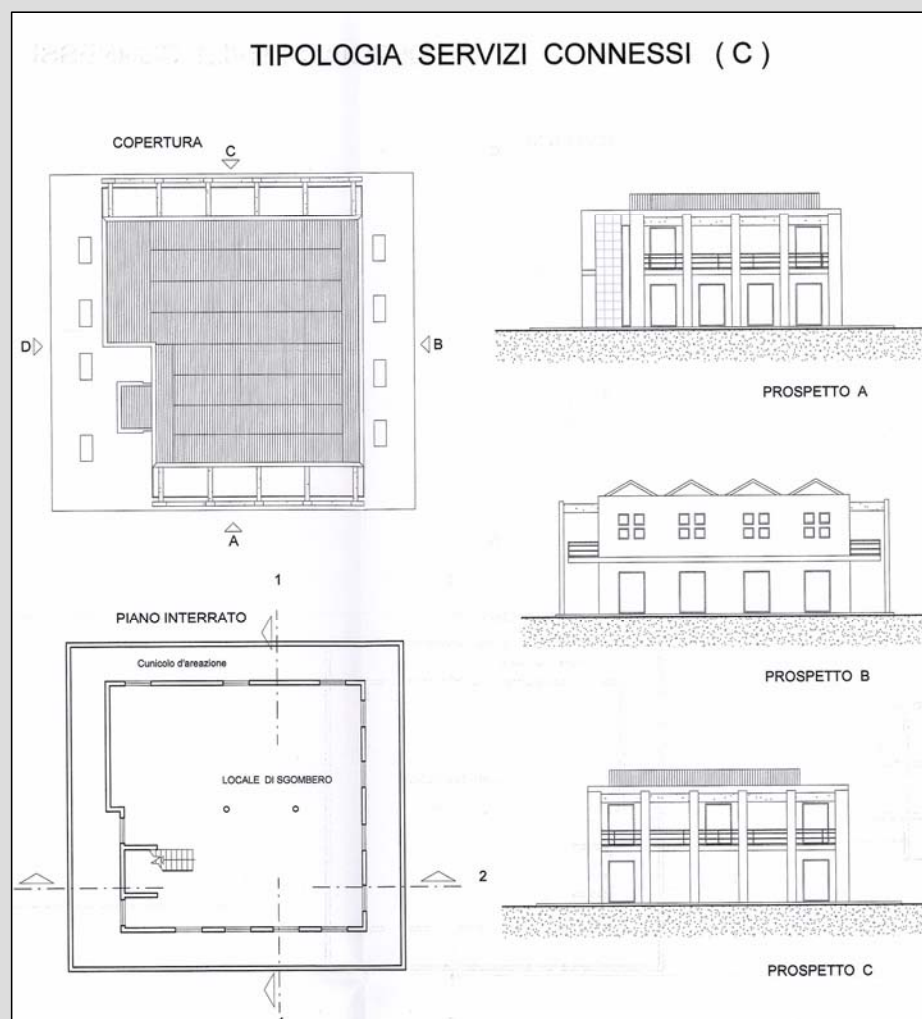
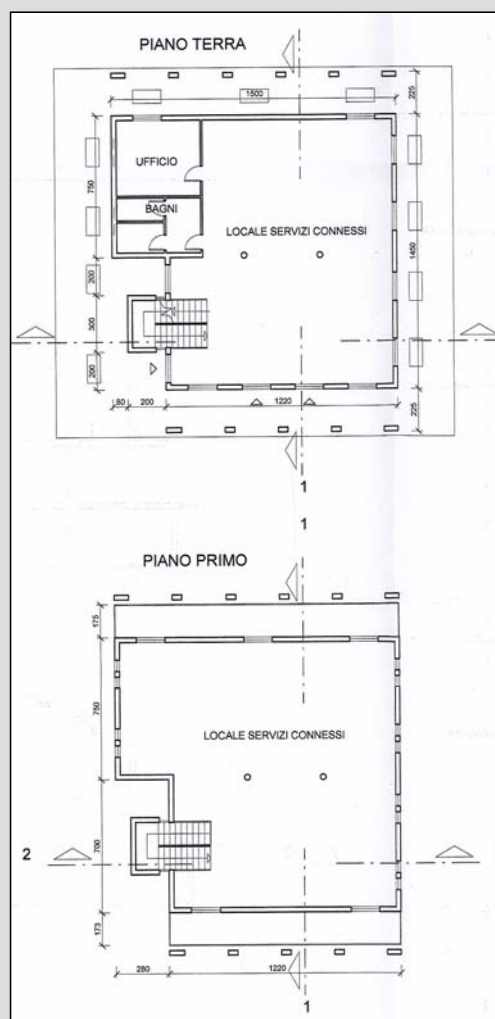
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

INTERVENTO n. 1

Ditta: Serreli Anna e più

### TIPOLOGIE EDILIZIE DELL'INTERVENTO



### USO DEI MATERIALI

I lotti verranno occupati prevalentemente da abitazioni monofamiliari e bifamiliari con tipologia isolata o a schiera, realizzate con strutture di tipo misto, muratura portante e cemento armato, con coperture a falde inclinate rivestite in coppi. L'altezza massima degli edifici sarà di 7,50 m. con un eventuale piano interrato e non più di due piani fuori terra. Le pareti esterne dei fabbricati potranno essere parzialmente rivestite con elementi lapidei con pergole in legno. Le tinteggiature saranno nella gamma cromatica delle terre.

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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

**Tipologia dell'intervento: SUBCOMPARTO "A"**

tipologia	Superficie territoriale mq	Superficie servizi pubblici mq	Superficie viabilità comparto e di piano mq	Superficie resid. e Servizi connessi mq	Superficie Servizi connessi mq
<b>Piano Attuativo</b>	43.714,00	11.016,00	11.823,00	20.097,00	730,00
Abitanti insediabili (mc. 30.600/233 mc/ab)					131

tipologia	Volumetria edificabile complessiva mc	Volumetria residenze (70%) mc	Volumetria servizi connessi (20%) mc
<b>PdL</b>	26.243,14	21.419,86	4.823,28

**Tipologia dell'intervento: SUBCOMPARTO "B"**

tipologia	Superficie territoriale mq	Superficie servizi pubblici mq	Superficie viabilità comparto mq	Superficie resid. e Servizi connessi mq	Superficie Servizi connessi mq
Piano Attuativo	1.900,00	479,00	516,00	700,00	205,00
Abitanti insediabili (mc. 1.900/233 mc/ab)				6	

Tipologia	Volumetria edificabile complessiva mc	Volumetria residenze (70%) mc	Volumetria servizi connessi (20%) mc	Volumetria servizi pubblici (10%) mc
PdL	1.330,00	931,00	266,00	133,00



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

Piano Attuativo di Lottizzazione zona C

**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Serreli Anna e più

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

**LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2.000 m.  
**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C.  
**ZONA URBANISTICA :** C

L'area oggetto dell'intervento è ubicata nel Comune di Sinnai (Ca), in Località S'Ollastru, all'interno della zona omogenea C3, di espansione residenziale, Comparto n. 4. L'area è delimitata a sud-ovest dal piano di lottizzazione convenzionata "Funtaneddas", a sud dal Piano di risanamento urbanistico di iniziativa pubblica, ad est dalla strada comunale Sinnai\_Soleminis, a nord-est dalla cava dimessa. L'area si estende per una superficie di circa 4,3 ettari. I lotti verranno occupati prevalentemente da abitazioni monofamiliari e bifamiliari con tipologia isolata o a schiera, realizzate con strutture di tipo misto, muratura portante e cemento armato, con coperture a falde inclinate rivestite in coppi. L'altezza massima degli edifici sarà di 7,50 m. con un eventuale piano interrato e non più di due piani fuori terra. Le pareti esterne dei fabbricati potranno essere parzialmente rivestite con elementi lapidei con pergole in legno. Le tinteggiature saranno nella gamma cromatica delle terre.

**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

**Assetto Ambientale:** Colture erbacee specializzate

**Assetto Storico Culturale:**

**Assetto Insediativo:**

**ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO**

- Adozione del Piano attuativo del Comparto 4C3 sub comparto A con DGC n. 06 del 13/02/2006;
- Approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione D.G.C. n. 22 del 14/06/2007;

**OSSERVAZIONI**

- L'intervento risulta occupare un'area di frangia rispetto all'edificato recente; la realizzazione dell'intervento non consentirebbe neppure una saldatura rispetto allo stesso edificato.
- L'intervento è ammissibile all'intesa ai sensi dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo e della compatibilità dello stesso con la pianificazione paesaggistica regionale in quanto trattasi di lottizzazione in zona C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR.

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



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Sinnai

### 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”.

### L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del Piano:

**Responsabile d'Area:** Giuseppe Vargiu

**Istruttore Interventi:** Francesco Mameli

**Responsabili di Settore:** Carlo Corrias, Rita Picasso

**Direttore di Servizio:**

**Coordinamento Generale:**