



PROVINCIA DI CAGLIARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI QUARTUCCIU

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 QUARTUCCIU**

**APRILE 2007**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

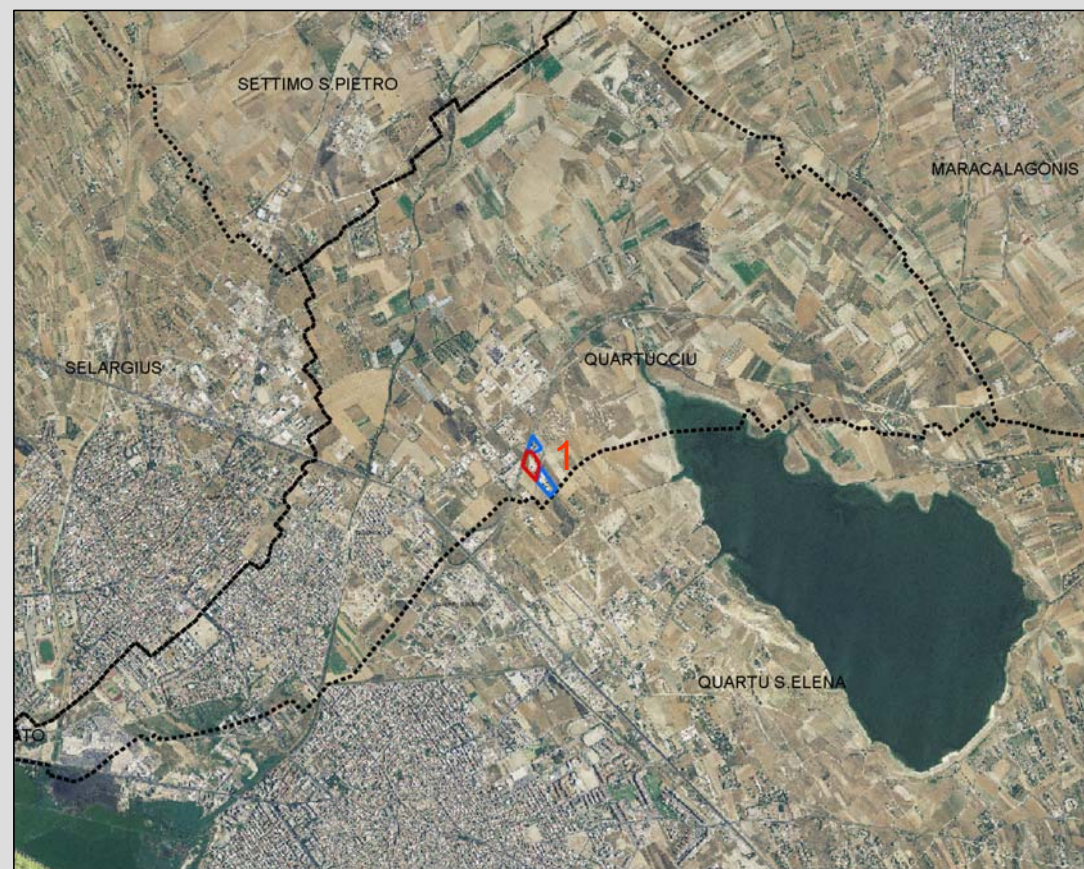
Comune di Quartucciu

### 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:** Piano Attuativo di un comparto in zona D2  
– Primo stralcio funzionale





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Quartucciu****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 d'Ambito assume la diversità fisico – ambientale, insediative 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.
- 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 urbani di Sinnai con la diffusione insediativa lungo la strada statale 125 (Villaggio delle Mimose, dei Gigli e delle Rose).
- 6** Riquilibrare 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 sabbioso-vegetazionale e degli stagni costieri.
- 8** Riquilibrare i confini degli insediamenti urbani e turistici, interpretati come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, intervento 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** Riquilibrare dell'insediamento urbano di Villasimius, rafforzando il ruolo urbano al servizio del territorio più vasto della costa.
- 10** Riquilibrare 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** Riquilibrare 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 turistico-ricreativi, della viabilità e mobilità per l'accesso e la fruizione del litorale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

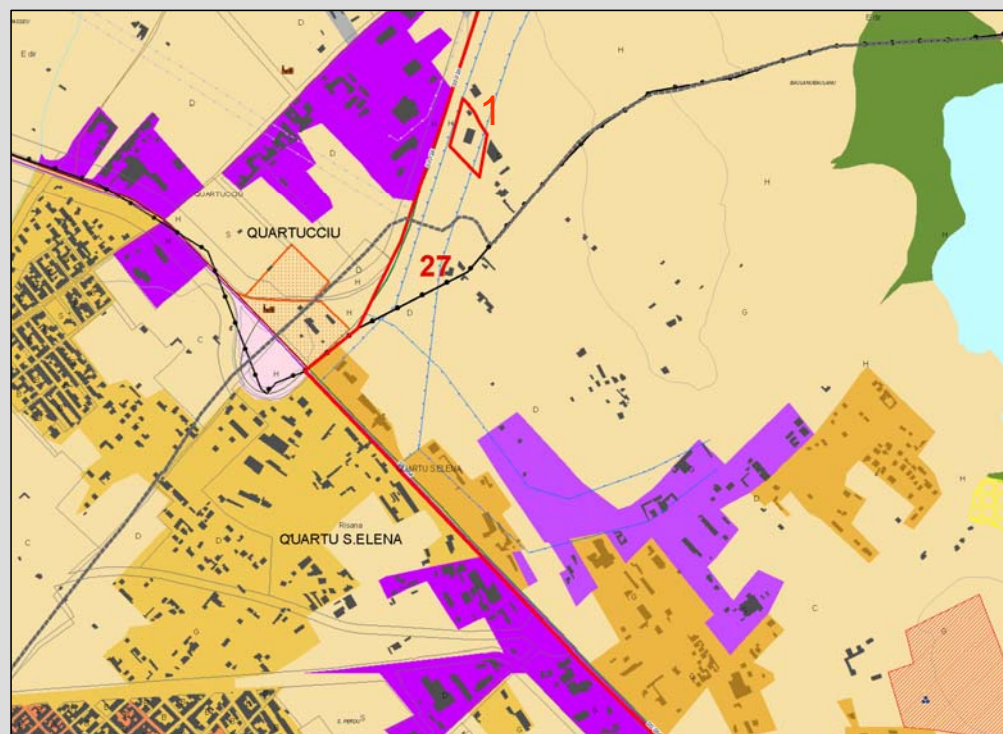
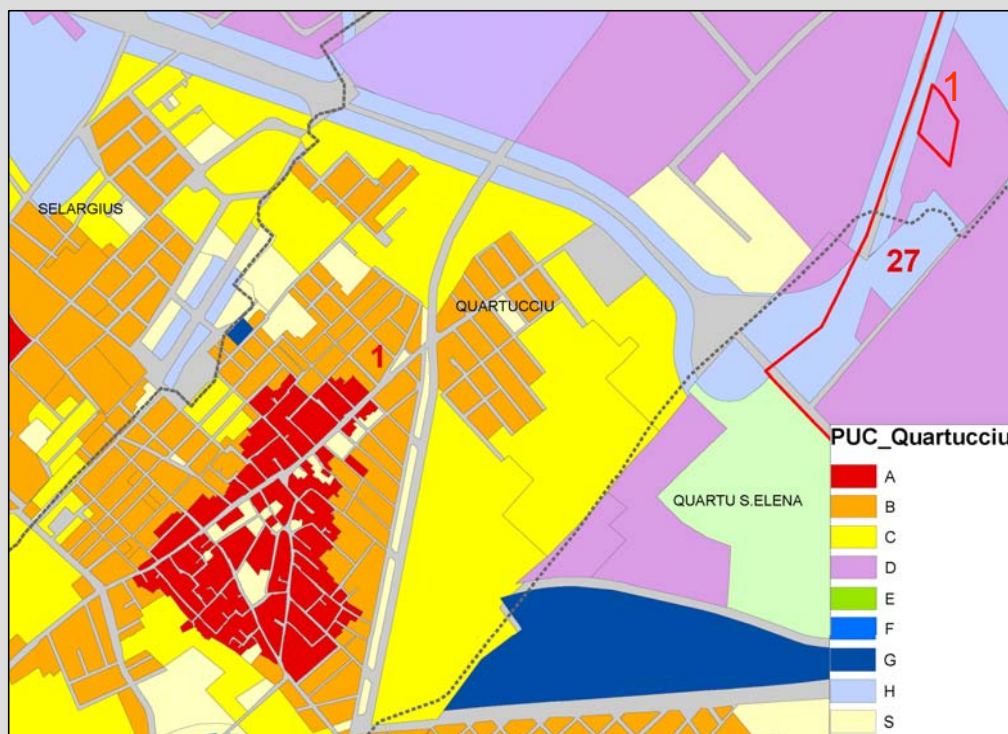
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Quartucciu

### 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".







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 Quartucciu

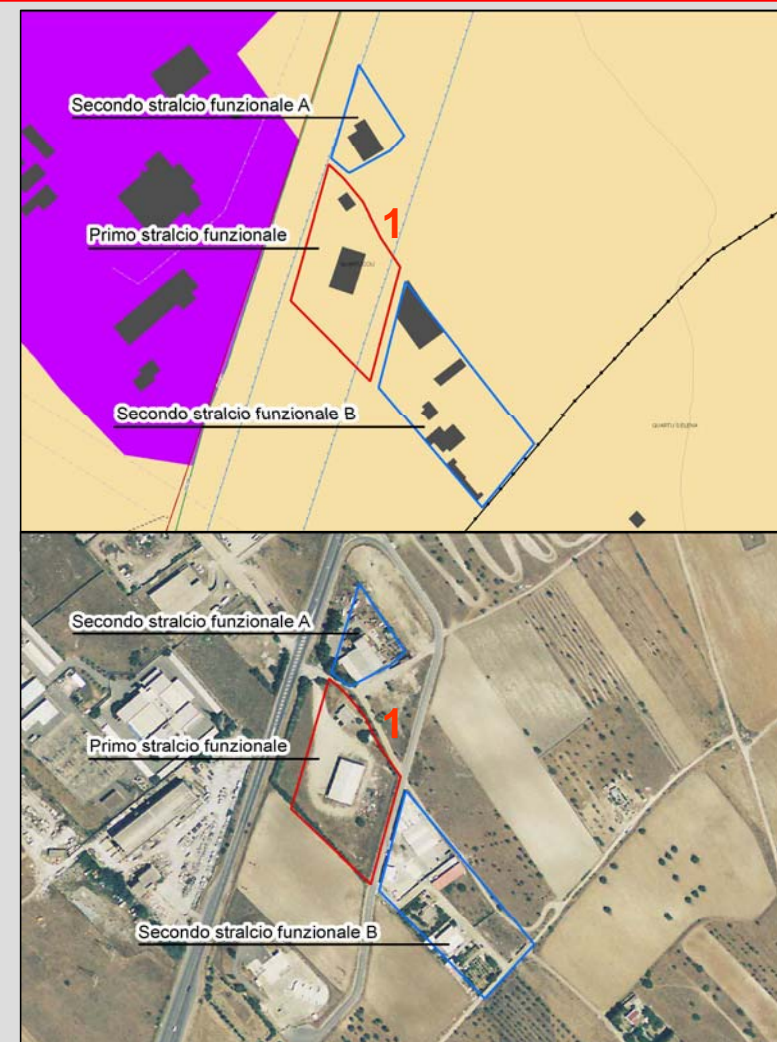
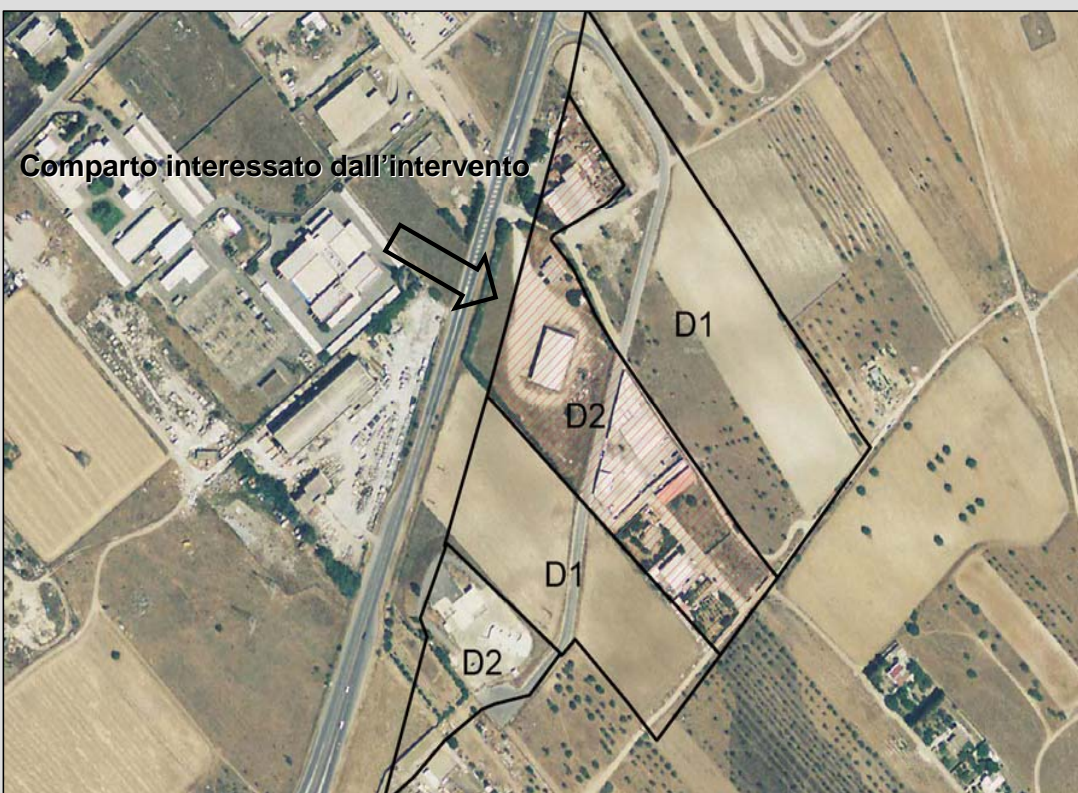
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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: Piano Attuativo in zona D2\_Primo stralcio funzionale

PROPONENTE: Azienda Italiana Depuratori





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 Quartucciu

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

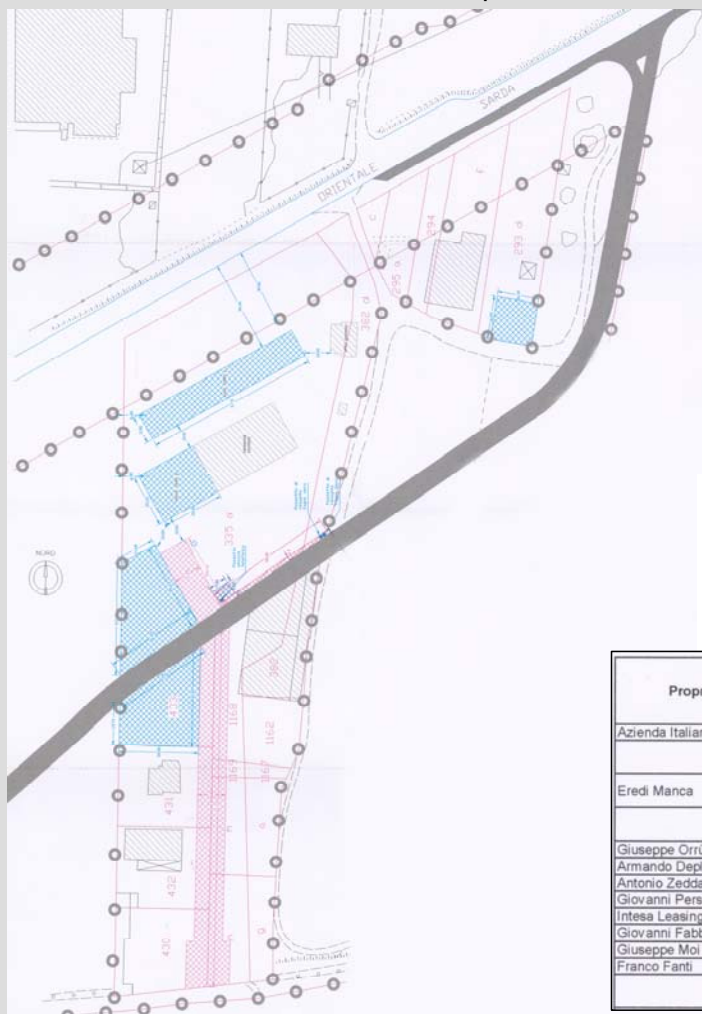
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

### INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

PROGETTO: Piano Attuativo in zona D2\_Primo stralcio funzionale

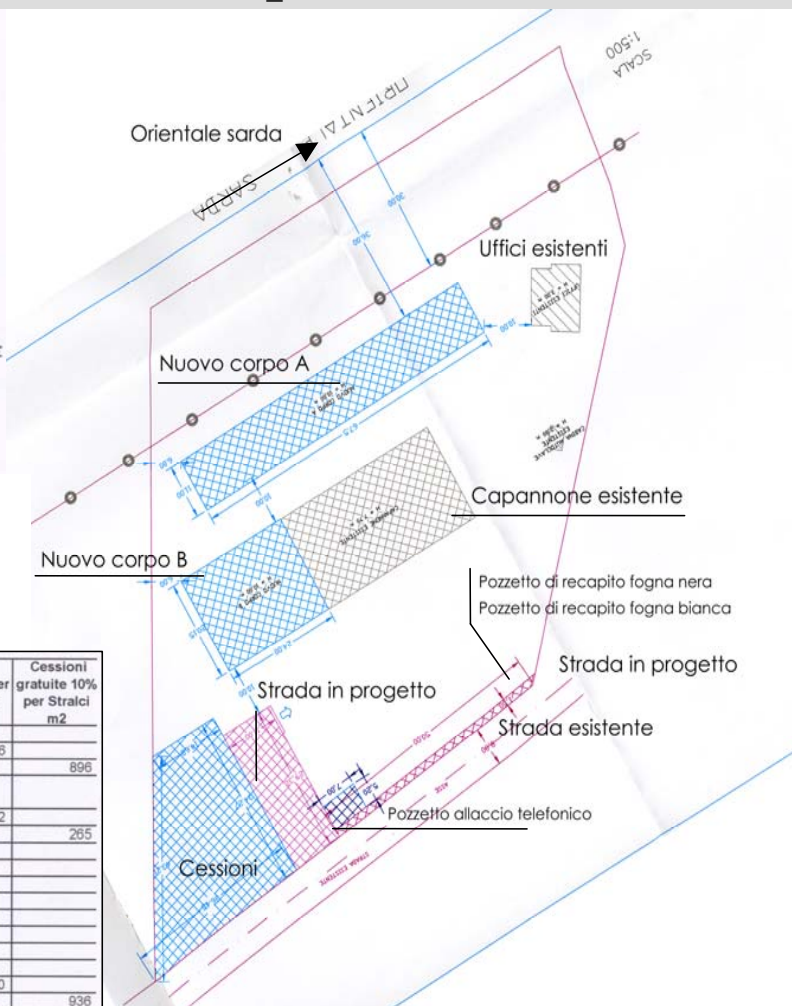
PROPONENTE: Azienda Italiana Depuratori

Piano Attuativo esteso all'intero comparto



Proprietari	Foglio 5 - Mappali n.	Superfici in Zona D2 m2	Totali per Stralci	Cessioni gratuite 10% per Stralci m2
Azienda Italiana Depuratori	335d (1.112) - 382d (966)	8.956		
TOTALE 1° Stralcio			8.956	896
Eredi Manca	295a -295c (1.105) - 294 -293d (1.103) - 293f (1104)	2.652		
TOTALE 2° Stralcio (a)			2.652	265
Giuseppe Orrù	433-382 (1140)-382i-1168-1162	3.701		
Armando Deplano	431	1.145		
Antonio Zedda	432	1.145		
Giovanni Perseu	430	1.134		
Intesa Leasing SpA	1169	71		
Giovanni Fabbri	167	79		
Giuseppe Moi	1169m-1167a	1.027		
Franco Fanti	1169n-1167g	1.058		
TOTALE 2° Stralcio (b)			9.360	936

Piano Attuativo\_Primo stralcio funzionale







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 Quartucciu

### 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 Attuativo in zona D2\_Primo stralcio funzionale

PROPONENTE: Azienda Italiana Depuratori

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera - Oltre i 2000 m

**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C (1996)

**ZONA URBANISTICA:** Zona D2

L'intervento ricade all'interno della zona omogenea D2, non tutti i proprietari dei lotti hanno aderito alla lottizzazione pertanto il progetto costituisce stralcio funzionale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1 luglio 1991, n. 20.

Il primo stralcio funzionale è pari a mq 8.956, sul quali insistono due fabbricati per i quali è stata concessa sanatoria dal Comune di Quartucciu con provvedimento n. 1 del 01/04/1987.

Il terreno interessato dall'intervento è distinto catastalmente al foglio 5 mappali 1.112 e 996.

Dall'analisi delle ortofoto 2006 è possibile constatare che l'intervento ricade all'interno di un lotto urbanisticamente compromesso.

#### COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

**Assetto Ambientale:** Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte

Per quanto riguarda i tematismi del PPR l'intervento ricade in un'area classificata come Aree ad utilizzazione agro-forestale e precisamente Colture erbacee specializzate, aree agro-forestali, aree incolte disciplinate dagli artt. 28, 29 e 30 delle NTA del PPR.

L'intervento è prossimo ad un Insediamento produttivo così come classificato dal PPR.

#### OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Il piano attuativo\_primo stralcio funzionale, ricadente in zona omogenea D2 dello strumento urbanistico comunale (PUC), è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 28 settembre 2006 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 e risulta non convenzionato.

Considerata la situazione dell'intero comparto e del lotto in questione, che costituisce stralcio funzionale dello stesso, si propone l'intesa ai sensi dell'art. 15 commi 5 e 6 delle NTA del PPR.

#### ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO ATTUATIVO

✓ Il Piano attuativo\_primo stralcio funzionale è stato approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 28/09/2006;

#### OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

#### OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE