



PROVINCIA DI ORISTANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SIMAXIS

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 Semplificata**

### **COMUNE DI SIMAXIS**

Delibera N. 24 del 16 aprile 2007



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Simaxis

### 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".

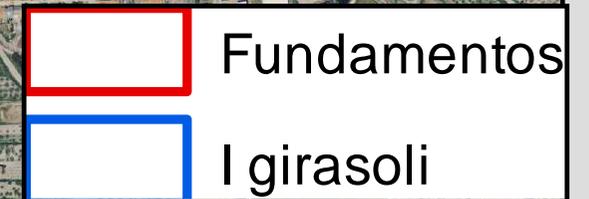
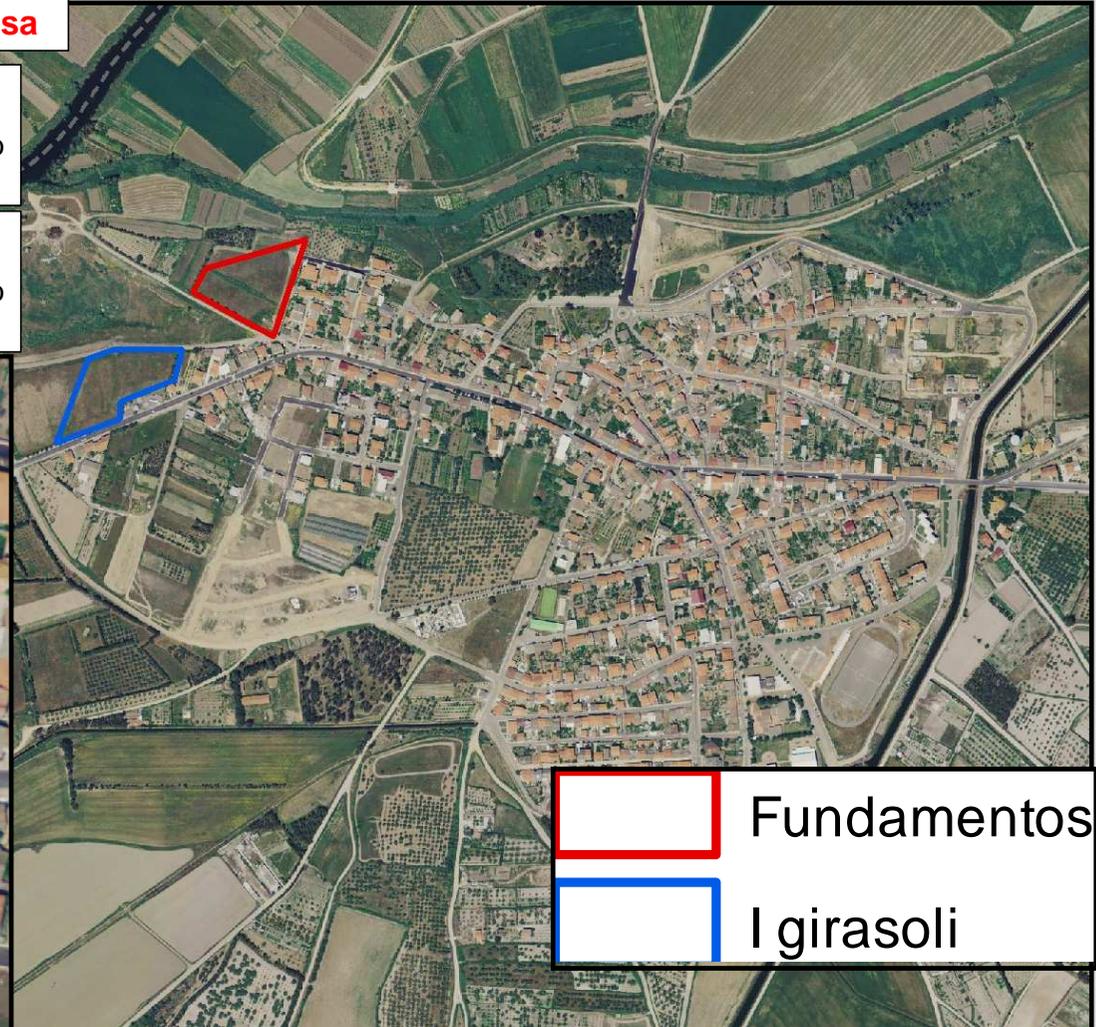
### Elenco degli interventi per i quali è stata richiesta l'Intesa

**Intervento 1:** Piano di lottizzazione in zona C "Fundamentos"

**Richiedente:** Lodo Giuseppina, Lodo Maria Grazia, Lodo Antonio

**Intervento 2:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"

**Richiedente:** Lodo Giuseppina, Lodo Maria Grazia, Lodo Antonio





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Simaxis

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

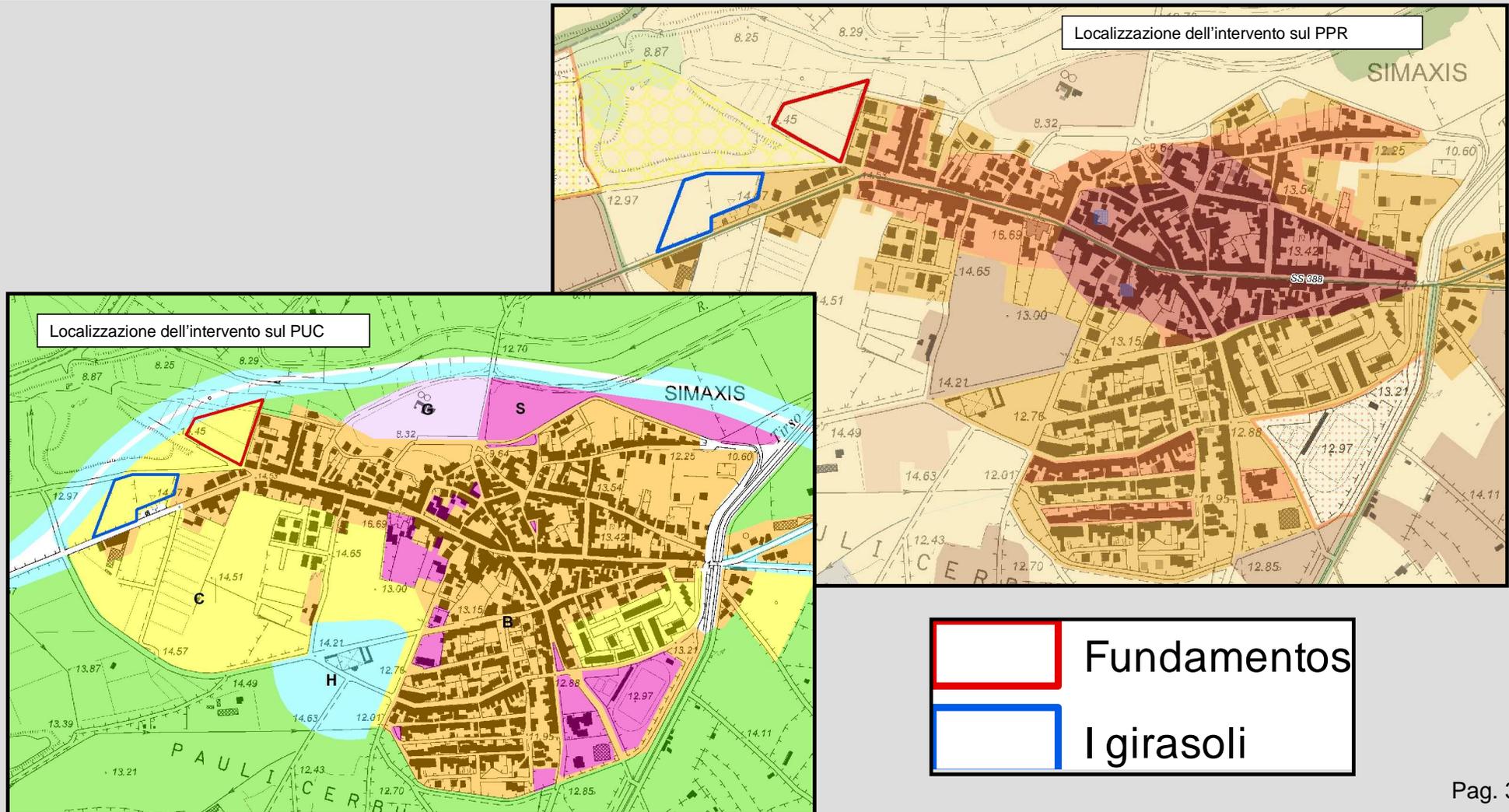
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

### INTERVENTO 1 e 2 : SCHEDA "a"

**PROGETTO:** Piani di lottizzazione in zona C "Fundamentos" e "I Girasoli"

**SOGGETTO PROPONENTE:**

Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Simaxis

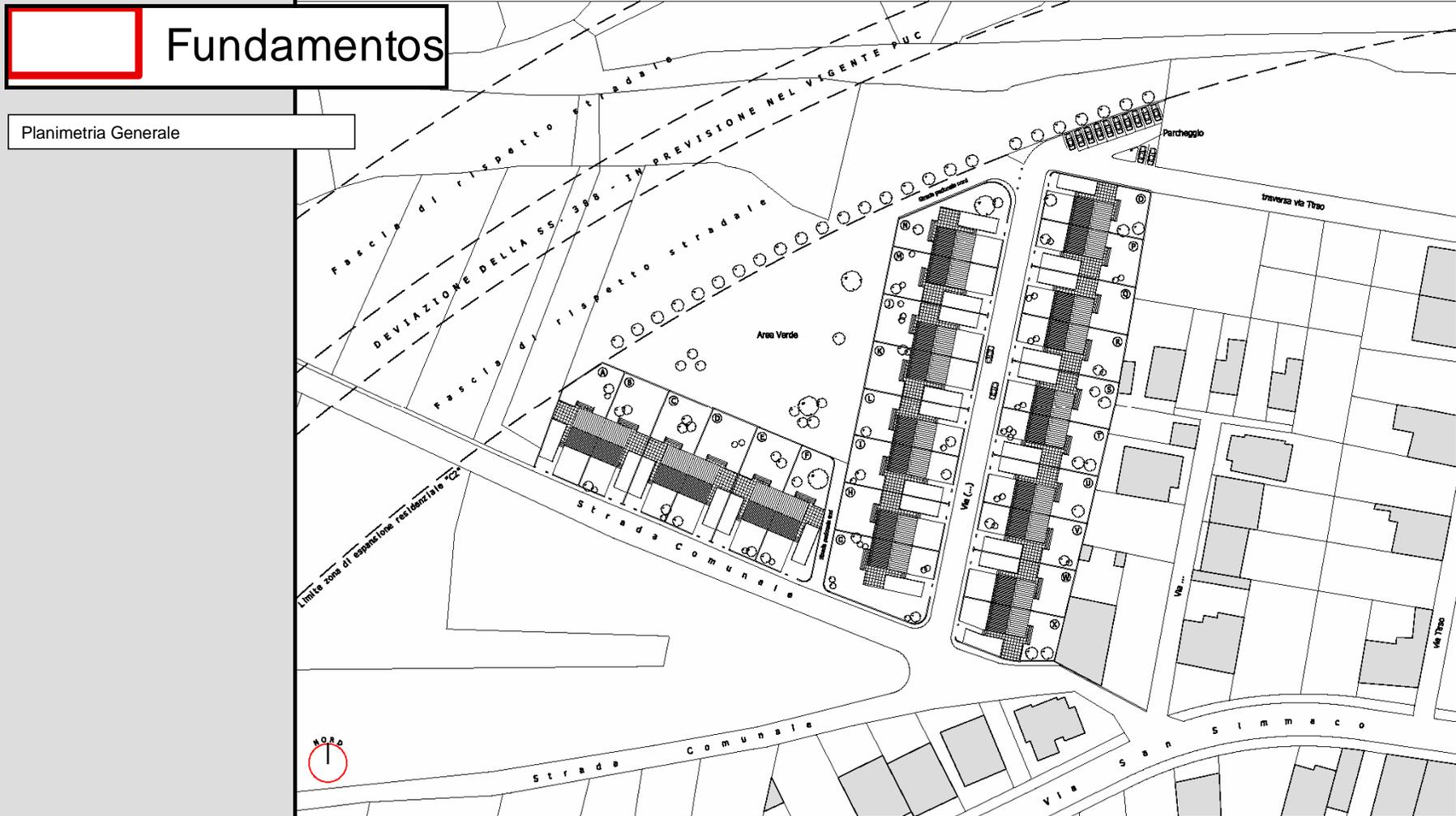
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

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

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

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "Fundamentos"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

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

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

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

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "Fundamentos"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio

**Fundamentos**

Simulazioni

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "FUNDAMENTOS"



VISTA A VOLO D'UCCELLO - LATO OVEST



VISTA A VOLO D'UCCELLO - LATO EST



VISTA A VOLO D'UCCELLO - LATO PARCHEGGIO





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

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

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

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

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "Fundamentos"

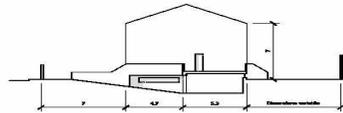
**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio

**Fundamentos**

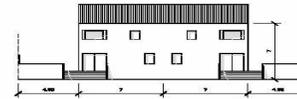
Tipologie edilizie



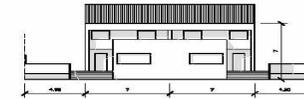
VISTA 2



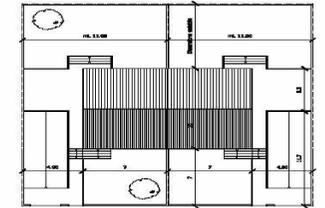
SEZIONE A-A



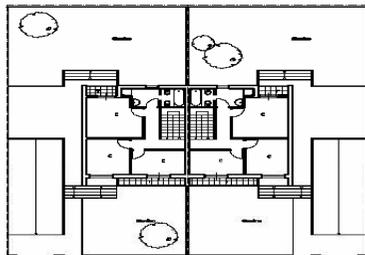
PERSPETTO POSTERIORE



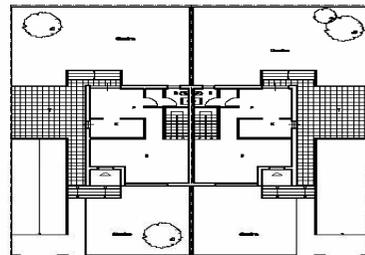
PERSPETTO PRINCIPALE



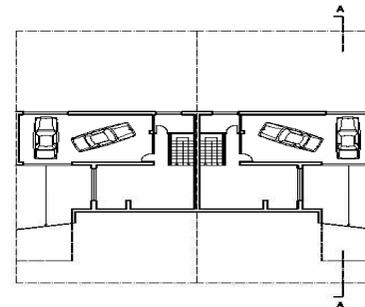
PIANTA DELLE COPERTURE



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



VISTA 1

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

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

**INTERVENTO n. 1 : SCHEDA " C "****PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C " Fundamentos"**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio


**Fundamentos**

**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

| <b>Tipologia</b>              | <b>Sup. territoriale Piano di Lottizzazione</b><br>mq | <b>Sup. fondiaria residenziale</b><br>mq | <b>Sup. standard</b><br>mq | <b>Superficie Viabilità</b><br>mq |
|-------------------------------|---|--|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Piano di Lottizzazione</b> | 12029,27  | 8112,61                                  | 2501,63                    | 1415,03                           |

| <b>Abitanti insediabili</b><br>n. | <b>Volume previsto</b><br>mc |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 120                               | 12028,18                     |



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Simaxis

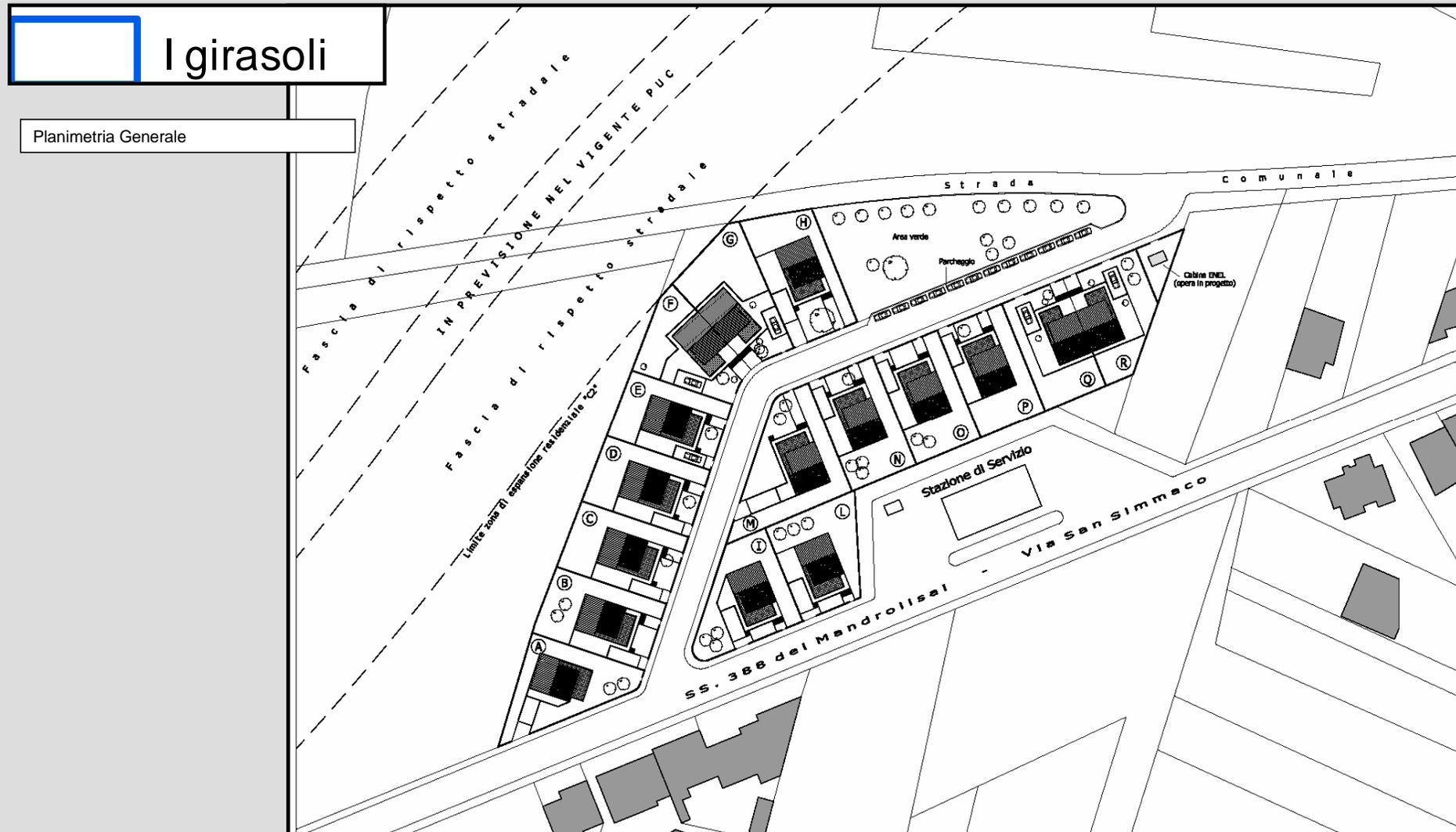
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 "b"

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

**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".

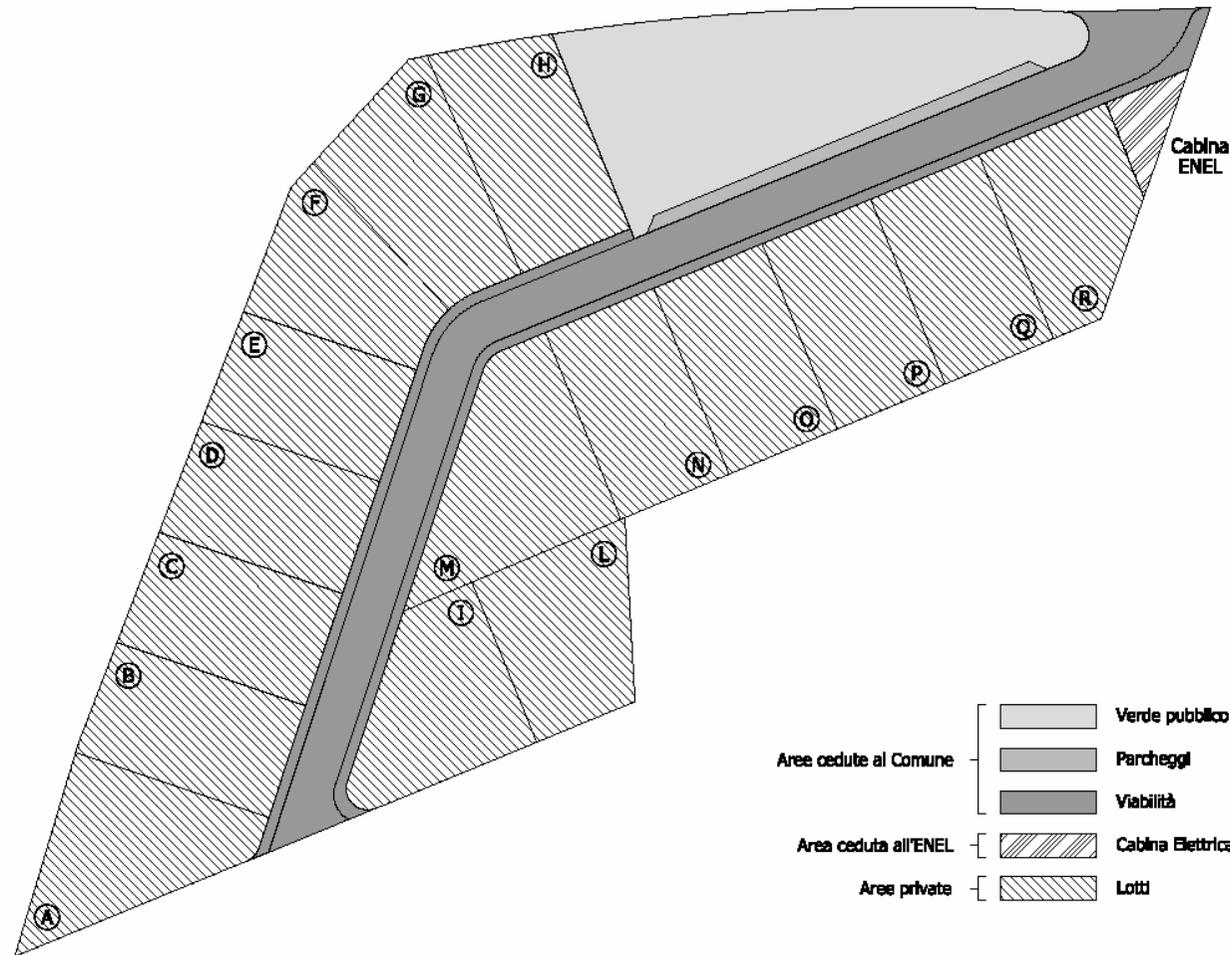
**INTERVENTO n. 2 : SCHEDA "b"**

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio

I girasoli

Zoning





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

**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".

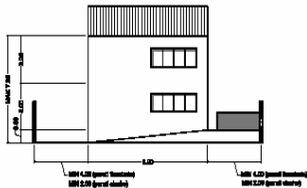
**INTERVENTO n. 2 : SCHEDA "b"**

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"

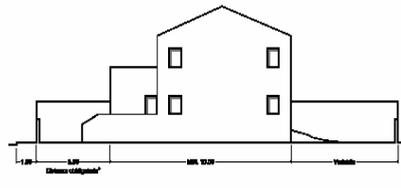
**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio

**I girasoli**

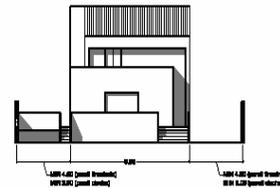
Tipologie edilizie: Casa singola



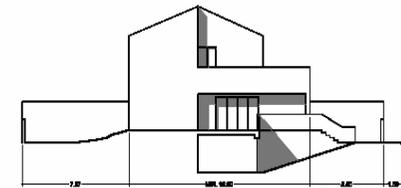
PROSPETTO POSTERIORE



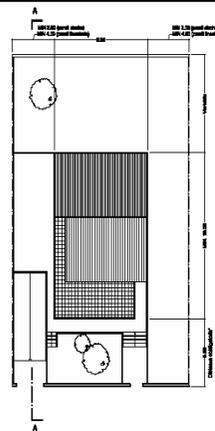
PROSPETTO LATERALE 2



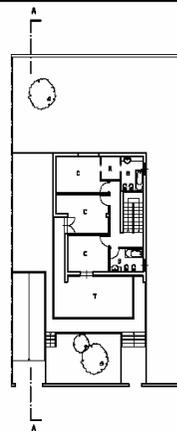
PROSPETTO PRINCIPALE



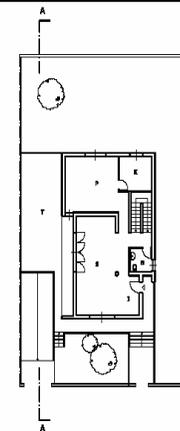
PROSPETTO LATERALE 1  
(Sezione A-A)



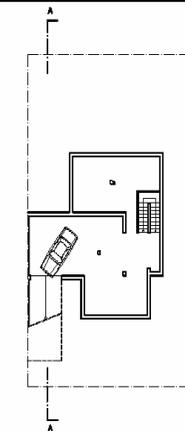
PIANTA DELLE COPERTURE



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

LEGENDA AMBIENTI



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

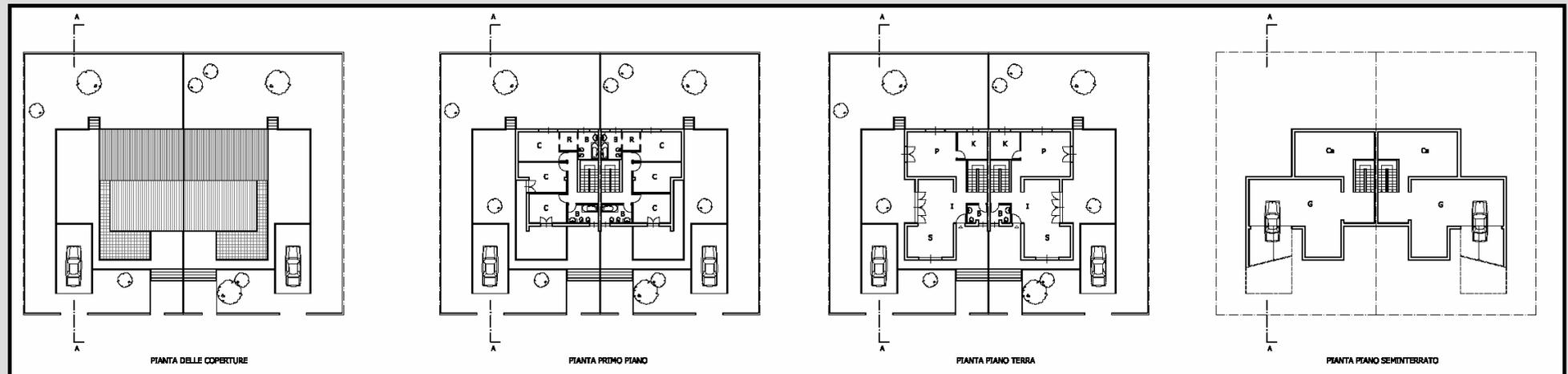
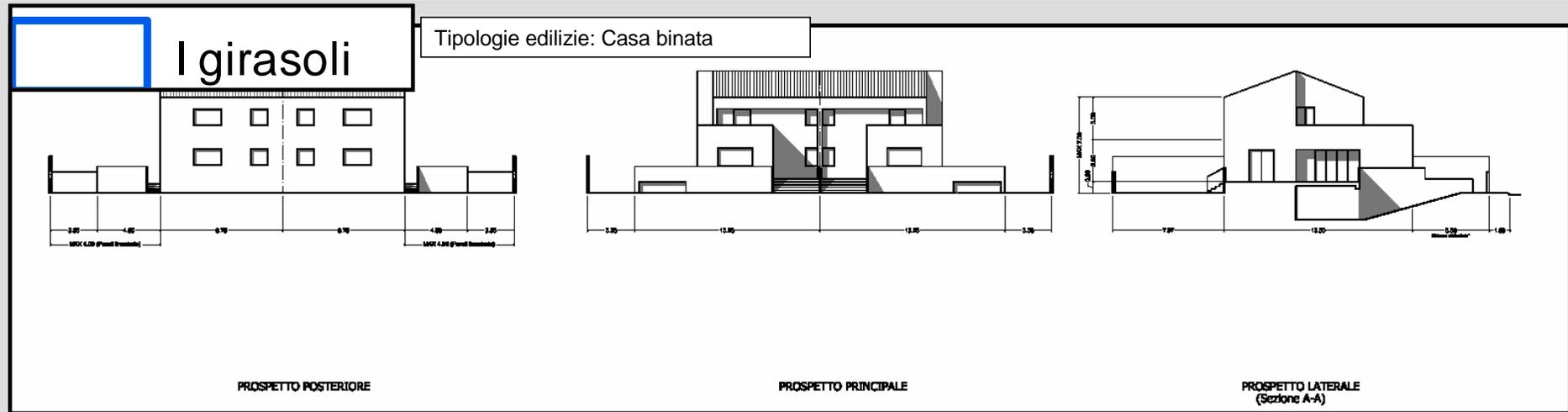
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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 " b "**

**PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Simaxis****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 " C "****PROGETTO:** Piano di lottizzazione in zona C "I Girasoli"**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio**DATI RIEPILOGATIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

| <b>Tipologia</b>              | <b>Sup. territoriale Piano di Lottizzazione</b><br>mq | <b>Sup. fondiaria residenziale</b><br>mq | <b>Sup. standard</b><br>mq | <b>Superficie Viabilità</b><br>mq |
|-------------------------------|---|--|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Piano di Lottizzazione</b> | 10811,87  | 7788,19                                  | 1400,07                    | 1622,61                           |

| <b>Abitanti insediabili</b><br>n. | <b>Volume previsto</b><br>mc |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 108                               | 10771,49                     |

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

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

**INTERVENTO 1 e 2 : SCHEDA "d"****PROGETTO:** Piani di lottizzazione in zona C "Fundamentos" e "I Girasoli"**SOGGETTO PROPONENTE:** Loddo Giuseppina, Loddo Maria Grazia, Loddo Antonio**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

**LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Fuori dalla fascia costiera  
**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C. (2006)  
**ZONA URBANISTICA :** C2

Il P.d.L. "Fundamentos" è stato approvato in via definitiva con Deliberazione C.C. n. 38 del 19/09/2001, ma non è mai stata stipulata alcuna convenzione.

L'area in esame è posta a nord ovest del centro abitato e si estende per una superficie pari a circa 12.030 mq. L'intervento prevede la realizzazione di n. 24 lotti edificabili, e con l'attuazione dello stesso saranno insediati circa 120 abitanti. E' prevista la tipologia edilizia binata.

Il P.d.L. "I girasoli" è stato approvato in via definitiva con Deliberazione C.C. n. 50 del 29/12/2003, ma non è mai stata stipulata alcuna convenzione.

L'area in esame è posta a nord ovest del centro abitato e si estende per una superficie pari a circa 10.810 mq. L'intervento prevede la realizzazione di n. 16 lotti edificabili, e con l'attuazione dello stesso saranno insediati circa 108 abitanti. Sono previste le tipologie edilizie: isolata e binata.

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Aspetto Ambientale:** Aree ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate; in adiacenza ad un'area mineraria dismessa (scavi).

**Aspetto Storico Culturale:** Non si rilevano beni storico-culturali nell'area oggetto dell'intervento.

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

**CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Entrambi i P.d.L. ricadono in zona C, sottozona C2 del PUC di Simaxis.

**PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Positivo.

**ITER AMMINISTRATIVO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- ✓ Piano di Lottizzazione "Fundamentos" approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 19.09.2001;
- ✓ Piano di Lottizzazione "I girasoli" approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 29.12.2003.

**OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO**

Gli interventi sono entrambi localizzati in aree marginali rispetto al tessuto edilizio del centro abitato, ma in contiguità con lo stesso.

Dalla documentazione tecnica dimostrativa del fabbisogno abitativo nel breve periodo, fornita dal Comune, si è dedotto che tale fabbisogno risulta soddisfatto con l'attuazione di uno solo dei due interventi proposti.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 12.06.2008 l'Amministrazione ha individuato il P.d.L. "I girasoli" quale intervento da attuare nella fase transitoria.

Pertanto il P.d.L. suddetto è ammissibile ad intesa, mentre il P.d.L. "Fundamentos" dovrà essere rinviato alle valutazioni del PUC in adeguamento al PPR.

Si fa presente che l'intervento dovrà promuovere modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturali e del confort abitativo all'interno degli edifici.

In ogni caso dovrà essere assicurata, sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, la compatibilità con il contesto avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare. In particolare dovrà essere curato il principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto.



## **PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Simaxis**

### **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 definizione 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:**

**Istruttore interventi:** Nevio Usai

**Responsabile d'area:** Anna Maria Badas

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

**Direttore di servizio:**

**Direttore generale:**