

# COMUNE DI SAN VERO MILIS

Provincia Oristano



## PIANO DI TRASFERIMENTO DELLE TERRE CIVICHE

### PIANIFICAZIONE URBANISTICA

#### Studio Tecnico Professionale

Geometra Giovanni Battista Piras

Via XX settembre n°25 -09170-Oristano - mail: [gianni.64p@tiscali.it](mailto:gianni.64p@tiscali.it) – PEC: [giovanni.piras2@geopec.it](mailto:giovanni.piras2@geopec.it)

*Geom. Giovanni B. Piras*

Responsabile del procedimento

ELABORATO  
F

**Data:**

***ottobre 2022***

## PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la sequenza delle analisi dei processi che hanno generato l'attuale conformazione del sistema insediativo del Comune di San Vero Milis alla luce dello sviluppo urbanistico, della dotazione infrastrutturale e della pianificazione vigente, generale e attuativa. Così come specificato dalle linee guida regionali per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI.

## PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (Legge n. 765/1967 del 6 agosto 1967)

Il Comune di San Vero Milis si è dotato di strumento urbanistico generale (Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio e N.T.A.) adottato, nel suo ultimo adeguamento, dal C.C. di San Vero Milis con deliberazione n° 1 del 23/01/84, approvato con Decreto dell'Assessore alle Finanze ed Urbanistica n° 604/U del 30/04/1984.

### Estratto delle NTA - **ZONE F** – INSEDIAMENTI TURISTICI

Comprende la parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

TABELLA 1 PIANI ATTUATIVI PDF				
NOME PIANO ATTUATIVO	TIPO DI PIANO	ZONA DECR. FLORIS	APPROVAZIONE C.C.	APPROVAZIONE RAS
"Lottizzazione Angelini" sita in Località Mandriola	Lottizzazione comunale	F settore B subzona 4	Approvazione del C.C. n 129 del 25/11/1983.	Decreto Assessoriale n 461/U del 06/04/1984
"Lottizzazione Fenu" sita in Località Mandriola	Lottizzazione comunale	F settore B subzona 3	Deliberazione del C.C. n 6 del 16/01/1975 -	Decreto Assessoriale n 155 del 28/07/1975
Albergo "Su Pallosu" di Carta Michele	PRIVATO	F	N.O. del Sindaco, pratica n 57 del 4/10/1967	----

## Pianificazione attuativa vigente (PUC)

La pianificazione attuativa vigente è stata condotta sulla base delle modalità indicate dalle linee guida regionali, individuando il perimetro esterno di ciascun piano e suddividendoli in base alle destinazioni: lotti, cessioni e viabilità.

Nel Comune di San Vero Milis sono presenti i seguenti Piani Attuativi: - Piano Particolareggiato del centro storico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 28/07/2011 n. 26 e approvato in data 29/02/2012; - Piani di Lottizzazione nelle zone C ed F, vedi Tabella 1 soprariportata i cui dati derivano in gran parte dai Decreti di Nulla osta dell'Assessorato Enti locali Ecologia e urbanistica

## **Insedimenti turistici**

Sono costituiti dagli insediamenti costieri ad uso quasi esclusivamente turistico e caratterizzati da seconde case o campeggi. Sono stati individuati tre nuclei principali di agglomerati di tipo turistico-ricettivo caratterizzato prevalentemente da seconde case: S'Arena Scoada, Mandriola, Sa Mesa Longa. Inoltre sono presenti sei strutture ricettive alberghiere di piccole dimensioni all'interno dell'unità amministrativa esterna.

### **ZONE F – INSEDIAMENTI TURISTICI**

Comprende la parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

All'interno delle zone F, in relazione alle "Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e al PAI, si individuano le seguenti sottozone:

- F1: Insediamenti turistici pianificati dal vigente Piano di Fabbricazione;
- F3: Campeggio;
- F4: Nuove aree turistiche.

Gli obiettivi strategici del Piano Urbanistico Comunale per le Zone F, sono:

- a. la riqualificazione architettonica, paesaggistica e ambientale degli insediamenti turistici esistenti, al fine di riequilibrare il rapporto tra insediamento e paesaggio;
- b. l'integrazione e la valorizzazione degli spazi pubblici destinati alla socialità e dei servizi, con l'obiettivo di elevare la qualità del paesaggio urbano e dell'offerta turistica, favorendo l'allargamento della stagionalità e del periodo di utilizzo delle strutture;
- c. favorire lo sviluppo delle potenzialità turistiche in prossimità degli insediamenti esistenti al fine di limitare il consumo del territorio, soprattutto in prossimità della fascia costiera;
- d. favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive.

Di seguito si riportano una serie di immagini satellitari estrapolate dal geo portale RAS relative a un periodo intercorso tra il 1968 e il 2009

## STORICO IMMAGINI SATELLITARI AREE INTERESSATE

IMMAGINE AREA GEOPORTALE RAS ANNO 1968 (*MANDRIOLA*)



IMMAGINE AREA GEOPORTALE RAS ANNO 1977/78 (MANDRIOLA)



IMMAGINE AREA GEOPORTALE RAS ANNO 2012 (MANDRIOLA)



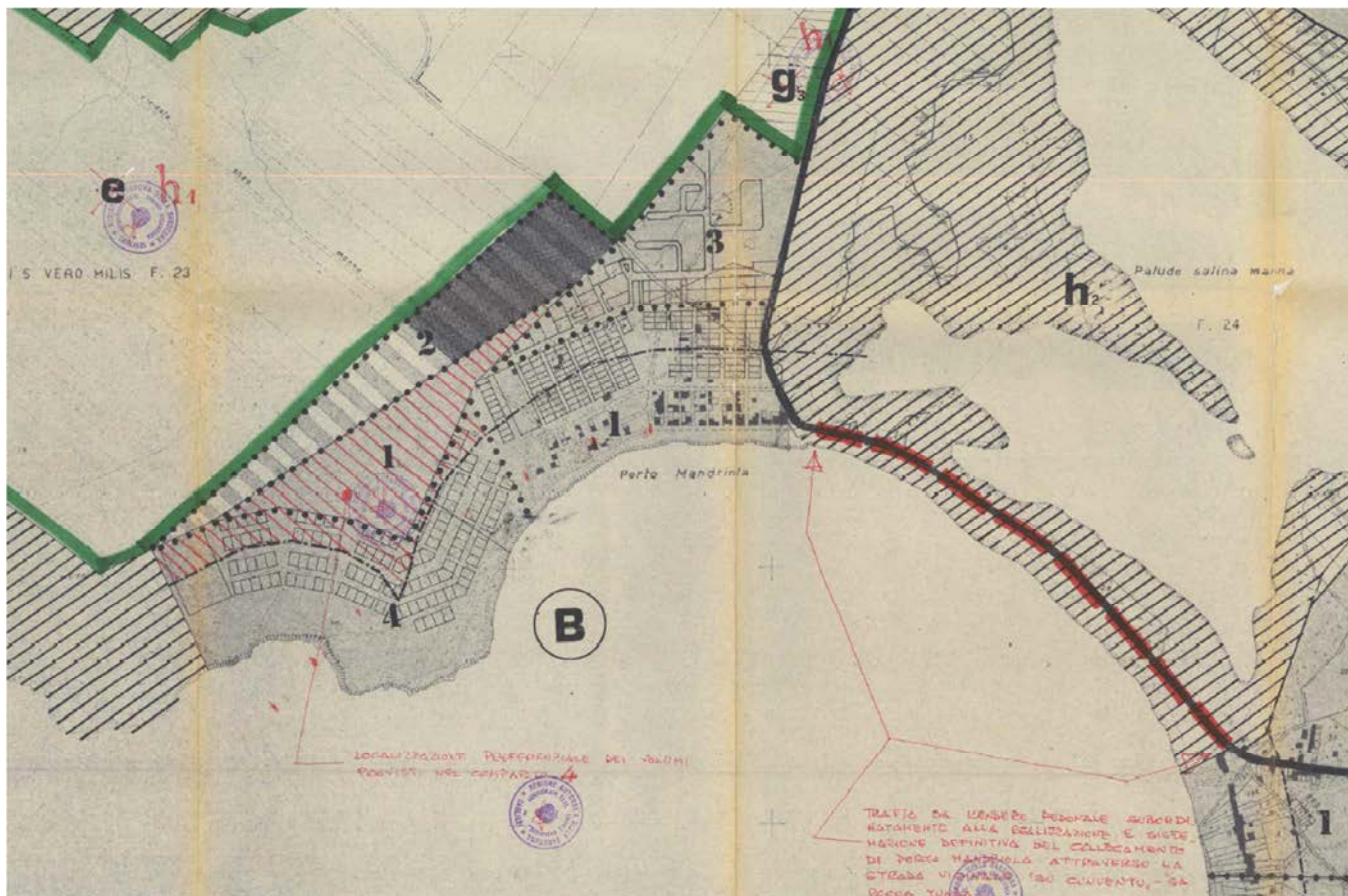
Le immagini relative agli anni 1968-1977-2009 dimostrano l'evoluzione urbanistica della borgata marina di Mandriola nel corso di un quarantennio.

Come si evince dalla prima immagine nel 1968 il primo nucleo era già esistente, successivamente, tramite lottizzazioni, l'abitato si è espanso verso ovest e nord nell'anno 1977 la conformazione dell'abitato rispecchiava in parte quella attuale.

Prima dell'entrata in vigore della legge n. 431/85 (legge Galasso) tutte le edificazioni rispettavano gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca.

## 1.PRECEDENTE PIANIFICAZIONE

### PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.D.F.) MARINA



## E.11 ATTUAZIONE STUDIO DISCIPLINA ZONE F MARINA



# Legenda:

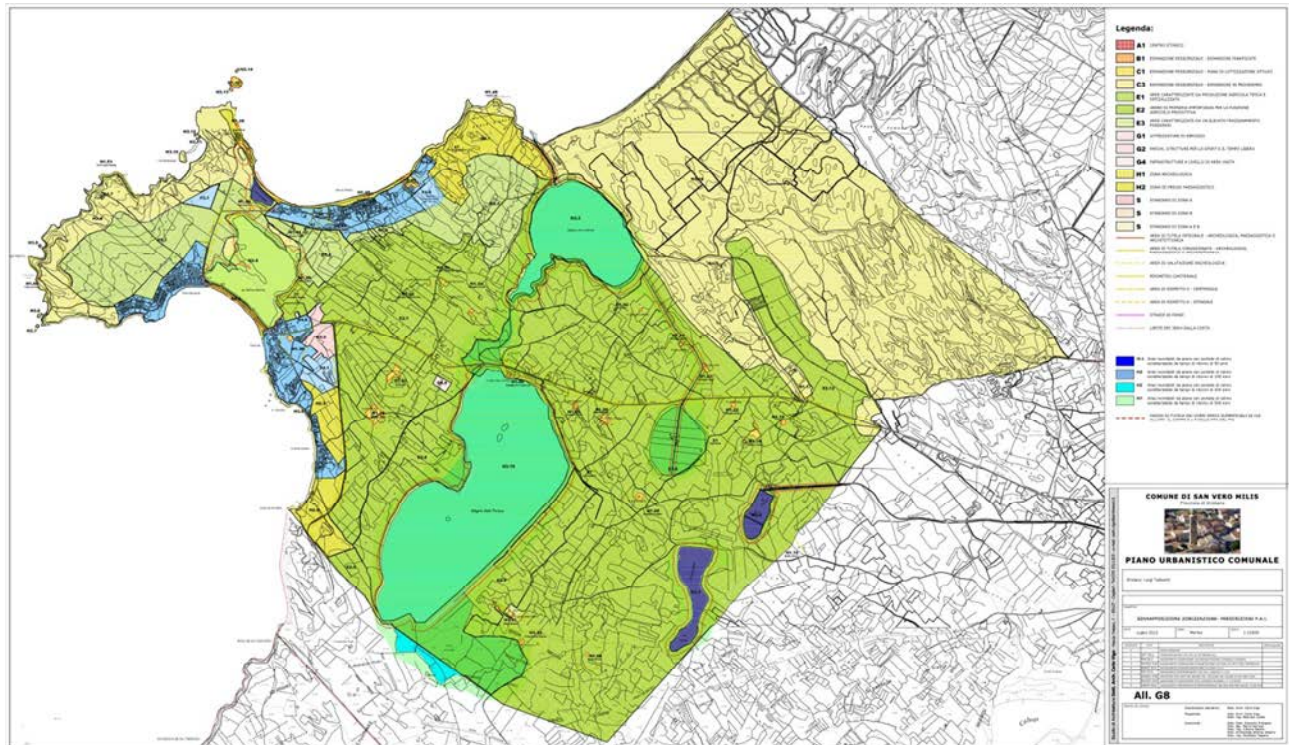
- PERIMETRAZIONE COMPARTI STUDIO DI DISCIPLINA
- PERIMETRAZIONI PIANI ATTUATIVI
- PERIMETRAZIONE CAMPEGGIO

Comparto/Settore	Localizzazione	Zone	Deliberazione C.C.	Note studio disciplina (Decreto/Assessorato)	Stato di attuazione (%)
A1				Impianto attuato mediante D.P.R. n. 140 del 14/07/1974, D.P.R. n. 176 del 25/10/1978	
A2				Impianto attuato mediante D.P.R. n. 140 del 14/07/1974, D.P.R. n. 176 del 25/10/1978	
A3	Comparto non attuato			Lo studio di disciplina prevedeva la realizzazione di un'attestazione mai attuata	
A4	Comparto non attuato			Lo studio di disciplina prevedeva la realizzazione di un'attestazione mai attuata	
AA.1	Struttura ricettiva a Bargiera "Paliga - Prato" sita in Loc. Su Crosto Bianco	P	D.C.C. n. 10 del 24.03.1998	N.O. della Giunta della R.A.S. prot. 13865/0 del 24/07/1999	0
AA.2	Struttura ricettiva a Bargiera "Pavica - Orni" sita in Località Su Crosto Bianco	P	D.C.C. n. 31 del 13/11/2001 n. 9 del 07/03/2003 e n. 17 del 04/09/2006	N.O. della Giunta della R.A.S. prot. 13865/0 del 24/07/1999 N.O. della Regione Siciliana, servizio tutela del paesaggio, Settore di OR n. 2340 del 27/07/2003	0
AB				RR approvato D.C.C. n. 83 in data 07.03.1998	
AB				D.C.C. n. 81 del 28.08.1992	
AB	Comparto non attuato			Lo studio di disciplina prevedeva la realizzazione di un'attestazione mai attuata	
AB	Madonna del Carmine - La Rocca Turida	P1,3	D.C.C. n. 78 del 18/11/1974	DA n. 148/0 del 1.9.1979	0
AB	Comparto Orni - La Rocca Turida	P1,3	D.C.C. n. 78 del 18/11/1974	DA n. 148/0 del 1.9.1979	0
A10	Tratto a più - La Rocca Turida	P1,3	D.C.C. n. 97 del 23.12.1979	DA n. 148/0 del 1.9.1979	0
A11	Paliga - Prato - Crosto Bianco	P1,3	D.C.C. n. 133 del 19.10.1984	D.D. n. 1597 del 25.06.1989	0
A12			D.C.C. n. 9 del 24.01.1979	DA n. 876/0 del 19.12.1979	84
A13	Comparto non attuato		D.C.C. n. 23 del 20.03.1978	Testimone area, l'assessorato a un'attestazione	100
A14	Comparto non attuato			Lo studio di disciplina prevedeva la realizzazione di un'attestazione mai attuata	
A15	Paliga - Mandorla	P1,3	D.C.C. n. 6 del 18.03.1978	DA n. 151/0 del 28.7.1978	89
A16	Localizzazione comunale	P1,3	D.C.C. n. 129 del 23.11.1983	DA n. 485/0 del 6.4.1984	91
A17	Localizzazione comunale	P1,3			
CC.1	Struttura ricettiva a Bargiera "Sach, Giovanni Lucchi" sita in Località Putzuolu	P	D.C.C. n. 25 del 12/05/1998 e n. 14 del 01/09/1997	Decreto Assessorato n. 1576/0 del 20/11/1999 N.O. della Giunta della R.A.S. n. 83 del 07/08/1995 N.O. della Giunta della R.A.S. n. 140 del 14/07/1974, D.P.R. n. 176 del 25/10/1978	100
CC.2	Struttura ricettiva a Bargiera "Rocca Mandorla Ruffa" sita in Località Putzuolu	P	D.C.C. n. 10 del 03/06/2004 e D.C.C. n. 18 del 23/07/2004	Supervisione Provinciale Ass. n. 1001 del 18/10/2004, N.O. della Giunta prot. 2488 del 23/10/1999	100
CC.3				Impianto attuato mediante D.P.R. n. 140 del 14/07/1974, D.P.R. n. 176 del 25/10/1978	
CC.4	Comparto non attuato			Lo studio di disciplina prevedeva la realizzazione di un'attestazione mai attuata	
CC.5	Paliga - Prato - Crosto Bianco	P1,3	D.C.C. n. 31 del 13/11/2001	DA n. 851/0 del 2.8.1979	84
CC.6	Paliga - Prato - Crosto Bianco	P1,3	D.C.C. n. 10 del 18/03/1978	DA n. 151/0 del 28.07.1978	100

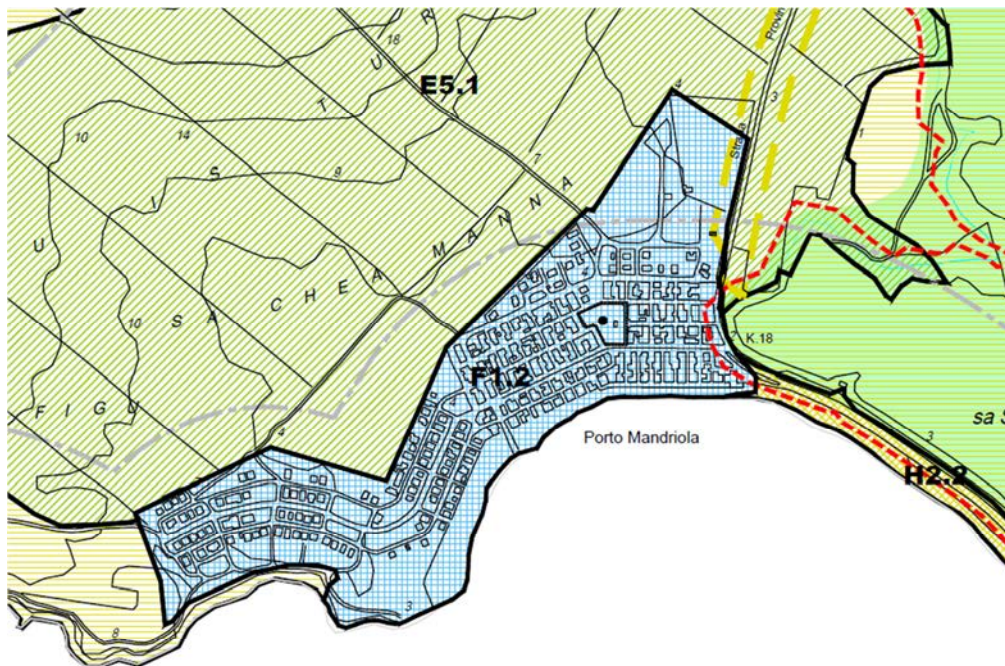
MARINA\_Le immagini sopra riportate evidenziano l'inquadramento urbanistico delle aree interessate al trasferimento del diritto d'uso civico nel Programma di fabbricazione vigente all'epoca delle trasformazioni poste in essere sin dalla fine degli anni 50 del secolo scorso (edificazione fabbricati e opere di urbanizzazione).

## 2. PIANIFICAZIONE VIGENTE

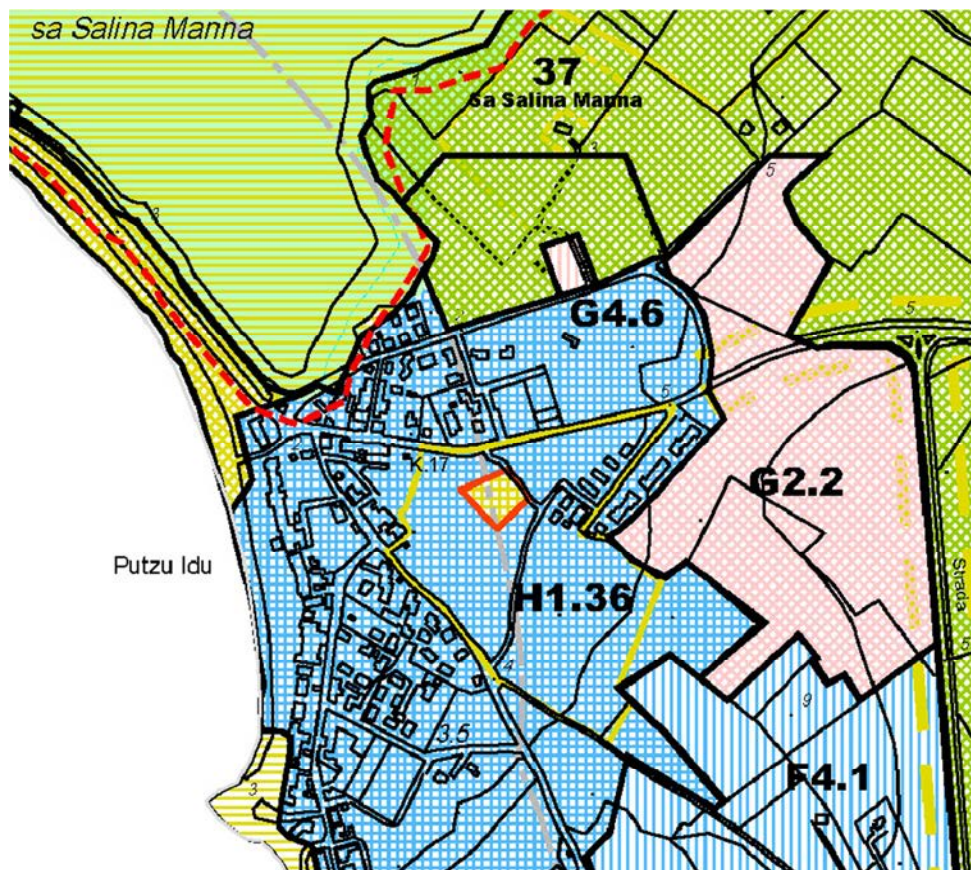
## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE MARINA



STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE "MANDRIOLA"



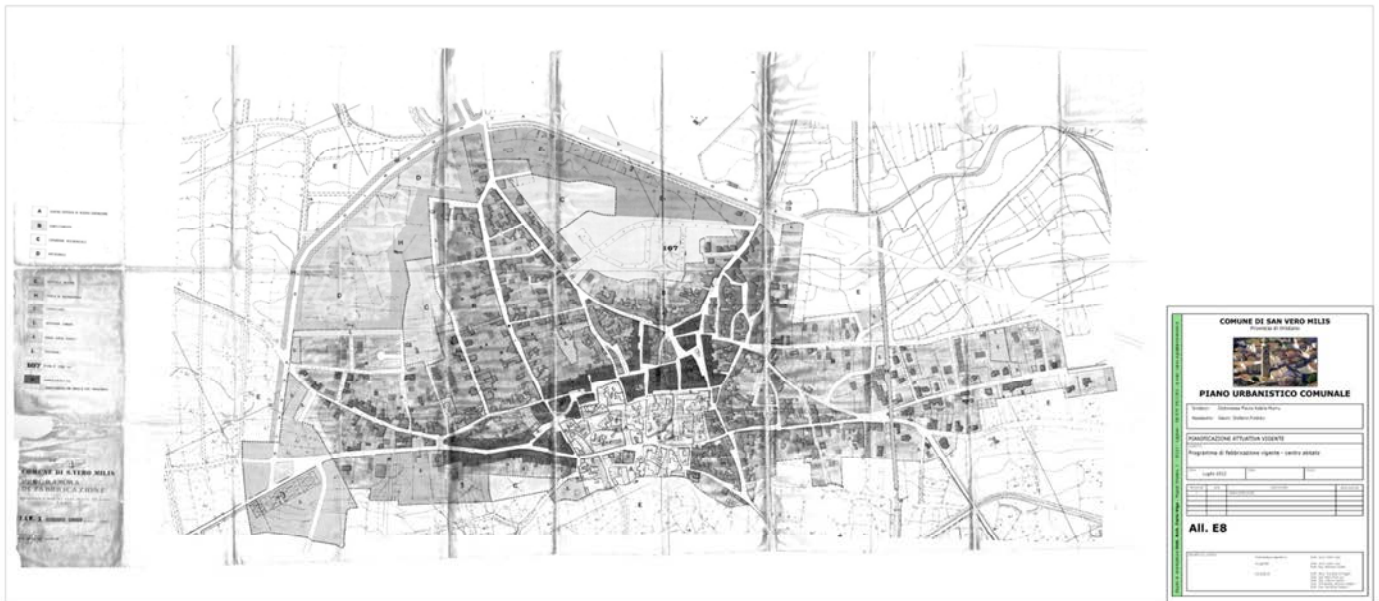
STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE "PUTZU IDU"



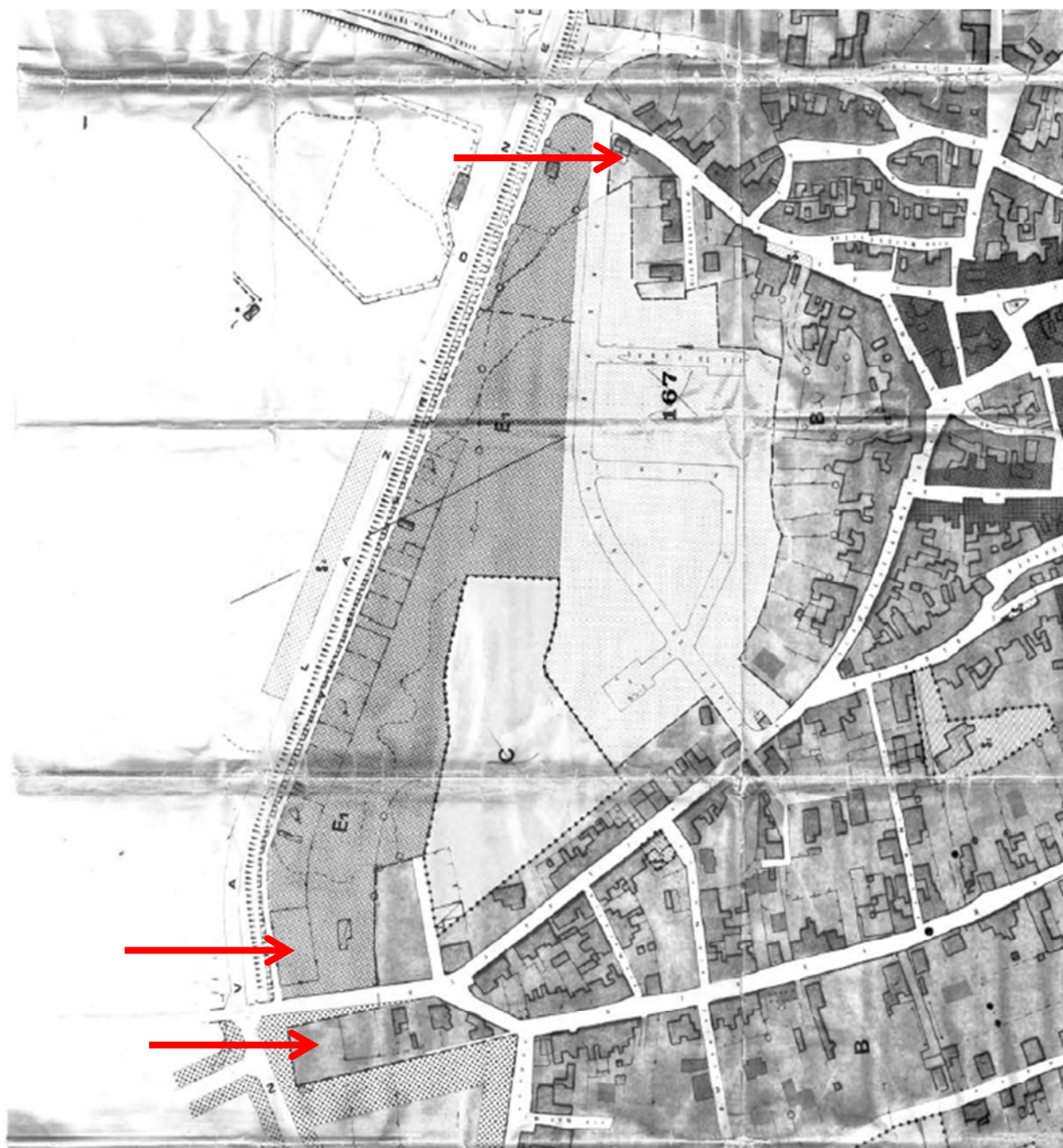
Le immagini sopra riportate evidenziano l'inquadramento urbanistico delle aree interessate al trasferimento del diritto d'uso civico nel vigente PUC MARINA

## 1.PRECEDENTE PIANIFICAZIONE

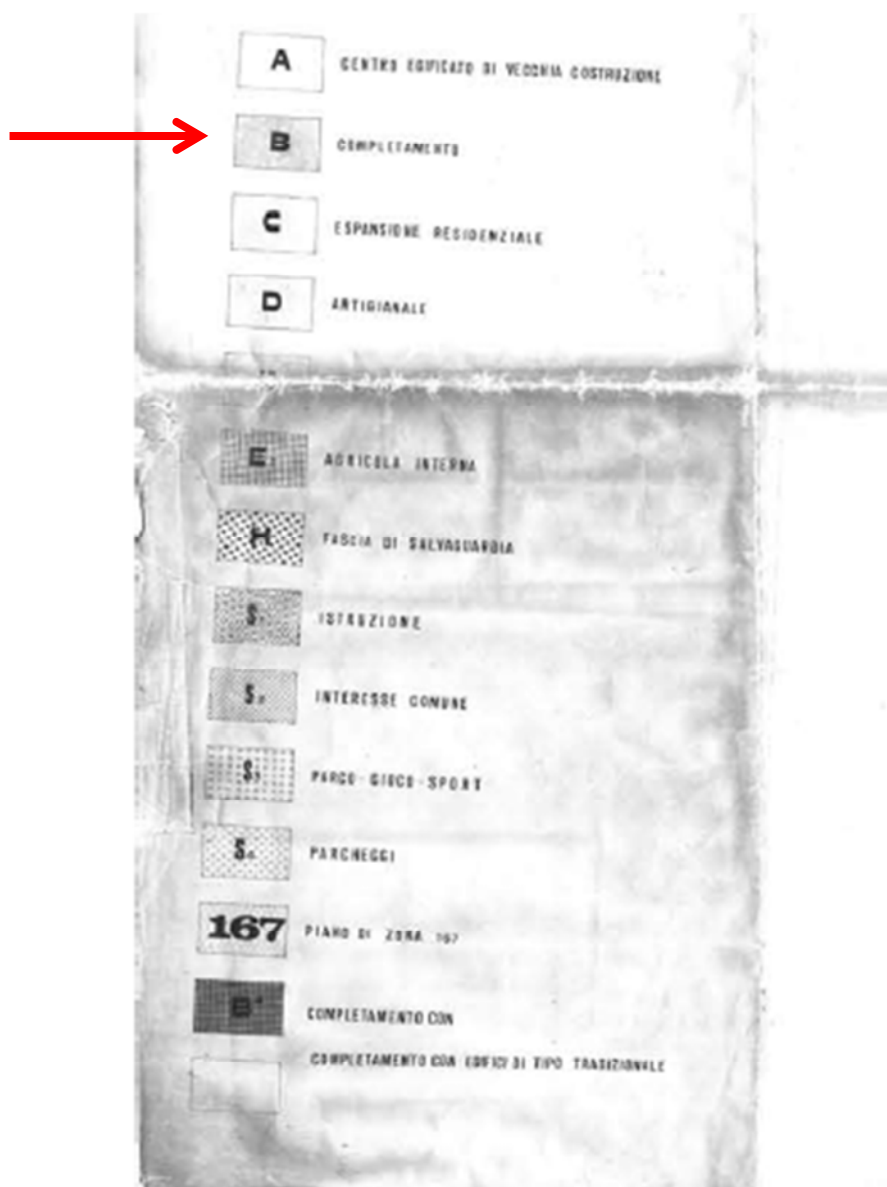
### PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.D.F.) "ABITATO"



STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.D.F.) *ABITATO*



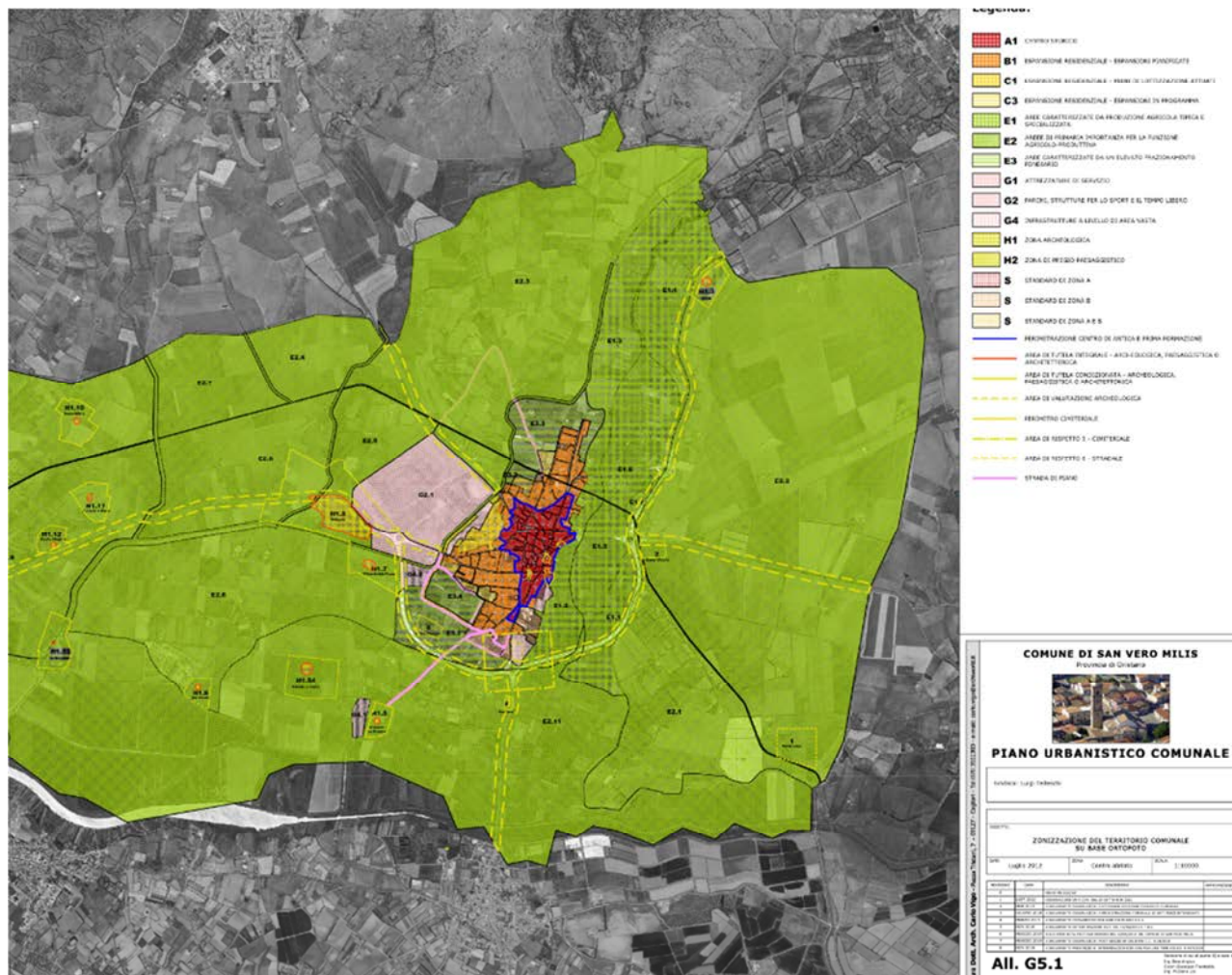
## LEGENDA PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.D.F.) *ABITATO*



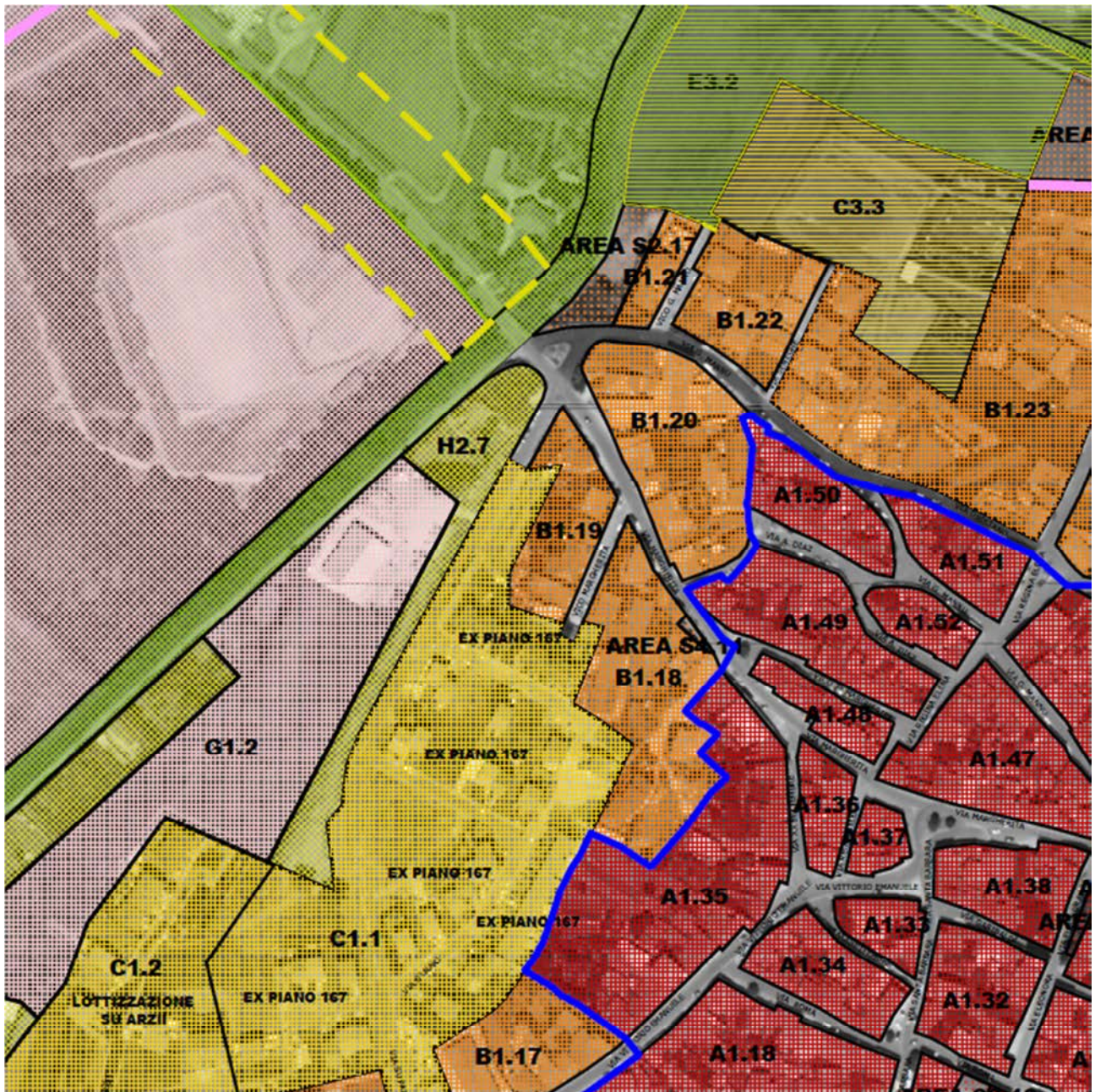
CENTRO ABITATO\_Le immagini sopra riportate evidenziano l'inquadramento urbanistico delle aree interessate al trasferimento del diritto d'uso civico nel Programma di fabbricazione vigente all'epoca delle trasformazioni poste in essere sin dalla fine degli anni 50 del secolo scorso (edificazione fabbricati e opere di urbanizzazione).

## 2.PIANIFICAZIONE VIGENTE

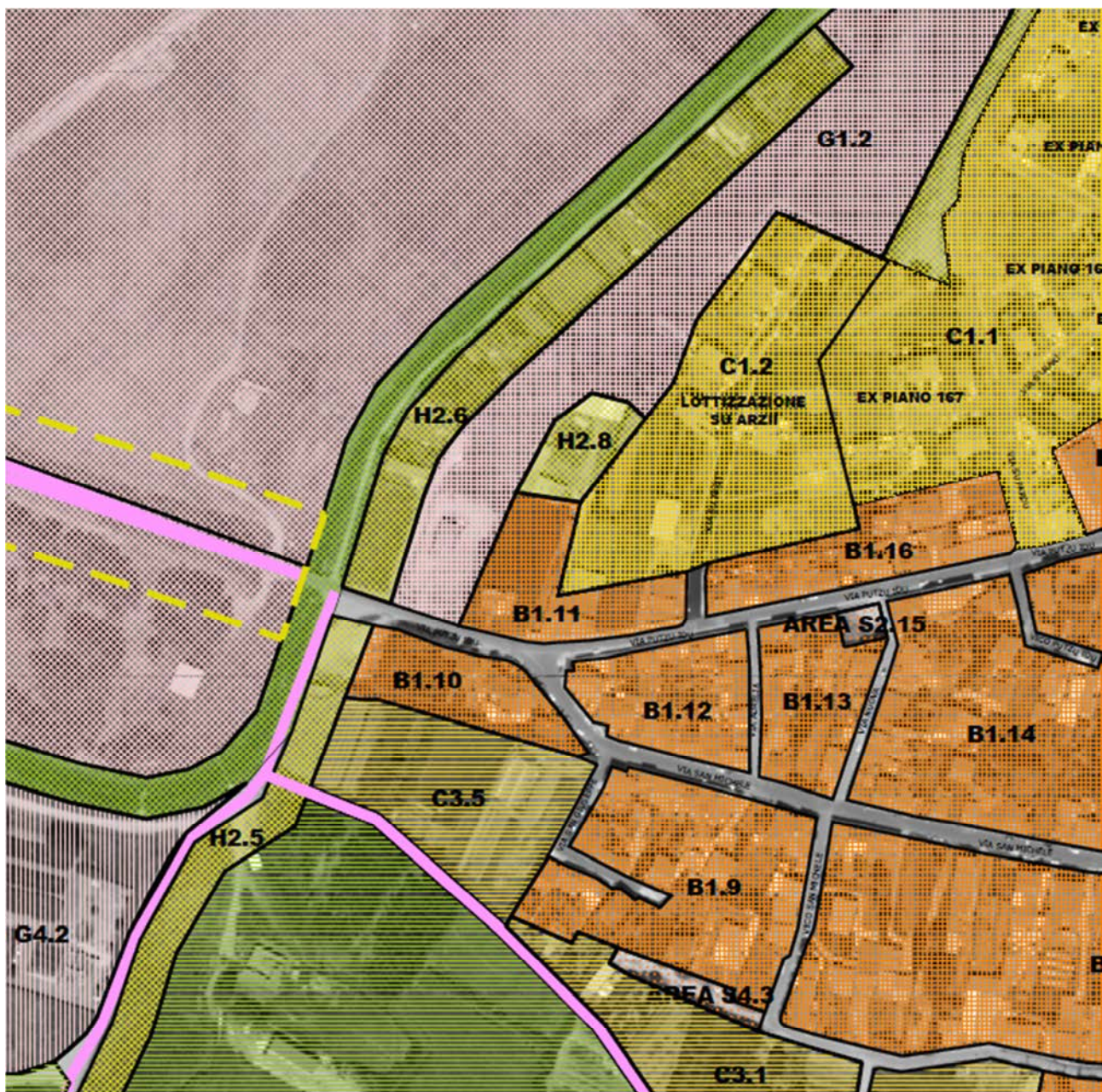
### PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE "ABITATO"



## STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE "ABITATO"



STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) ZONIZZAZIONE "ABITATO"



Le immagini sopra riportate evidenziano l'inquadramento urbanistico delle aree interessate al trasferimento del diritto d'uso civico nel vigente PUC

## CONCLUSIONI

Il comune di San Vero Milis si è dotato di uno strumento urbanistico con annesso regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione sin dagli anni 70, successivamente adeguato dal Consiglio Comunale e dalla RAS.

Negli anni 2000 l'Amministrazione ha provveduto alla redazione del nuovo strumento urbanistico "PUC" con i relativi adeguamenti al PPR, PAI ecc.

Le aree civiche oggetto del presente lavoro, trasferimento del diritto d'uso civico in base alla Legge n. 108 del 29.07.2021 art. 63 bis, risultano sin dall'adozione del primo strumento di pianificazione urbanista (PDF) all'interno di zonizzazioni previste dalla pianificazione vigente all'epoca.

In particolare le aree ubicate nella marina di San Vero Milis (Mandriola, Putzu Idu e su Pallosu) rientravano in piani di lottizzazione convenzionate approvate con delibere del C.C. e Decreti RAS antecedenti al 1985 (Legge "Galasso" n. 431 del 08.08.85).

Il professionista  
Geom. Giovanni Battista Piras