



COMUNE DI ESTERZILI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE 01

OGGETTO

**RELAZIONE
TECNICA
ILLUSTRATIVA**

TAVOLA

A

SCALA

TECNICI

Dott. Ing. ANDREA DEPLANO
Dott. Arch. GABRIELE DEPLANO

DATA

03/2014

AGGIORNATO



COMUNE DI ESTERZILI

Provincia di Cagliari

**VARIANTE AL P.U.C.
RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA
Da zona F (zona turistica) a zona E3 (Agricola)
in località Taccu**

Relazione tecnica

CONSIDERAZIONI GENERALI

Attualmente nel comune di Esterzili è vigente il Piano Urbanistico Comunale, adottato con adozione definitiva del C.C. n° 33 del 16/01/1999, verifica di coerenza atto del CO.RE.CO. n° 4310/01 del 22/10/1999 e pubblicato sul BURAS n° 44 del 07/12/1999, che norma sia l'area urbana sia il territorio extra-urbano ed appare ancora sostanzialmente idoneo, nelle classificazioni territoriali, ad interpretare le aspettative e i bisogni della comunità locale.

Il Comune di Esterzili non rientra nell'ambito di applicazione del Piano Paesaggistico Regionale introdotto con L.R. n° 8 del 25/11/2004, se non per quanto concerne la disciplina edificatoria all'interno del "centro matrice" in virtù di quanto disposto dall'Art. 47 – comma 2, lett. C – delle Norme Tecniche di Attuazione, e ai fini della pianificazione urbanistica generale – anche in variante – recepisce indirizzi e normative della vigente L.R. n° 45/1989.

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO.

La presente relazione riguarda l'istanza di riclassificazione presentata dal Sig. Bandino Anselmo nato a Esterzili il 15 maggio 1922 e residente in Esterzili in via Garibaldi n. 4, ed interessa un lotto di terreno ubicato alla periferia del paese, in località Taccu, posto a destra della via San Sebastiano per chi percorre la strada verso la chiesa campestre di San Sebastiano, intercluso tra la zona S2 nella quale sono ubicati gli impianti sportivi comunali e la zona D industriale ed artigianale.

L'area di intervento è costituita dai seguenti mappali:

Foglio	Particella	Sup. catastale (mq)	Qualità Classe
7	529	783	Ente urbano con accesso dalla via S. Sebastiano)
7	612	5257	Pascolo con accesso dalla via San Sebastiano)
7	613	6100	Pascolo con accesso dalla via San Sebastiano)

7	614	6117	Pascolo con accesso dalla via San Sebastiano)
7	615	103	Ente urbano con accesso dalla zona D

L'estensione catastale delle particelle di proprietà del richiedente è pari a mq 18.360.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE (FOGLIO 7 PARTICELLE 529, 612, 613, 614, 615).

Le particelle in questione, ricadono nella zona periferica del centro urbano di Esterzili in zona di interesse turistico, con la seguente tipizzazione nel PUC vigente:

➤ zona "F1 – Ricettiva e residenziale temporanea, normata all'art 16 delle NTA del PUC;

Il tutto come meglio si evince dagli allegati elaborati grafici (Tav. 13 e Tav. 19 del PUC).

STATO DEI LUOGHI.

Attualmente la porzione del fondo costituito dalle particelle 613, 614 e 615 è utilizzata come pascolo e risulta libera da costruzioni.

Sulla particella 612, al confine con la zona D e con accesso da viabilità del P.I.P. insiste una costruzione adibita a ricovero animali, edificata antecedentemente al 1977.

Sulla particella 529, al confine con il campo sportivo, insiste invece un fabbricato per civile abitazione, con accesso diretto dalla via San Sebastiano, edificato prima dell'approvazione del P.U.C. quando ancora vigeva il P.di F. e la zona era classificata come agricola.

VINCOLI.

L'area comprendente i predetti mappali ricade integralmente in zona Rg1 (aree a rischio di frana) del P.A.I., mentre non risulta essere ricompresa tra le zone Hg (aree a pericolosità per frana). Nella sua estremità Nord rientra nella fascia di salvaguardia

archeologica estesa per metri 150 oltre la zona H3 di rispetto assoluto della zona archeologica denominata "Sa Furca Eccia".

PROPOSTA DI RICLASSIFICAZIONE.

L'area composta dalle particelle 529, 612, 613, 614 e 615, della superficie catastale complessiva di mq 18.360 è attualmente classificata nel PUC come zona F turistica, sottozona F1: ricettiva e residenziale temporanea, e rientra in un più vasto compendio di aree con la medesima destinazione aventi una superficie complessiva risultante dalle tavole del PUC n. 13 e n. 19 di mq 57.400.

L'attuale utilizzo dell'area è agricolo (salvo il mappale 529 destinato a residenza) e non si prevede per essa alcuna volontà di utilizzo ai fini turistici.

Al momento di tutte le aree del PUC a destinazione F1, solo per quella che interessa i terreni ubicati sotto la zona sportiva (S3) e intorno alla la chiesa di Sant'Antonio (S2) e alla ex scuola media (attualmente destinata a casa famiglia (S2) e delimitata nella parte più bassa dalla circonvallazione è stato presentato al comune un piano di lottizzazione che tuttavia, dati i numerosi vincoli presenti nell'area, non è mai stato approvato.

Poiché la popolazione è in continuo decremento e l'Amministrazione da tempo punta sul recupero del costruito esistente, soprattutto nel Centro storico e nel Centro Matrice, dove negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia e di rifacimento dei sottoservizi e delle pavimentazioni stradali, anche usufruendo di finanziamenti pubblici, con notevole impegno finanziario da parte dei privati e del comune, né si riscontra una richiesta di ulteriori aree da lottizzare ai fini edificatori, si propone pertanto di riclassificare l'area **censita in catasto al Foglio 7 particelle 529, 612, 613, 614 e 615**, di proprietà del richiedente, attualmente ubicata in zona F turistica sottozona F1 – Ricettiva e residenziale temporanea **in zona E Agricola sottozona E3 – Agricola con Attività produttive**, normate dall'Art. 15 delle Norme di attuazione del P.U.C. vigente.

Negli elaborati allegati come “PUC variante 01” è riportata graficamente la nuova tipizzazione delle aree. Gli elaborati sono stati redatti nello stesso formato delle tavole originale del PUC. Ad avvenuta approvazione, le nuove tavole Tav. 13 bis e Tav 19 bis sostituiranno le precedenti.

STANDARD URBANISTICI.

La proposta riclassificazione non influisce sugli standard del PUC vigente.

ELABORATI DI CUI SI COMPONE LA PROPOSTA DI VARIANTE.

Descrizione	scala
• Tav. A - Relazione tecnica illustrativa comprendente in allegato	
• All. 1 – localizzazione dell’area oggetto di variante	
• All. 2 – P.U.C. vigente Tav. 13 – Zonizzazione centro urbano	
• All. 3 – P.U.C. variante Tav. 13 bis – Zonizzazione centro urbano	
• All. 4 – P.U.C. vigente Tav. 19 – Zonizzazione centro urbano catastale	
• All. 5 – P.U.C. variante Tav. 19 bis – Zonizzazione centro urbano	
• catastale	
• All. 6 - Estratto di Mappa catastale	
• All. 7 - Visure Catastali	
•	
• Tav. 13 bis – Zonizzazione centro urbano – variante 01	1: 1.000
• Tav. 19 bis – Zonizzazione centro urbano catastale – variante 01	1: 1.000

Esterzili, marzo 2014

I Tecnici
(Ing. Andrea Deplano)
(Arch. Gabriele Deplano)

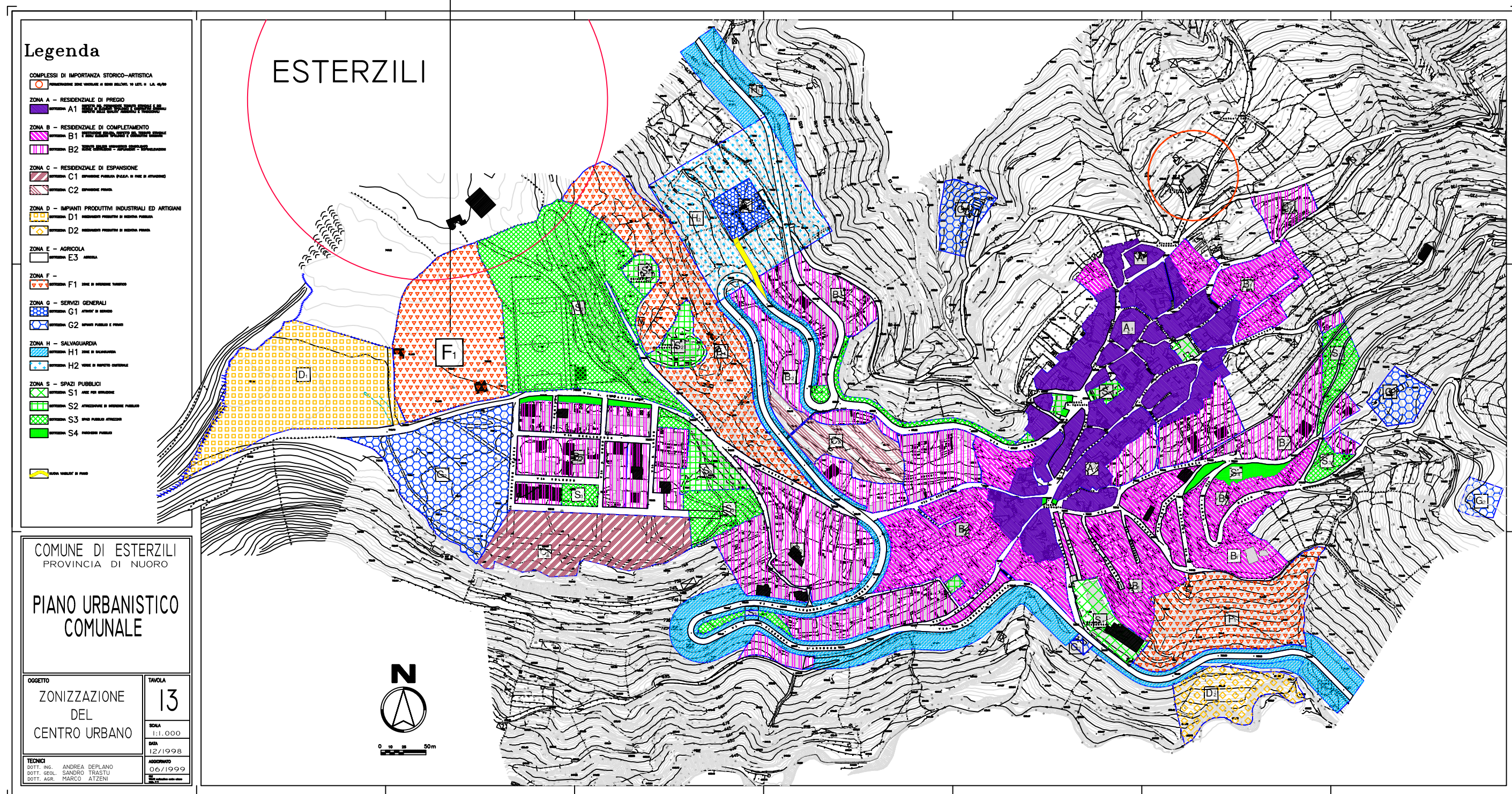
Il Dirigente dell’Ufficio Tecnico Comunale
(Dott. Geol. Pierpaolo Murgia)

Area oggetto di declassamento



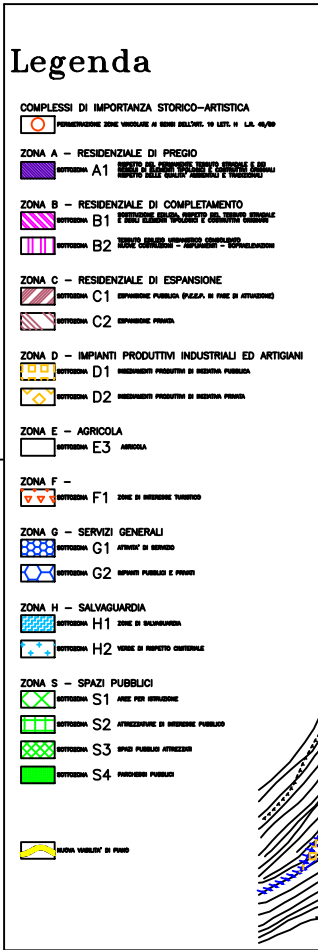
ESTERZILI: FOTO AEREA CENTRO URBANO

F₁ area oggetto di declassamento



P.U.C. STATO ATTUALE - Tav. 13 ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO

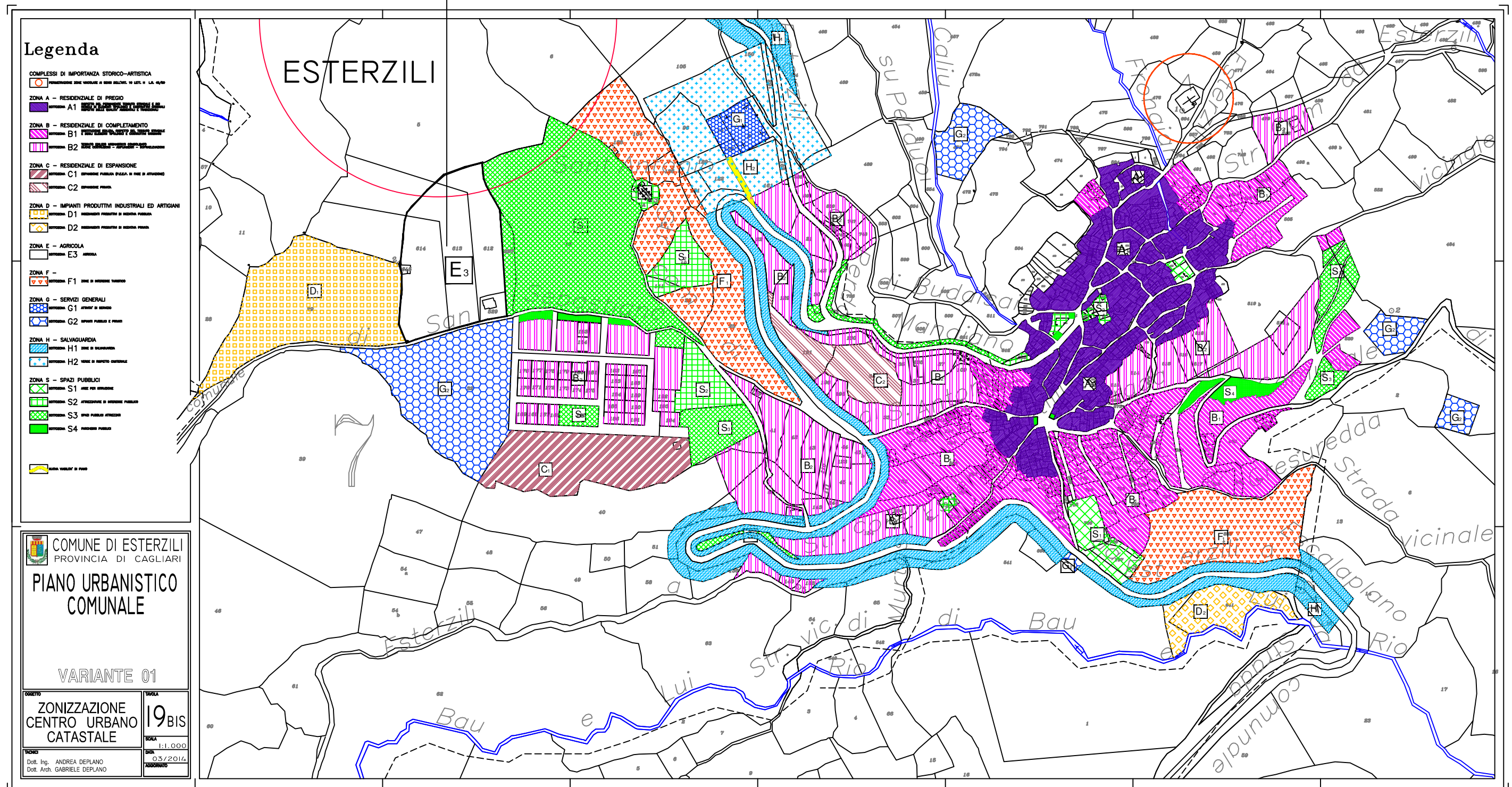
E₃



	COMUNE DI ESTERZILI PROVINCIA DI CAGLIARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE	
VARIANTE 01	
OGGETTO ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO DIRETTORE Dott. Ing. ANDREA DEPLANO Dott. Arch. GABRIELE DEPLANO	TAVOLA 13 BIS SCALA 1:1.000 DATA 03/2014 APPROVATO

P.U.C. VARIANTE 01 - Tav. 13 bis ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO

E₃ Foglio 7, mappali: 529 - 612 - 613 - 614 - 615
(ex mappale 12) area oggetto di riclassamento

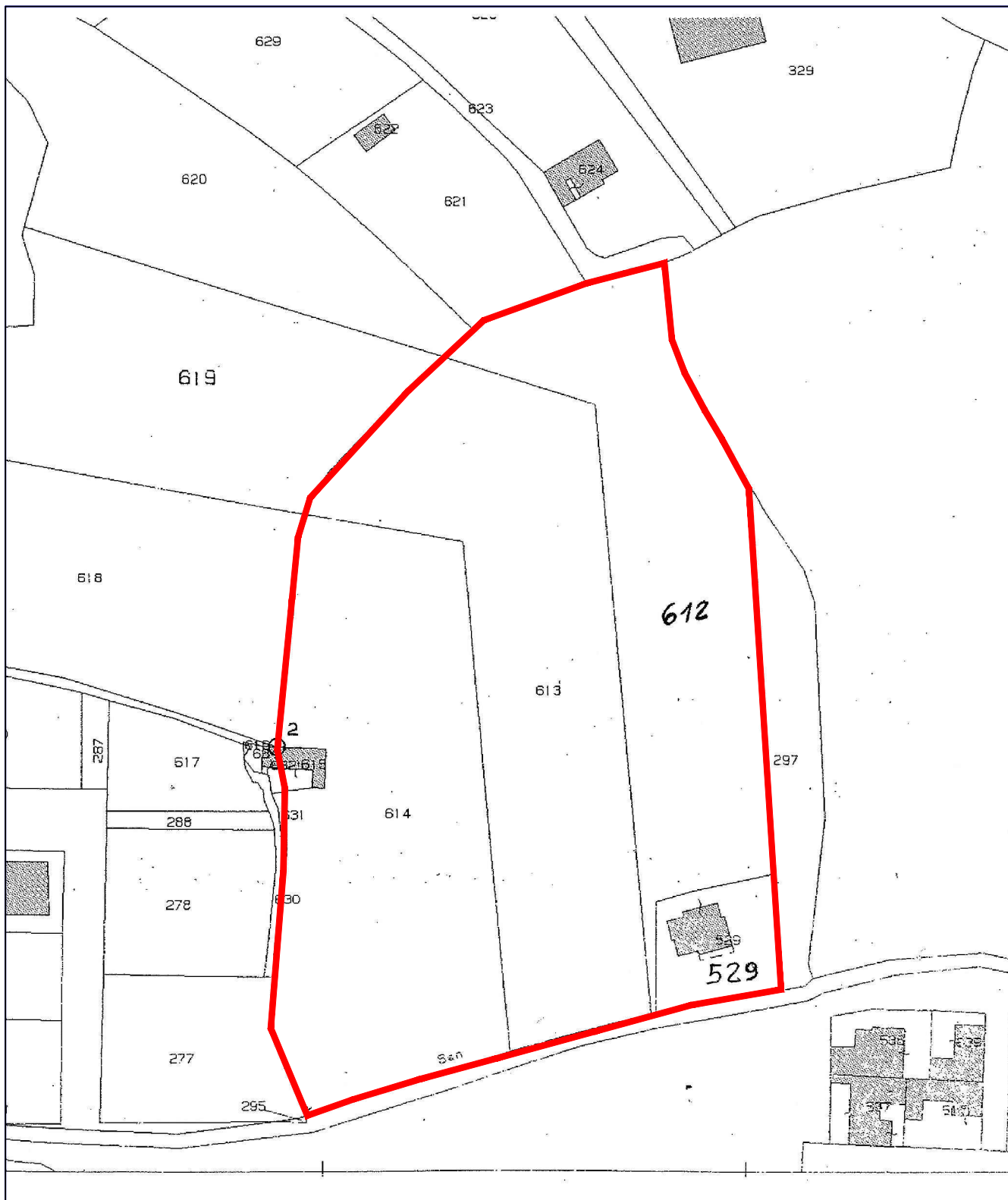


P.U.C. VARIANTE 01 - Tav. 19 bis ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO CATASTALE

allegato

5

Foglio 7, mappali: 529 - 612 - 613 - 614 - 615
(ex mappale 12) area oggetto di declassamento



ESTERZILI:
ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO 7

allegato

6



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2013

Data: 25/07/2013 - Ora: 17.04.41
Visura n.: T219774 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di ESTERZILI (Codice: D443)							
Catasto Terreni		Provincia di NUORO							
		Foglio: 7 Particella: 529							
Area di enti urbani e promiscui									
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Agrario
1	7	529		-	ENTE URBANO	ha are ca 07 83			
Notifica		Partita		I		Tipo mappale del 20/06/2012 n. 119613 .1/2012 in atti dal 20/06/2012 (protocollo n. NU0119613) presentato il 19/06/2012			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

COMUNE DI ESTERZILI

VISURA STORICA PER IMMOBILE:
N.C.T. FOGLIO 7, PARTICELLA 529

ALLEGATO

7
1/5



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2013

Data: 24/07/2013 - Ora: 11.07.25
Visura n.: T82931 Pag: 1
Fine

Dati della richiesta	Comune di ESTERZILI (Codice: D443)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO
	Foglio: 7 Particella: 612

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	7	612		-	PASCOLO 2	52 57	
Notifica			Partita		Reddito		
					Dominicale Euro 3,53		
					Agrario Euro 4,34		
							FRAZIONAMENTO del 01/07/2013 n. 82626.1/2013 in atti dal 01/07/2013 (protocollo n. NU0082626) presentato il 01/07/2013

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	BANDINO Anselmo nato a ESTERZILI il 16/05/1922	BNDNL M22E16D443A*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI ESTERZILI

VISURA STORICA PER IMMOBILE:
N.C.T. FOGLIO 7, PARTICELLA 612

ALLEGATO

7
2/5



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2013 - Ora: 11.10.59
Visura n.: T84920 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2013

Dati della richiesta	Comune di ESTERZILI (Codice: D443)
Catasto Terreni	Provincia di NUORO
Immobile	Foglio: 7 Particella: 613

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	7	613		-	PASCOLO 2	61 00		Dominicale Euro 4,10	FRAZIONAMENTO del 01/07/2013 n . 82626 .1/2013 in atti dal 01/07/2013 (protocollo n . NU0082626) presentato il 01/07/2013
Notifica				Partita					

INTERSTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANDINO Anselmo nato a ESTERZILI il 16/05/1922	BNDNLM22E16D443A*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI ESTERZILI

VISURA STORICA PER IMMOBILE:
N.C.T. FOGLIO 7, PARTICELLA 613

ALLEGATO

7
3/5



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Data: 24/07/2013 - Ora: 11.13.14
Visura n.: T86278 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2013

Dati della richiesta	Comune di ESTERZILI (Codice: D443) Provincia di NUORO
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 614

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
		7	614		-	PASCOLO 2	61	17		Dominicale Euro 4,11	Agrario Euro 5,05
1											
Notifica							Partita				
		FRAZIONAMENTO del 01/07/2013 n. 82626.1/2013 in atti dal 01/07/2013 (protocollo n. NU0082626) presentato il 01/07/2013									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BANDINO Anselmo nato a ESTERZILI il 16/05/1922	BNDNL M22E16D443A*	(1) Proprietà per 1/1 bene personale

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE DI ESTERZILI

VISURA STORICA PER IMMOBILE:
N.C.T. FOGLIO 7, PARTICELLA 614

ALLEGATO

7
4/5



Ufficio Provinciale di Nuoro - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/07/2013

Data: 25/07/2013 - Ora: 17.57.26
Visura n.: T241745 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ESTERZILI (Codice: D443) Provincia di NUORO Foglio: 7 Particella: 615								
Catasto Terreni		Area di enti urbani e promiscui								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	7	615		-	ENTE URBANO	01 03				
Notifica		Partita		1		Tipo mappate del 01/07/2013 n. 82626.1/2013 in atti dal 01/07/2013 (protocollo n. NU0082626) presentato il 01/07/2013				

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

COMUNE DI ESTERZILI

VISURA STORICA PER IMMOBILE:
N.C.T. FOGLIO 7, PARTICELLA 615

ALLEGATO

7
5/5