



PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA

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 SANTA TERESA GALLURA**

Delibera della Giunta Comunale **N.65 del 19/06/07**

ottobre 2007



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

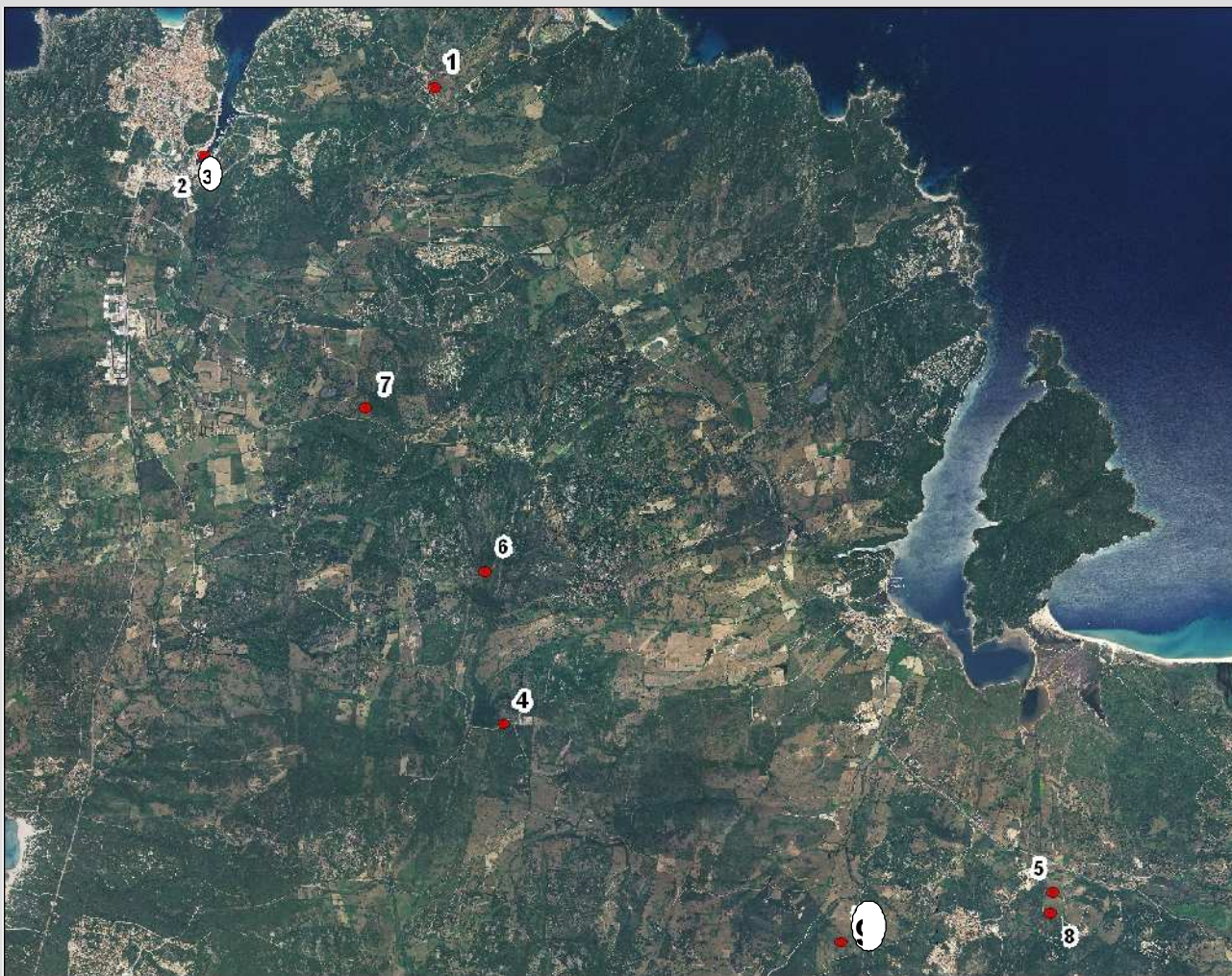
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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".

### Inquadramento territoriale di tutti gli interventi proposti ad intesa dal Comune di Santa Teresa di Gallura



**Intervento 1:** PdL convenzionato in zona C , comparto C3.4, nella frazione La Ficaccia

**Intervento 2:** Pdl in variante al PdL del Porto turistico, in zona C (ex G)

**Intervento 3:** Progetto Completamento comparti C4.1 e C4.3 del Pdl del Porto turistico, in zona C (ex G) .

**Intervento 4:** Intervento di riqualificazione di un'area dove insistono volumi fatiscenti, finalizzata alla realizzazione di un "club house" a servizio dell'attività golfistica e realizzazione del relativo campo da golf , all'interno di un PdL in zona G

**Intervento 5:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Intervento 6:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Intervento 7:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Intervento 8:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Intervento 9:** Intervento di ristrutturazione -ampliamento e nuova costruzione di un agriturismo



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Santa Teresa Gallura

### 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”.

### Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo

Il comune di Santa Teresa di Gallura registra al 31 dicembre 2005 una quota di popolazione residente di **4.681 abitanti** con un **incremento del 7,63%** rispetto alla precedente misurazione, 4.349 ab. (Censimento ISTAT 2001).

La serie storica delle rilevazioni Istat circa la dimensione della popolazione residente evidenzia una generalizzata e cospicua crescita demografica dagli anni '50 all'ultimo censimento, con picchi del 11,34% nel decennio 61-71, del 18,66% nel decennio 71-81 e dell'8,08% nel decennio 91-01.

Relativamente ai dati disponibili sul movimento naturale e migratorio della popolazione si osserva come la variazione positiva della popolazione residente, a fronte di valori del saldo naturale della popolazione quasi sempre negativo, sia imputabile principalmente alla capacità di attrarre nuovi residenti come confermato da un saldo positivo del movimento migratorio della popolazione.

La dimensione del patrimonio abitativo si compone di **6.405 unità immobiliari di cui il 31% (1.995) occupate ed il 69% (4.410) vuote**.

Tale patrimonio si caratterizza per una elevata diffusione su tutto il territorio comunale in quanto si riscontra infatti **un considerevole numero di frazioni**, a corredo del centro urbano, principalmente di natura turistica (**Capo Testa, Conca Verde, Funtanaccia, Giovan Marco, La Ficaccia, La Mormorata, Lu Caloni, Lu Pultiddolu I, Marazzino, Porto Pozzo, Ruoni, San Pasquale, Santa Reparata, Terravecchia - Portoquadro e Valle Erica**) nelle quali si concentra il **26,10% dell'intera popolazione comunale e il 48,34% dell'intero patrimonio abitativo**. (il 57,82% delle abitazioni vuote censite in tutto il territorio comunale ricade nelle pertinenze di tali frazioni).

**Il centro urbano accoglie il 62,52% della popolazione residente comunale che si insedia nel 46,25% delle abitazioni censite;** (il 38,05% delle abitazioni vuote censite in tutto il territorio comunale ricade nel centro urbano).

La sovrapposizione<sup>[1]</sup> della cartografia disponibile relativa alle sezioni censuarie con la pianificazione comunale di Santa Teresa di Gallura ha permesso di localizzare il dato sul patrimonio abitativo, rispetto alle previsioni urbanistiche relativamente alle zone omogenee A, B, C e F, oltre che per il territorio extraurbano.

Si stima che il 6,68% (428) delle abitazioni totali censite ricadono in zona omogenea C e sempre in tale zona omogenea si concentra il 9,97% delle abitazioni occupate e il 5,19% delle abitazioni vuote censite nel territorio comunale.

**Nella zona omogenea F si stima una concentrazione del 35,11% (2.249) di abitazioni e del 13,31% di popolazione residente.**

<sup>[1]</sup> le sezioni censuarie sono state estrapolate con un procedimento automatizzato del software ArcGIS; i risultati ottenuti sono da intendersi come stima di massima degli indicatori utilizzati in quanto non sussiste alcuna relazioni geometrica esatta e puntuale capace di classificare una qualsiasi “sezione” in una determinata zona urbanistica omogenea. Le zone omogenee, infatti, esulano dalla zonizzazione utilizzata dall'ISTAT per il campionamento dei dati censuari e per tale motivo è inevitabile una sovrapposizione e ridondanza delle informazioni ricercate.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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>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>4.349</b>	<b>4.681</b>	<b>7,63%</b>	<b>100%</b>	<b>6.405</b>	<b>100%</b>	<b>1.995</b>	<b>31%</b>	<b>4.410</b>	<b>69%</b>
Centro urbano	2.893	-	-	66,52%	2.962	46,25%	1.284	64,36%	1.678	38,05%
Capo Testa	69	-	-	1,59%	206	3,22%	37	1,85%	169	3,83%
Conca Verde	23	-	-	0,53%	220	3,43%	18	0,90%	202	4,58%
Funtanaccia	0	-	-	0,00%	27	0,42%	0	0,00%	27	0,61%
Giovan Marco	6	-	-	0,14%	48	0,75%	3	0,15%	45	1,02%
La Ficaccia	28	-	-	0,64%	68	1,06%	11	0,55%	57	1,29%
La Marmorata	16	-	-	0,37%	263	4,11%	13	0,65%	250	5,67%
Lu Caloni	3	-	-	0,07%	11	0,17%	1	0,05%	10	0,23%
Lu Pultiddolu I	7	-	-	0,16%	37	0,58%	4	0,20%	33	0,75%
Marazzino	79	-	-	1,82%	54	0,84%	38	1,90%	16	0,36%
Porto Pozzo	269	-	-	6,19%	499	7,79%	115	5,76%	384	8,71%
Ruoni	362	-	-	8,32%	542	8,46%	153	7,67%	389	8,82%
San Pasquale	201	-	-	4,62%	220	3,43%	102	5,11%	118	2,68%
Santa Reparata	33	-	-	0,76%	546	8,52%	25	1,25%	521	11,81%
Terravecchia-Portoquadro	16	-	-	0,37%	286	4,47%	7	0,35%	279	6,33%
Valle Erica	23	-	-	0,53%	69	1,08%	19	0,95%	50	1,13%
<b>totale frazioni</b>	<b>1.135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,10%</b>	<b>3.096</b>	<b>48,34%</b>	<b>546</b>	<b>27,37%</b>	<b>2.550</b>	<b>57,82%</b>
extraurbano	321	-	-	7,38%	347	5,42%	165	8,27%	182	4,13%
zona omogenea A	970	-	-	22,30%	1.110	17,33%	476	23,86%	634	14,38%
zona omogenea B	2.016	-	-	46,36%	2.205	34,43%	895	44,86%	1.310	29,71%
zona omogenea C	528	-	-	12,14%	428	6,68%	199	9,97%	229	5,19%
zona omogenea F	579	-	-	13,31%	2.249	35,11%	298	14,94%	1.951	44,24%
zona omogenea E & +	256	-	-	5,89%	413	6,45%	127	6,37%	286	6,49%

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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”.

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ELENCO INTERVENTI	ZONA URBANISTICA	VOLUMETRIA	VALUTAZIONE
1	S.I.V.A. Società Immobiliare Vanzo srl	PdL convenzionato in zona C , comparto C3.4, nella frazione La Ficaccia	C	9.907	AMMESSO ALL'INTESA ai sensi dell'art.15, comma 4 NTA)
2	Consorzio comprensorio del Porto	Pdl in variante al Pdl del Porto turistico, in zona C (ex G) .	C	5.325	DA VERIFICARE
3	Consorzio comprensorio del Porto e Ditta Bò Giuseppe	Completamento comparti C4.1, e C4.3 del Pdl del Porto turistico, in zona C (ex G) .	C	31. 207	
4	Holyday e Freedom spa	Intervento di riqualificazione di un'area dove insistono volumi fatiscenti, finalizzata alla realizzazione di un “club house” a servizio dell'attività golfistica e realizzazione del relativo campo da golf , all'interno di un PdL in zona G	G	3.631,00	AMMESSO ALL'INTESA ai sensi dell'art. 15, comma 5
5	Cudoni Giovanni Andrea	Realizzazione di un edificio rurale (residenza)	E	286,71	DA VERIFICARE
6	Cudoni Gian Franco	Realizzazione di un edificio rurale (residenza)	E	116,23	DA VERIFICARE
7	Nespoli Maria Luisa	Realizzazione di un edificio rurale (residenza)	E	178,34	DA VERIFICARE
8	La Pernice s.r.l.	Realizzazione di un edificio rurale (residenza)	E	291	DA VERIFICARE
9	Ditta Meloni Roberto	Ristrutturazione, ampliamento e nuovi edifici per agriturismo	E		NON AMMESSO ALL'INTESA perché in contrasto con le norme del PPR



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

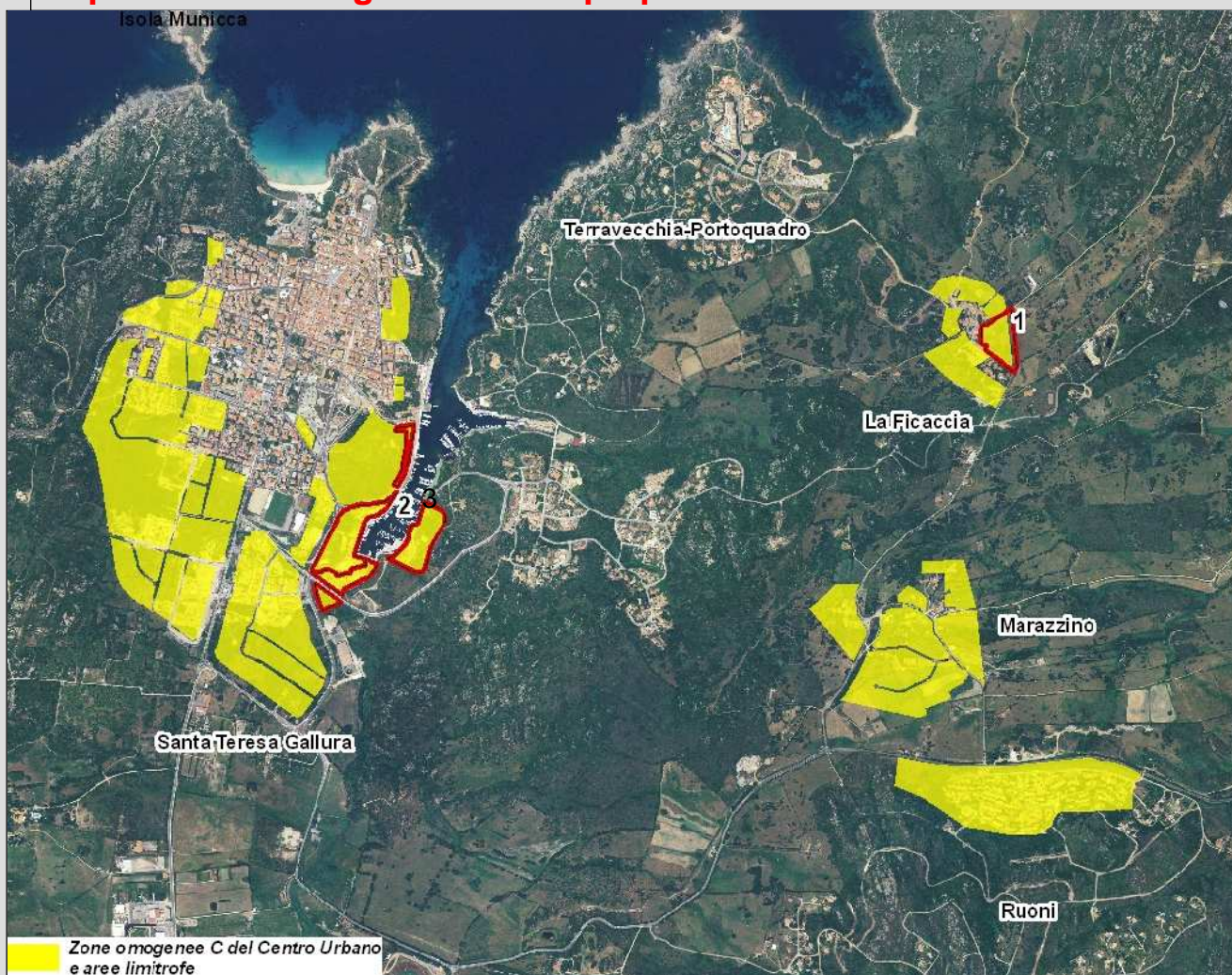
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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".

### Inquadramento degli interventi proposti ad intesa in zona "C"



**Intervento 1:** PdL convenzionato in zona C , comparto C3.4, nella frazione La Ficaccia

**Proponente:** S.I.V.A. Società Immonbiliare Vanzo srl

**Intervento 2 e 3:** Variante al Pdl del Porto turistico, in zona C (ex G) . Completamento comparti C4.1, C4.2 e C4.3

**Proponente -** Consorzio Comprensorio del Porto e Ditta Bò Giuseppe



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

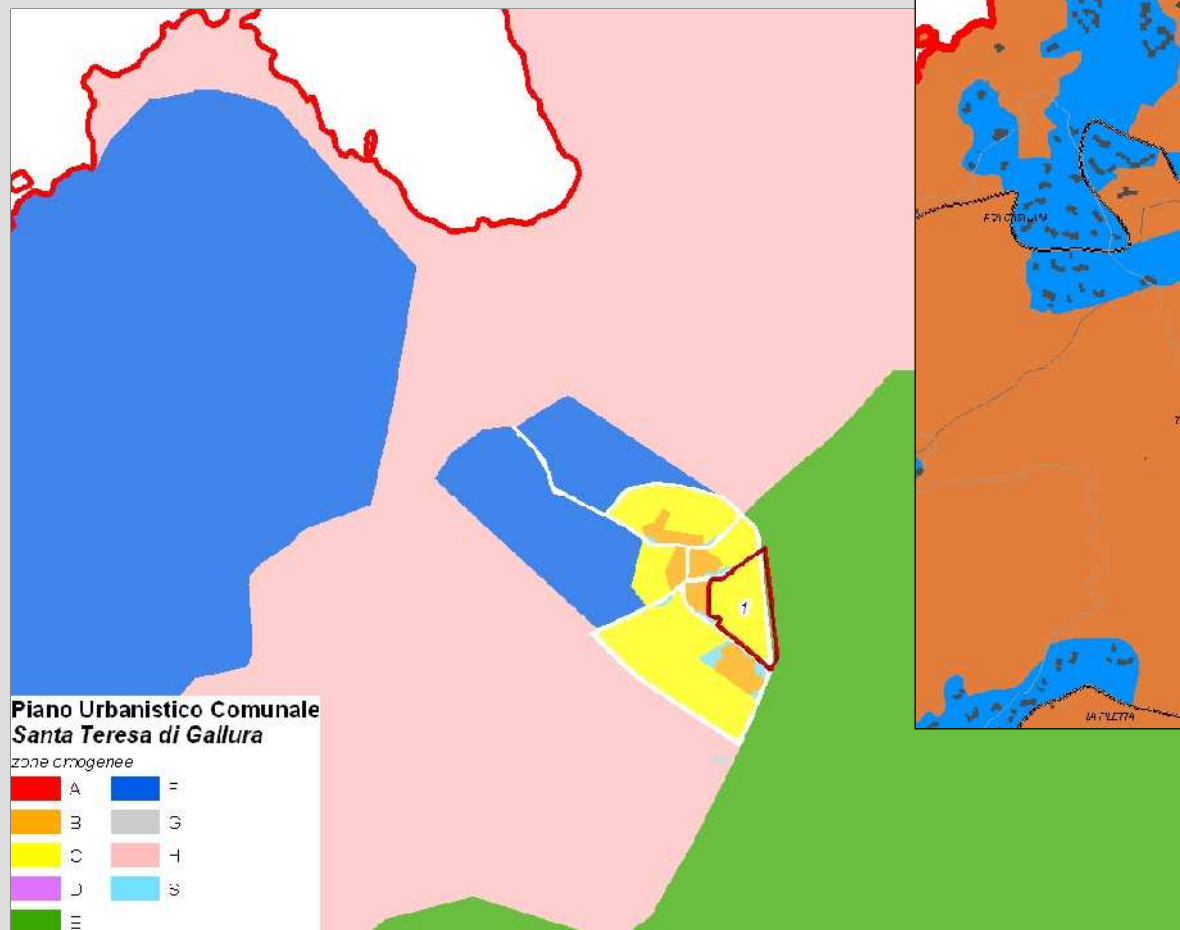
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

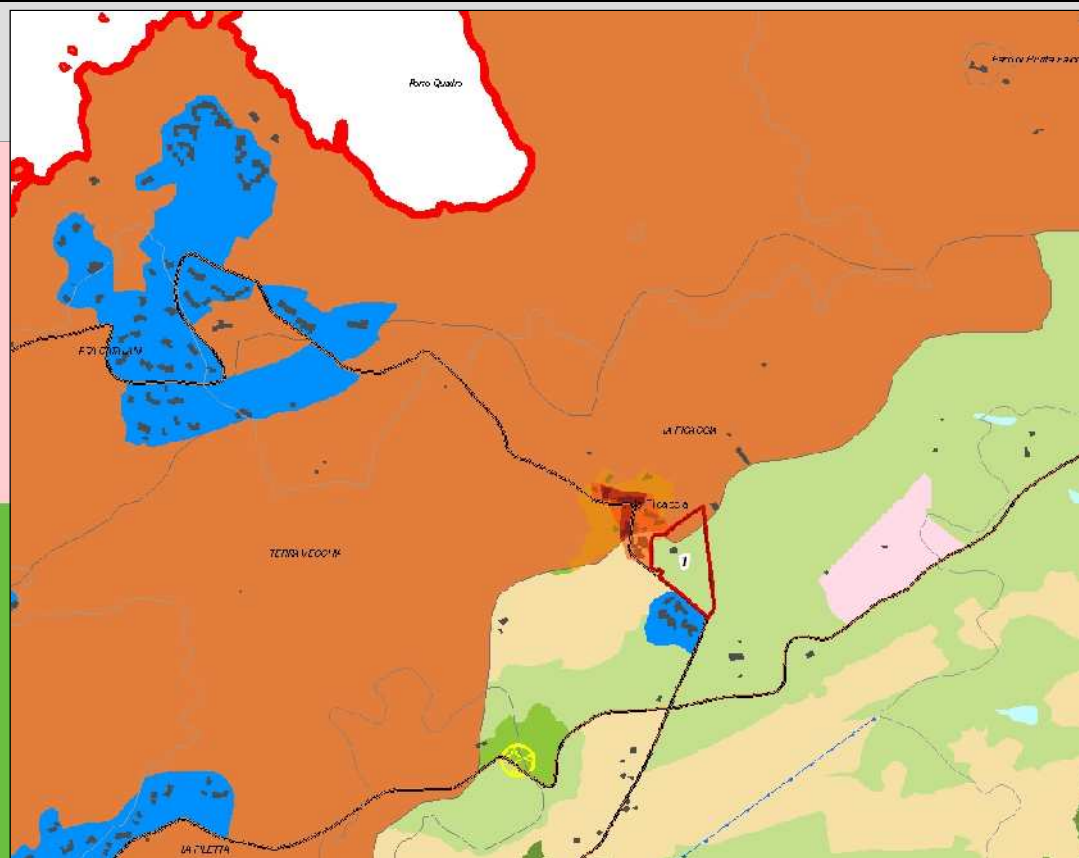
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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



Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

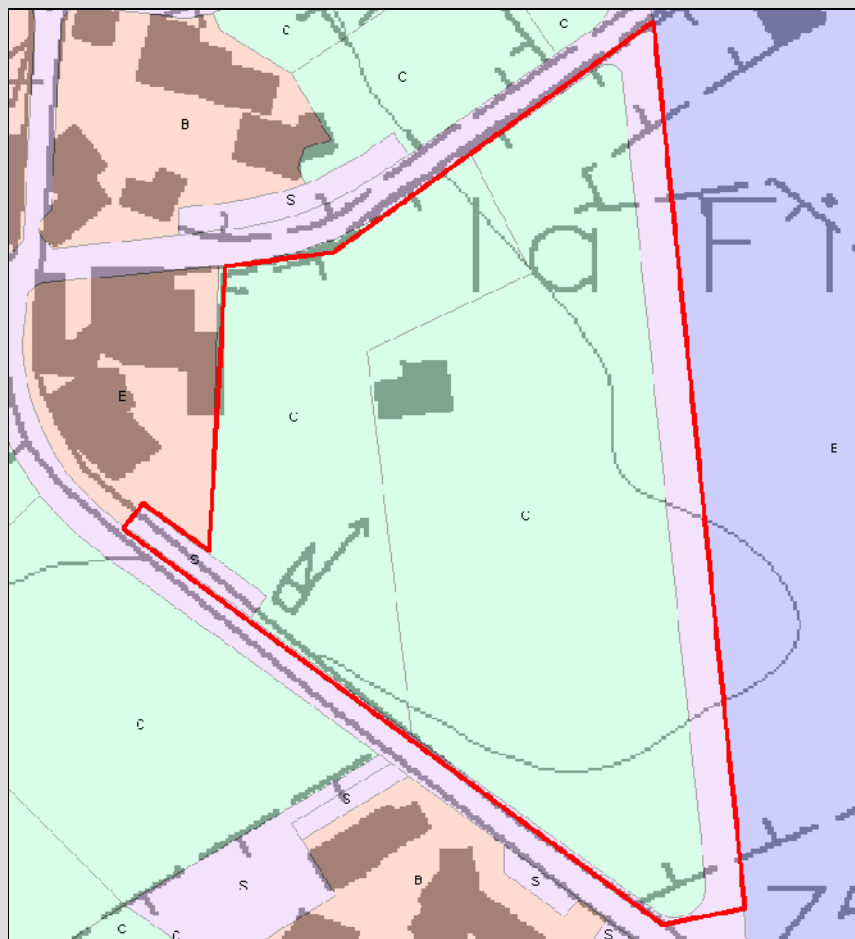
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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”.



Area d'intervento



Simulazione



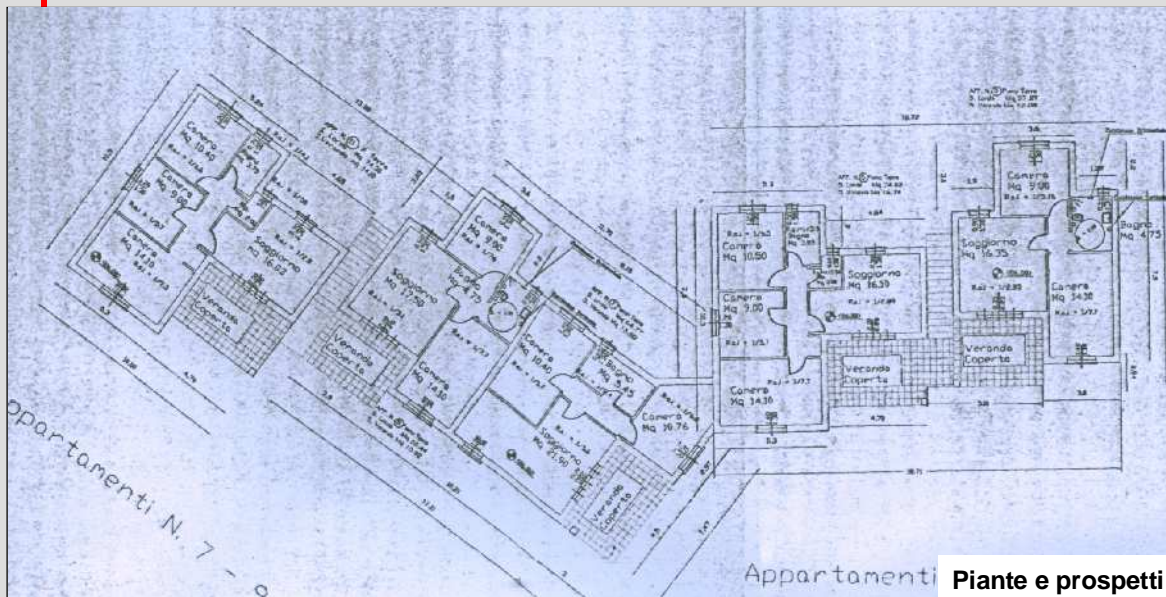
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Santa Teresa Gallura

### 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



Piante e prospetti



panoramica da nord-est



panoramica da nord-ovest

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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****INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**LOCALIZZAZIONE:** centro rurale La Ficaccia –fraz. di S. Teresa Gallura –oltre 300mt dalla linea di battigia.

**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC

**ZONA URBANISTICA :** C (comparto C3.4 "La Ficaccia")

L'area oggetto dell'intervento è inserita in un tessuto urbanistico già completamente infrastrutturato in posizione limitrofa all'abitato, ha una superficie di 15.315,00 mq. La proposta progettuale prevede la realizzazione di 5 corpi di fabbrica da destinare ad uso residenziale per un totale 37 unità abitative dove verranno insediati 99 abitanti. La tipologia edilizia utilizzata è prevalentemente a schiera non in linea, le singole unità abitative si articolano su uno o due livelli, sono previsti rivestimenti in pietra e coperture a doppia falda con tegole in cotto.

**ITER AMMINISTRATIVO**

Il PDL all'interno del quale ricade l'intervento è stato approvato con:

- delibera del C.C. n. 15 del 22/02/2005;
- convenzionato per intero in data 11/04/2006 n. rep. 1143;
- trascritto presso Agenzia del territorio di Tempio in data 20/04/2006 reg. Generale n. 5170 - Registro partic. n. 3462;
- Autorizzazione paesaggistica n. 9.05 del 18/01/2005

**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

**Assetto Ambientale e Vincoli Ambientali :** Aree seminaturali

**Assetto insediativo :** limitrofo ad un'area classificata espansione recente –

**OSSERVAZIONI**

. Trattasi di un PdL approvato dal Comune, convenzionato precedentemente alla data di Adozione del PPR e regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio, ma privo di titoli abilitativi, quindi ammissibile all'intesa ai sensi del comma 4 dell'art. 15 delle NTA del PPR. Si evidenziano le seguenti carenze:

-Manca uno studio delle tipologie edilizie ricorrenti nel territorio interessato dall'intervento che consenta di valutare la congruità delle tipologie edilizie proposte con il contesto;

-- non è stato fornito uno studio sulla sistemazione delle aree esterne, considerato che ci troviamo in presenza di terreni in cui insiste una vegetazione tipica del luogo composta da olivastri, lentischio e affioramenti granitici;

-- si evidenzia che nell'area insiste un edificio, casa rurale, con annesso magazzino e stalla, "con i caratteri tipici galluresi", non è chiaro se lo stesso sia oggetto di demolizione o meno, in ogni caso non sono stati forniti documenti atti a valutarne le eventuali caratteristiche di pregio;

**Il comune dovrà quindi fornire gli opportuni approfondimenti in merito al modello insediativo utilizzato, in conformità a quanto previsto dagli articoli 74 e 75 delle N.T.A. del PPR, al fine di perseguire elevati obiettivi di qualità paesaggistica**

**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	VOLUME EDIFICABIL E MC	VOLUME DI PROGETT O MAX MC	VOLUME PER SERVIZI MC	STANDARD IN PROGETTO MQ
PIANO ATTUATIVO IN ZONA C	15.315,00	9907,98	8917,18	1981,59	3407,56



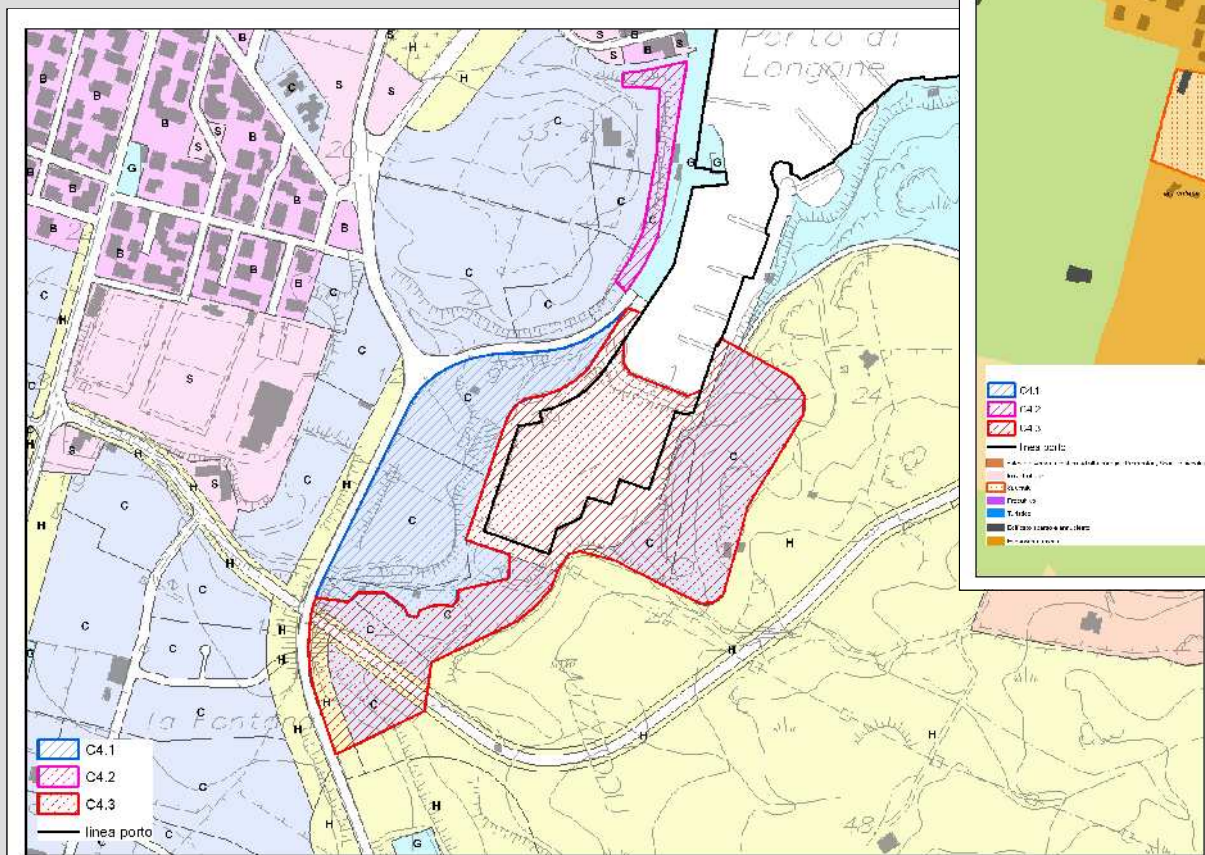
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

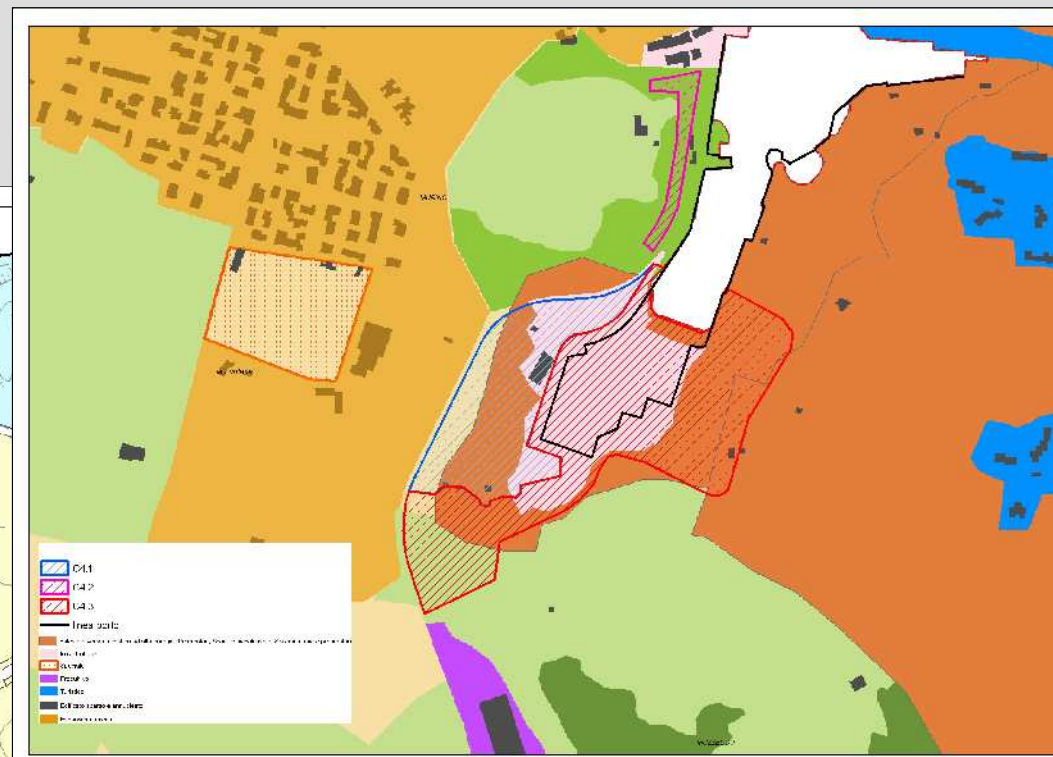
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 e N. 3 - SCHEDA



Localizzazione dell'intervento sul PUC



Localizzazione dell'intervento sul PPR



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

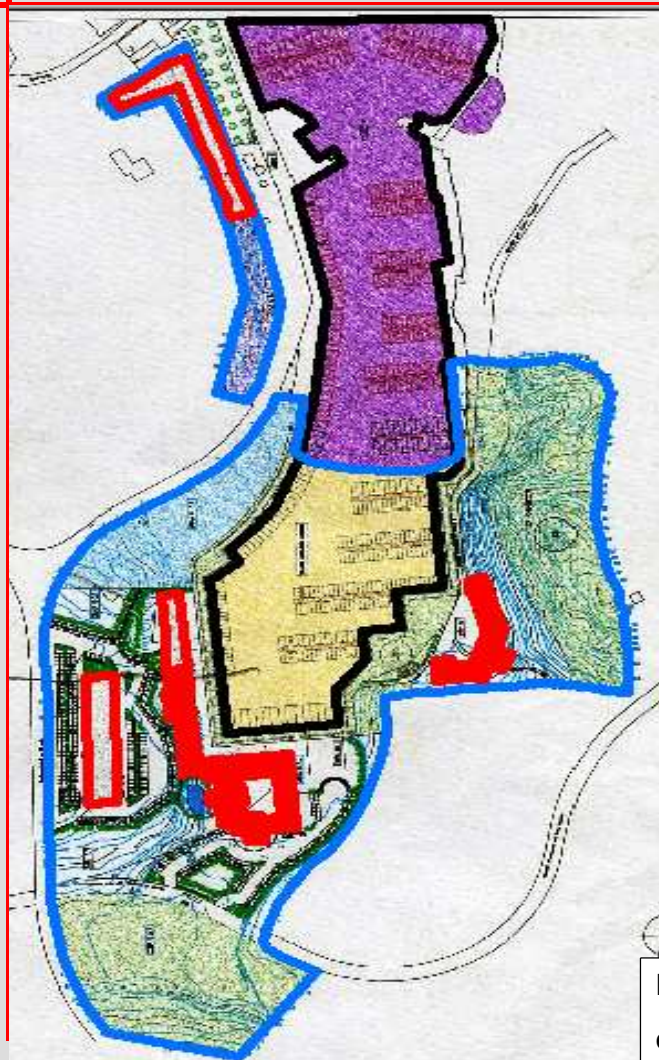
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura


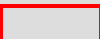
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

## INTERVENTO N: 2 e N. 3 - SCHEDA



Nuovo PdL

-  Edifici già realizzati
-  Edifici da realizzare

Piano di lottizzazione  
del Porto





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 Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 - SCHEDA

Lotto n°1 Comparto C 4.3



Fabbricato n°5

Fabbricato n°6

MC. 8730 – AB INSED. 87

Lotto n°1 Comparto C 4.2



Fabbricato n°2

Fabbricato n°1

MC. 5325 – AB INSED. 53

Lotto n°2 Comparto C 4.1

Fabbricato n°7

Lotto n°1 Comparto C 4.1

MC. 22.477 – AB INSED. 224

Fabbricato n°8

Fabbricato n°9



Fabbricato n°1

Fabbricato n°2



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

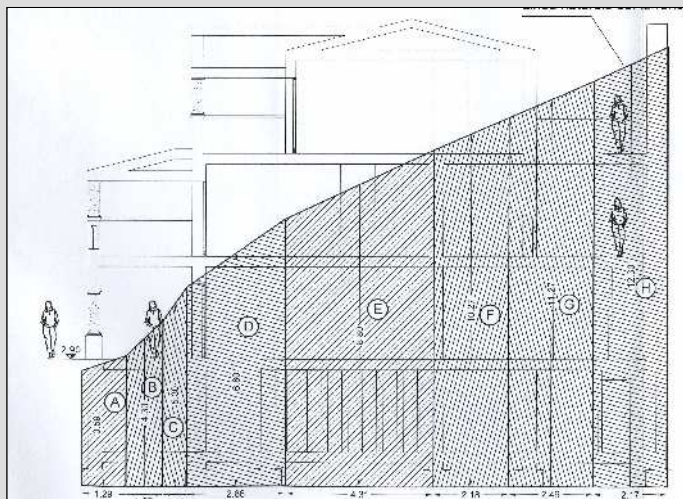
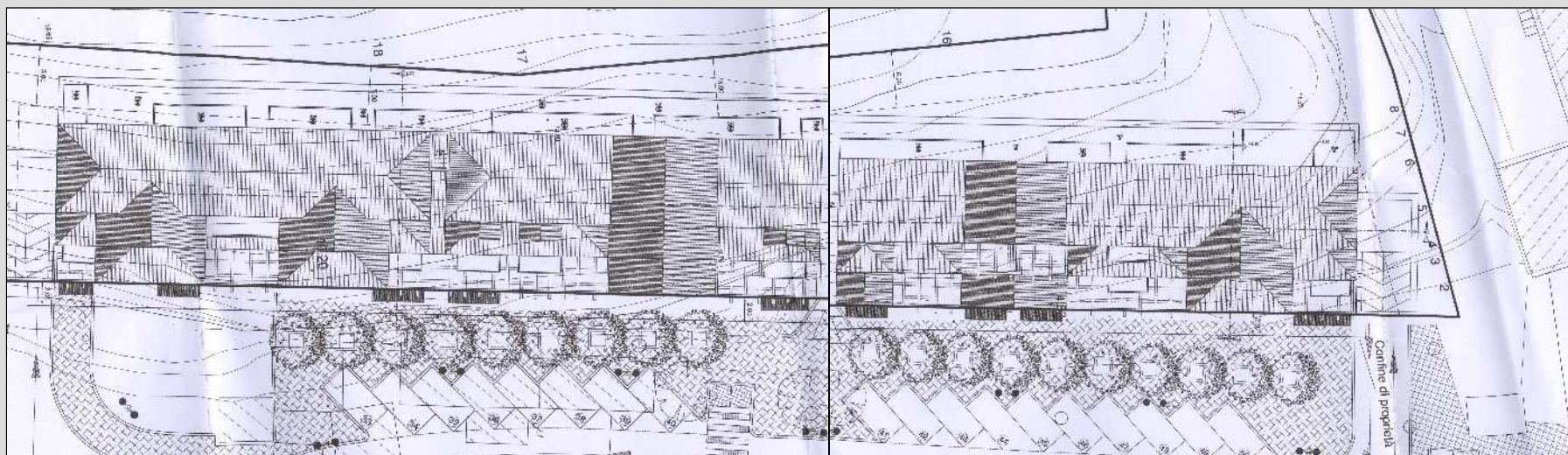
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 – SCHEDA - Edificio n. 1 e n. 2 comparto C4. 2



Piante fabbricato 1 e fabbricato 2

Sezione ed entità volumi scavo



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 Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 – SCHEDA - Edificio n°1 e n°2 comparto C4. 2

Vista prospettica



Stato attuale



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

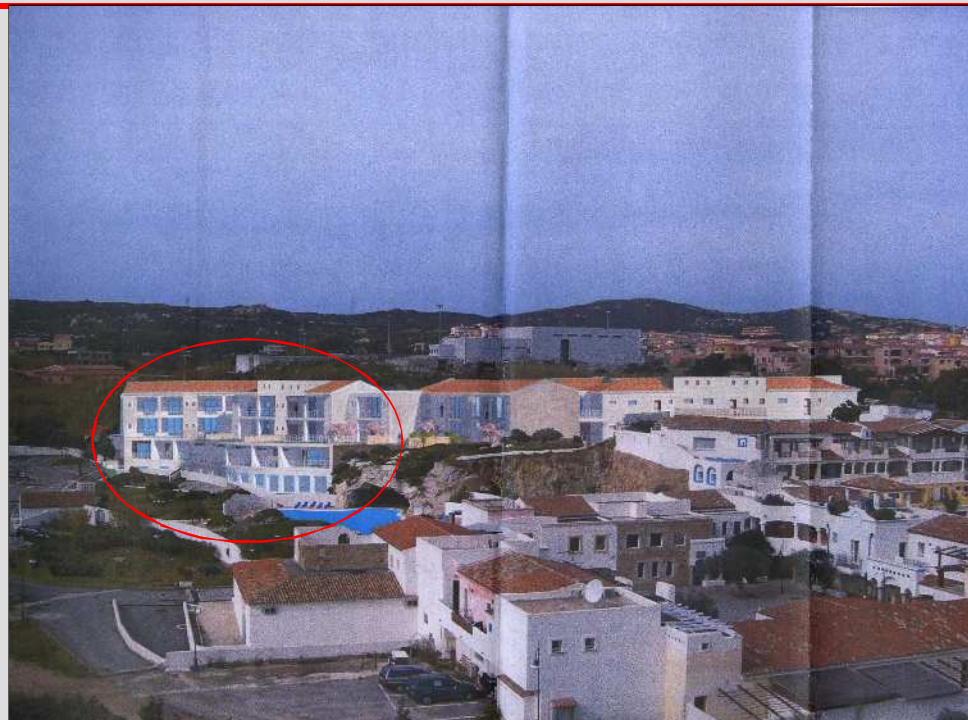
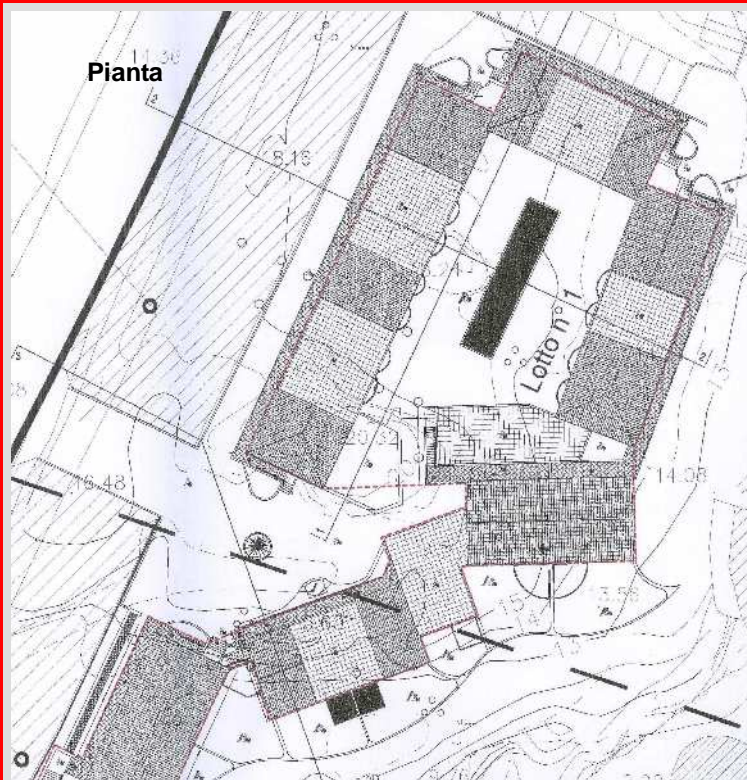
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

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

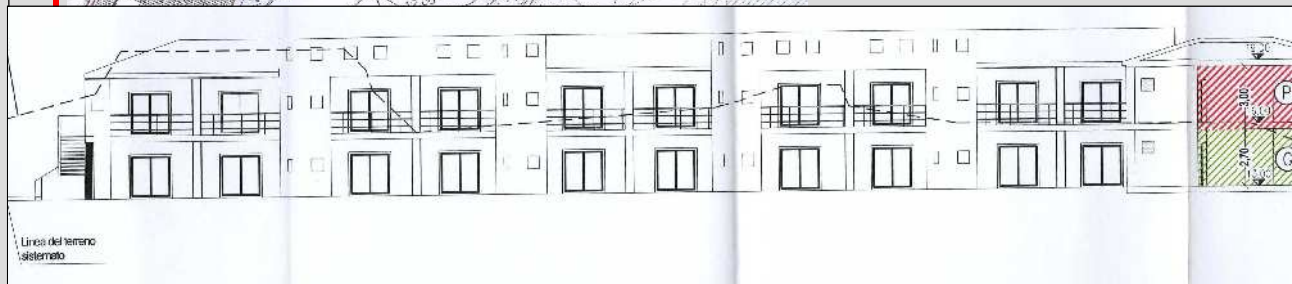
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

## INTERVENTO N: 2 e N. 3 – SCHEDA - Edificio n°1 Comparto C4. 1



Simulazione  
intervento

Stato attuale





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

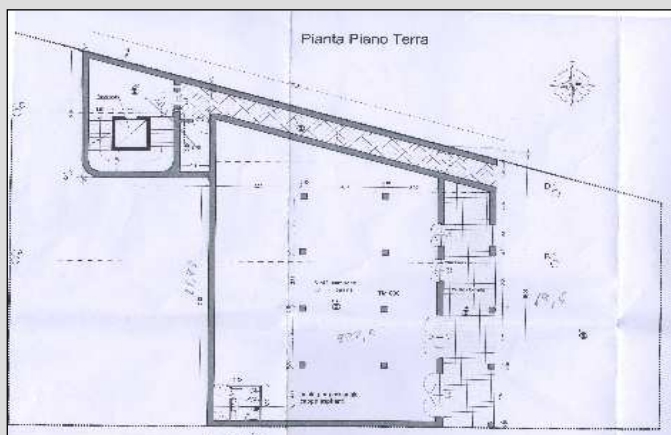
Comune di Santa Teresa Gallura

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

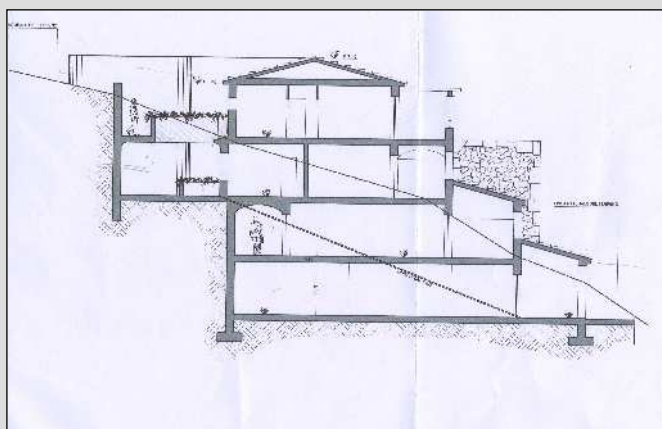
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

## INTERVENTO N: 2 e N. 3 – SCHEDA - Edificio n°2 Comparto C4. 1

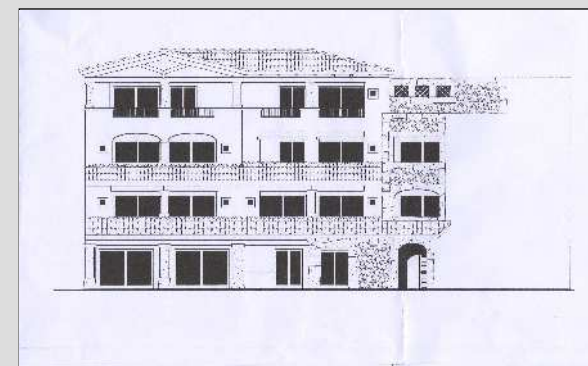
Pianta piano terra



Sezione



Prospetto



Simulazione



Stato attuale





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 Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 – SCHEDA - Edificio n°7 Comparto C4. 1



Simulazione

Stato Attuale





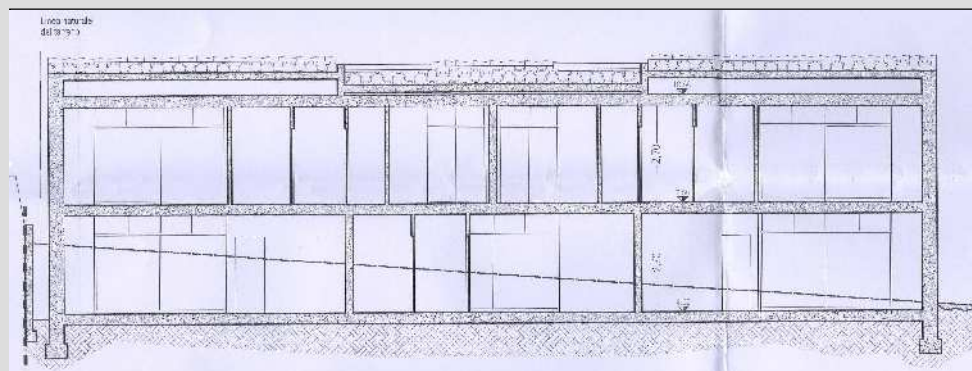
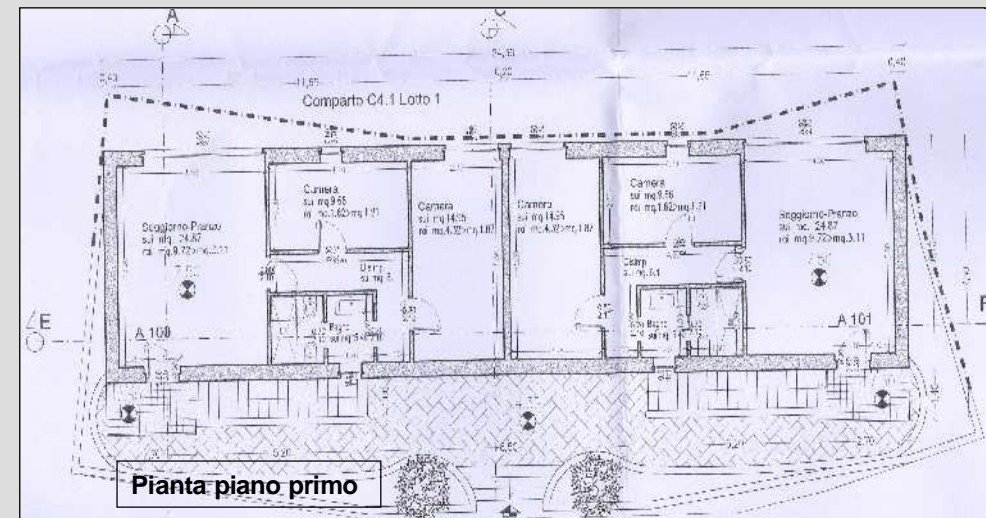
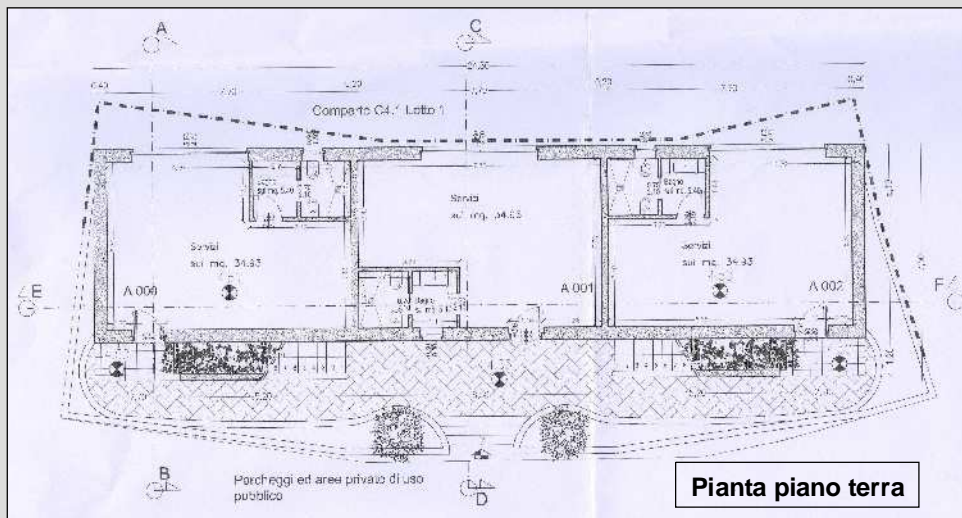
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

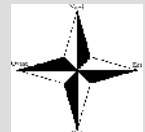
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“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 - Edificio n°5 Comparto C4. 3



Sezione





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

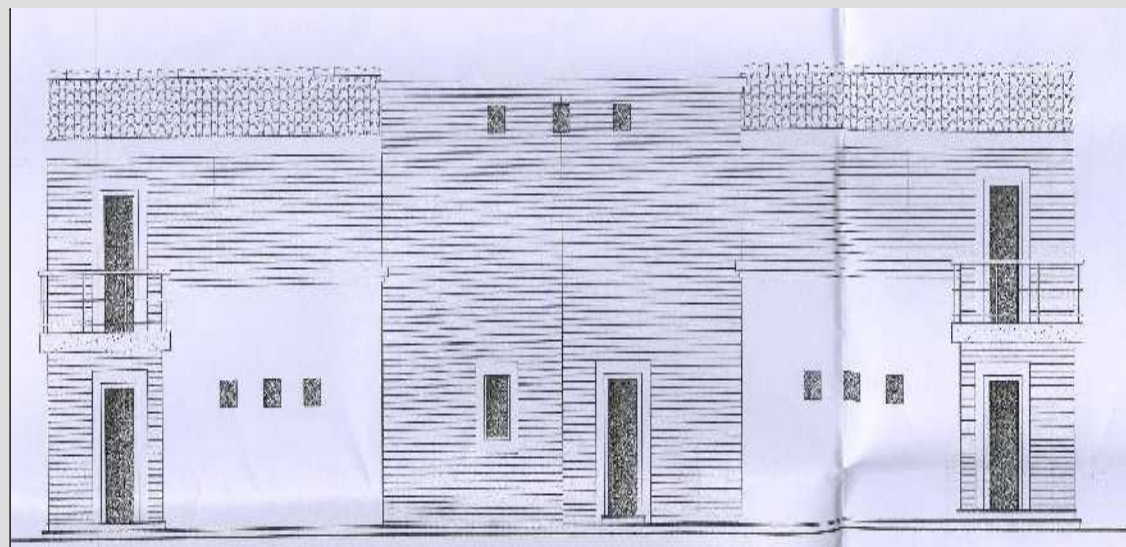
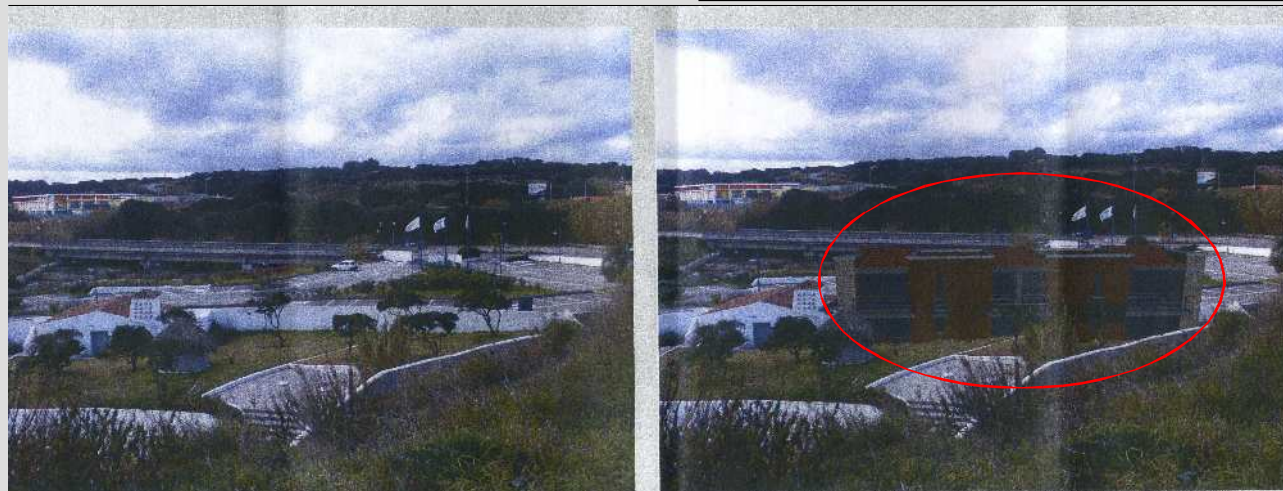
Comune di Santa Teresa Gallura

### 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 - Edificio n°5 Comparto C4.3

Stato di fatto



Prospetto Sud

Simulazione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

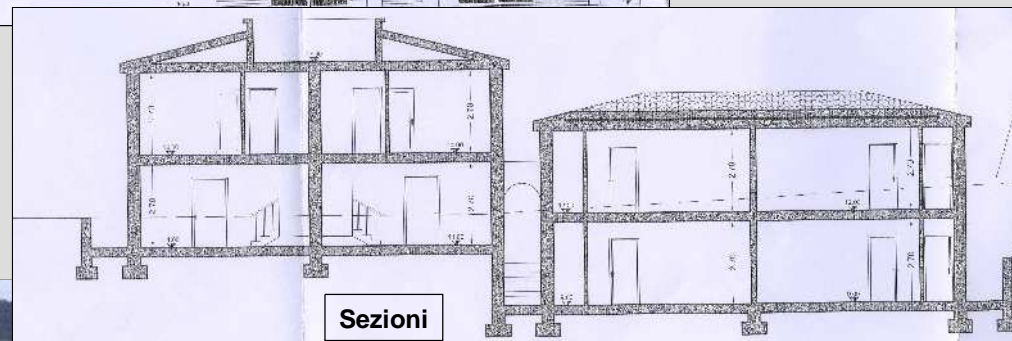
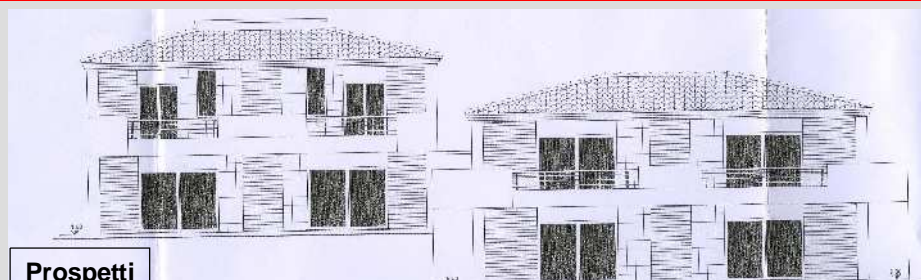
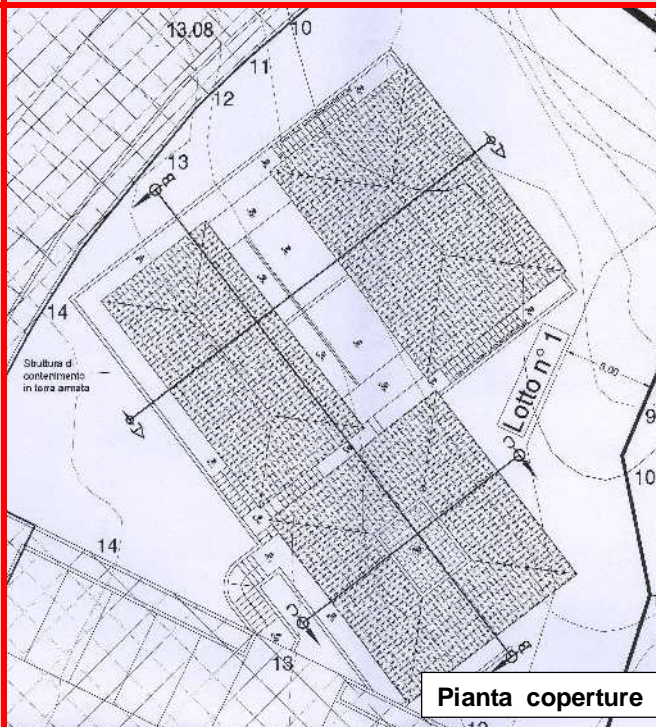
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 – SCHEDA - Edifici n°8 e 9 Comparto C4. 1





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 Santa Teresa Gallura

### 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 e N. 3 – SCHEDA - Edifici n°1- 2- 7- 8- 9



Simulazione Volumi interventi comparto C4.1

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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 e n. 3****PROGETTO:** Variante al piano di lottizzazione del porto turistico e interventi nei comparti C4.1-C4.2-C4.3**SOGGETTO PROPONENTE:** Consorzio Comprensorio del Porto e Ditta Bò Giuseppe**NQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

•L'area oggetto di intervento è prospiciente lo specchio acqueo del porto di S. Teresa; faceva parte di una lottizzazione di ZONA G, composta da tre comparti (G5.1- G5.2 - G5.3) approvata e convenzionata in data 20/10/1997 e registrata a Tempio il 25/11/1997; sono state ultimate le opere di urbanizzazione e realizzati parte dei volumi; Il Puc vigente, approvato il 19/06/2000, ha integralmente recepito le previsioni volumetriche del PdL in esame e ha riclassificato le aree interessate come zone C, comparti: C4.1 – C4.2 – C4.3. La variante al PdL in questione, oggetto della presente intesa, non è stata ancora adottata dal Consiglio Comunale.

La variante al PdL prevede:

- La modifica della conformazione dei lotti della sottozona C4.1;
- La variazione dei rapporti planovolumetrici e degli standard di piano in conformità della nuova destinazione di zona C;
- L' individuazione di un'area da cedere al Comune in compensazione di aree pubbliche presenti all'interno dei comparti.

Le destinazioni consentite sono quelle ordinariamente previste per le zone di espansione urbane nel rispetto del parametro di 100mc/ab.

Descrizione dei comparti:

**Comparto C4.1** -completamente urbanizzato ed infrastrutturato sono stati realizzati i fabbricati .3-4-5-6 per un totale di **mc 8913 realizzati**; rimangono da realizzare le seguenti strutture (**per un totale di mc 13565**):

fabbricato n.1 mc 10.110,90.

fabbricato n. 2 mc 1900.;

fabbricato n. 8 mc 553,77;

fabbricato n. 9 mc 1000;

fabbricato n. 7 mc 2000 (lotto 2).

**Comparto C4.2** completamente infrastrutturato è attualmente ineditato sono previsti 2 edifici per complessivi mc 5.325;

**Comparto C4.3:** completamente infrastrutturato ed urbanizzato; **sono stati già realizzati i fabbricati .1, 2, 3, 4 per un tot. di mc 6836,46**. Sono da realizzare le seguenti strutture per un totale di mc 1893,5:

fabbricato n. 5 di mc 1000,00;

fabbricato n. 6 di mc 893,51.

**Il progetto presenta inoltre molti aspetti poco chiari, rispetto ai quali il comune potrà fornire dei chiarimenti anche in sede di intesa:**

**Non è chiaro se gli standard di zona C (che non ricadono nello specchio acqueo, nella sede stradale, nelle banchine portuali, fuori dai comparti ecc...) sono sufficienti a soddisfare i minimi previsti dalla normativa vigente;**

**Non sembra corretto il calcolo degli abitanti insediabili finalizzato al dimensionamento del PdL (standard) in quanto non sono state considerate le volumetrie relative ai piani seminterrati, comunque adibiti a residenza.**

**Si nutrono perplessità sulla correttezza di far passare il limite di un comparto (C41 e C43) sopra un edificio esistente, vanificando in questo modo il concetto di comparto edificatorio;**

**alcuni interventi, in particolare i nuovi edifici previsti nel comparto C42 e i, fabbricati 2 e 7 del comparto C4.1, verrebbero realizzati su terreni con pendenze superiori al 40%.**

**RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI**

<i>VOLUME TRIA MASSIMA PREVIST A DAL PUC MC</i>	<i>VOLUMET RIA TOTALE PREVIST A in variante MC</i>	<i>ABITANT I INSEDA BILI</i>
Comparto C4.1 : 25.000	Comparto C4.1 :22.477	Comparto C4.1 : 224
Comparto C4.2: 6.300	Comparto C4.2: 5.325	Comparto C4.2: 53
Comparto C4.3: 9.700	Comparto C4.3: 8.730	Comparto C4.3: 87
<b>TOTALE : 41.000</b>	<b>TOTALE : 36.532</b>	<b>TOTALE : 365</b>

**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

**Assetto Ambientale e Vincoli Ambientali :**  
**Aree seminaturali - sistemi a baie e promontori falesie e piccole isole**  
**Assetto Insediativo: Espansioni recenti**



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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 e n. 3

**PROGETTO:** Variante al piano di lottizzazione del porto turistico e interventi nei comparti C4.1-C4.2-C4.3

**SOGGETTO PROPONENTE:** Società I.T.S. – CONSORZIO COMPENSORIO DEL PORTO E DITTA BO GIUSEPPE

### ITER AMMINISTRATIVO

Il precedente PdL ha seguito il seguente iter amministrativo:

- Parere favorevole da parte dell' Ufficio Tutela del paesaggio con determinazione n. 3996 del 30/04/1995
- Autorizzazione paesaggistica n. 309/95 del 16/02/1995
- Adozione da parte del C.C. con deliberazione n. 40 del 01/08/1995
- approvazione definitiva del C.C. con deliberazioni n. 31 del 30/09/1996 e n. 47 del 29/11/1996;
- convenzione stipulata in data 20/10/1997
- trascrizione a Tempio il 25/11/1997 al n. 2498
- opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate

### OSSERVAZIONI

SI RITENGO NON AMMISSIBILI GLI INTERVENTI RICADENTI NEL COMPARTO C.4.2 in quanto ricadenti all'interno dei 300 in un comparto limitrofo all'abitato solo per una piccola parte, mentre nel lato di maggior sviluppo confina con aree che si presentano integre e anche al suo interno mantiene ancora parte dei caratteri naturalistici originari inoltre presente pendenze superiori al 40%

SI PROPONE UNA VERIFICA PIÙ ATTENTA PER QUANTO RIGUARDA I COMPARTI C41 E C43 che pur presentando un alto grado di compromissione, infatti è stato realizzato il reticolo stradale e si è determinato un mutamento consistente ed irreversibile dei luoghi, infatti risultano essere state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché buona parte delle volumetrie previste dal PdL originario, presentano in diversi punti pendenze oltre il 40%.

IN GENERALE SI RITIENE DI SUGGERIRE una riqualificazione dell'esistente e di considerare la possibilità di rivalutare la proposta sotto il profilo del soddisfacimento dei servizi portuali generali e turistico ricettivi con gli opportuni approfondimenti sul modello tipologico utilizzato, al fine di perseguire elevati obiettivi di qualità paesaggistica.

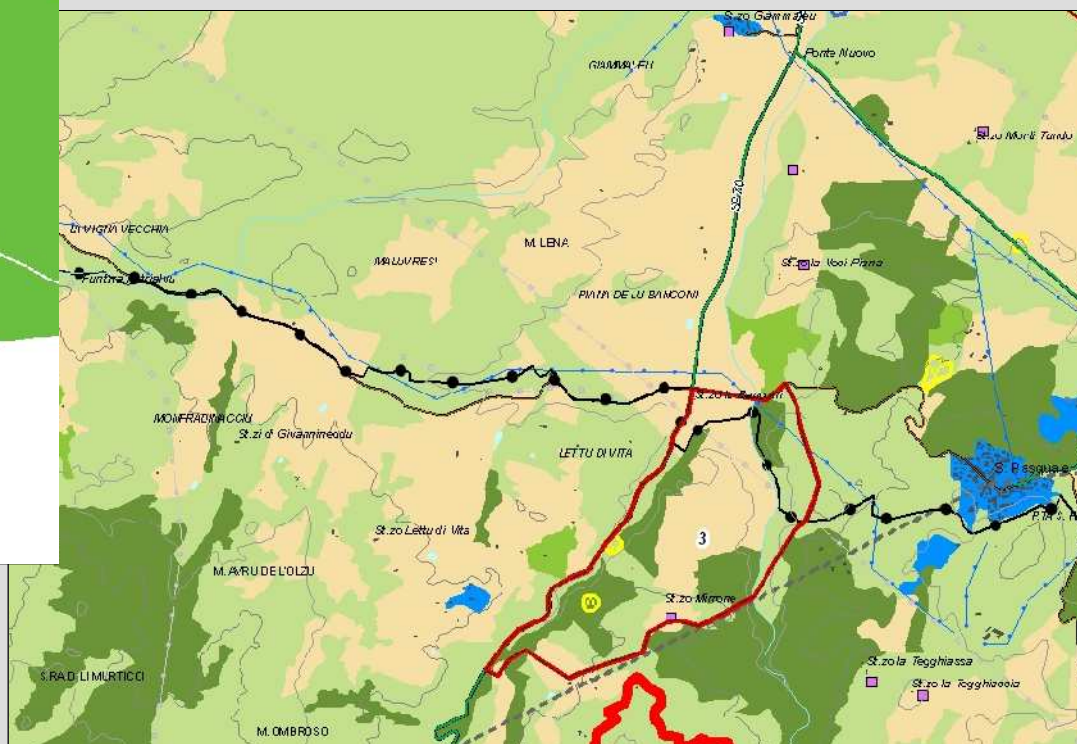


Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

**Comune di Santa Teresa Gallura**

“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°4 - scheda





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

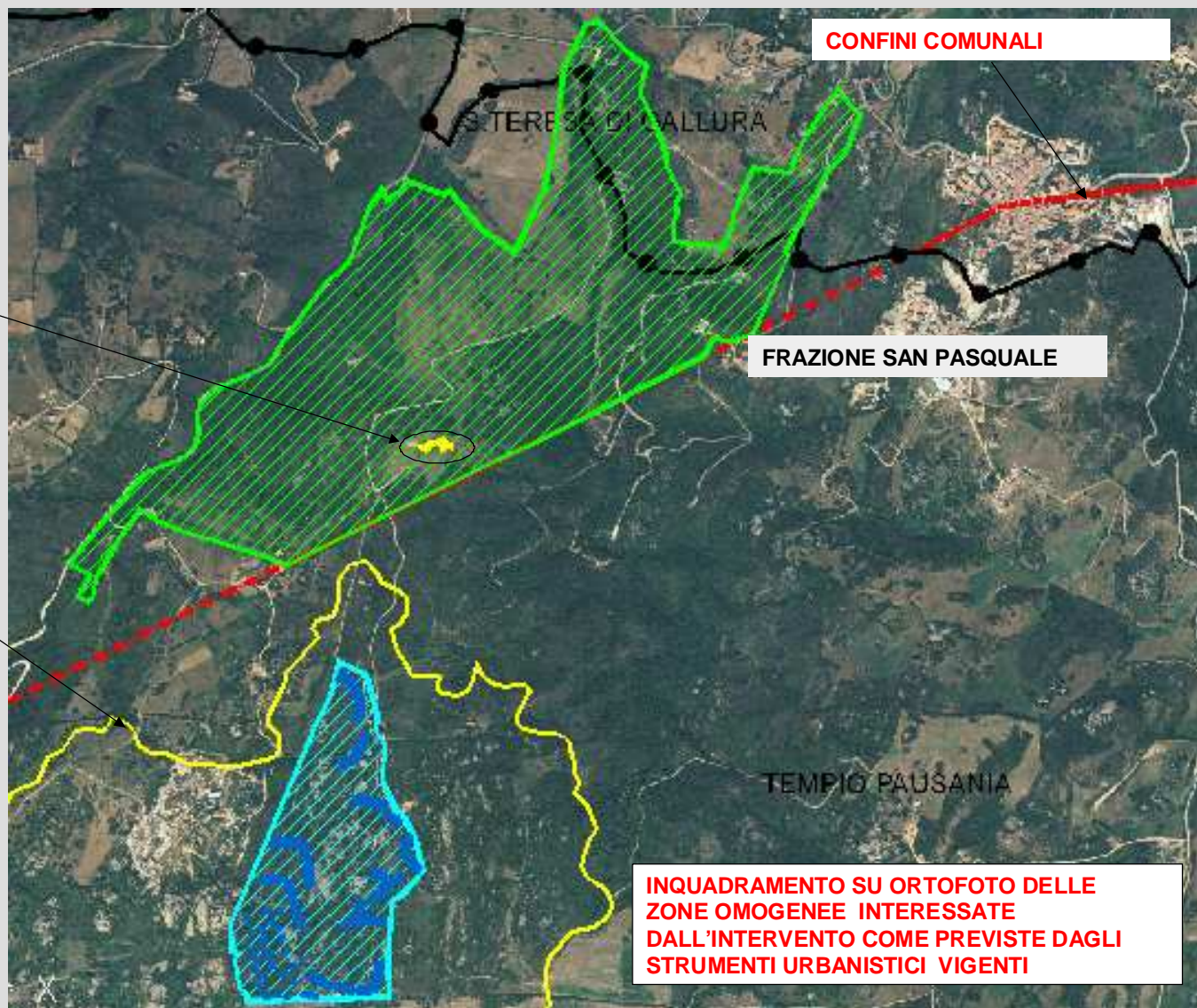
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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”.

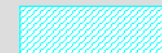


**Intervento 3:** Intervento di riqualificazione di un'area dove insistono volumi fatiscenti, finalizzata alla realizzazione di un "club house" a servizio dell'attività golfistica e realizzazione del relativo campo da golf, all'interno di un PdL in zona G

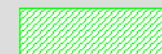
**Proponente** – Holyday e Freedom S.p.A

Legenda

**zona F**



**zona G**



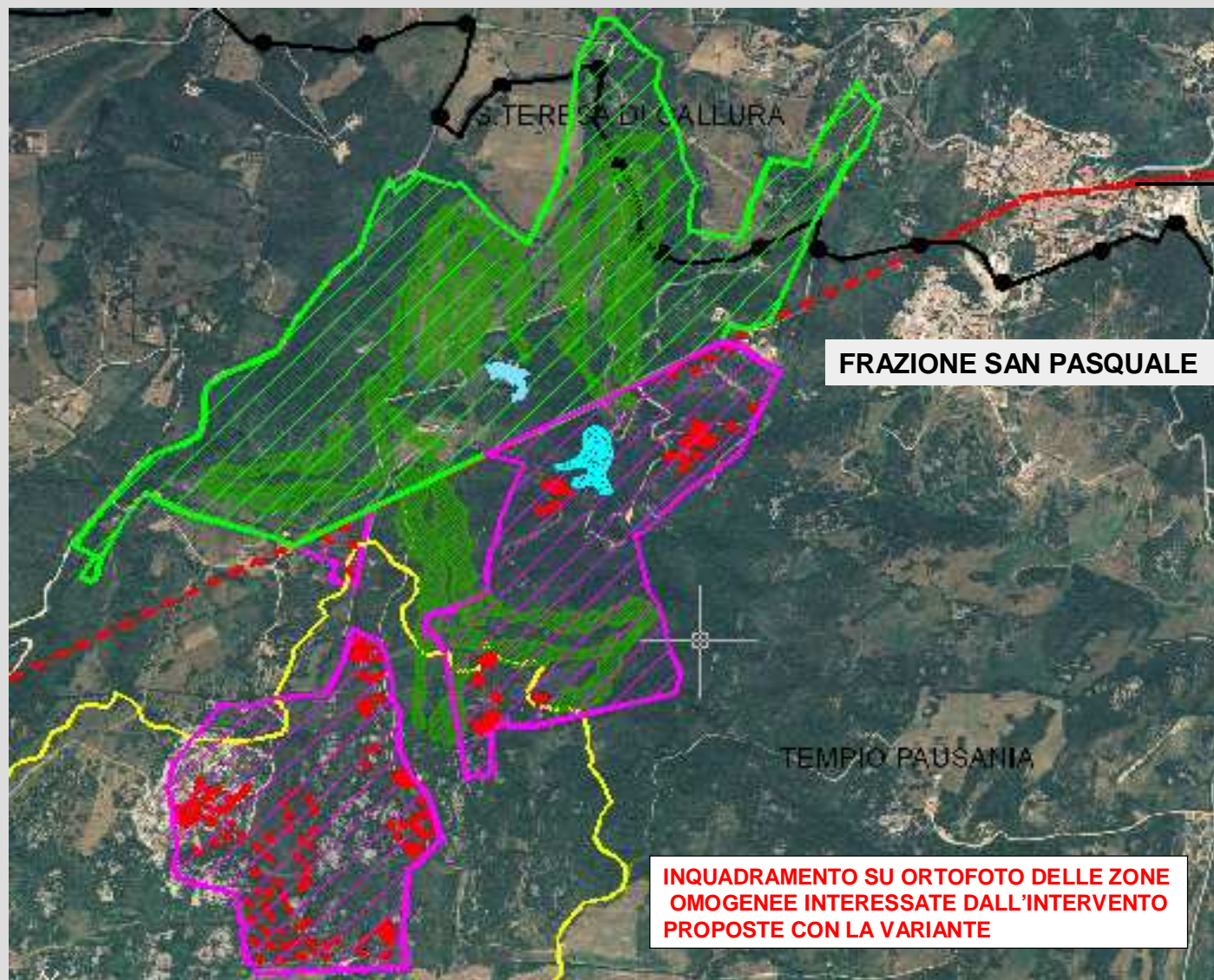


## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

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

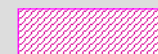
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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



CONFINI COMUNALI

Legenda

zona F



zona G



INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO DELLE ZONE  
OMOGENEE INTERESSATE DALL'INTERVENTO  
PROPOSTE CON LA VARIANTE



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

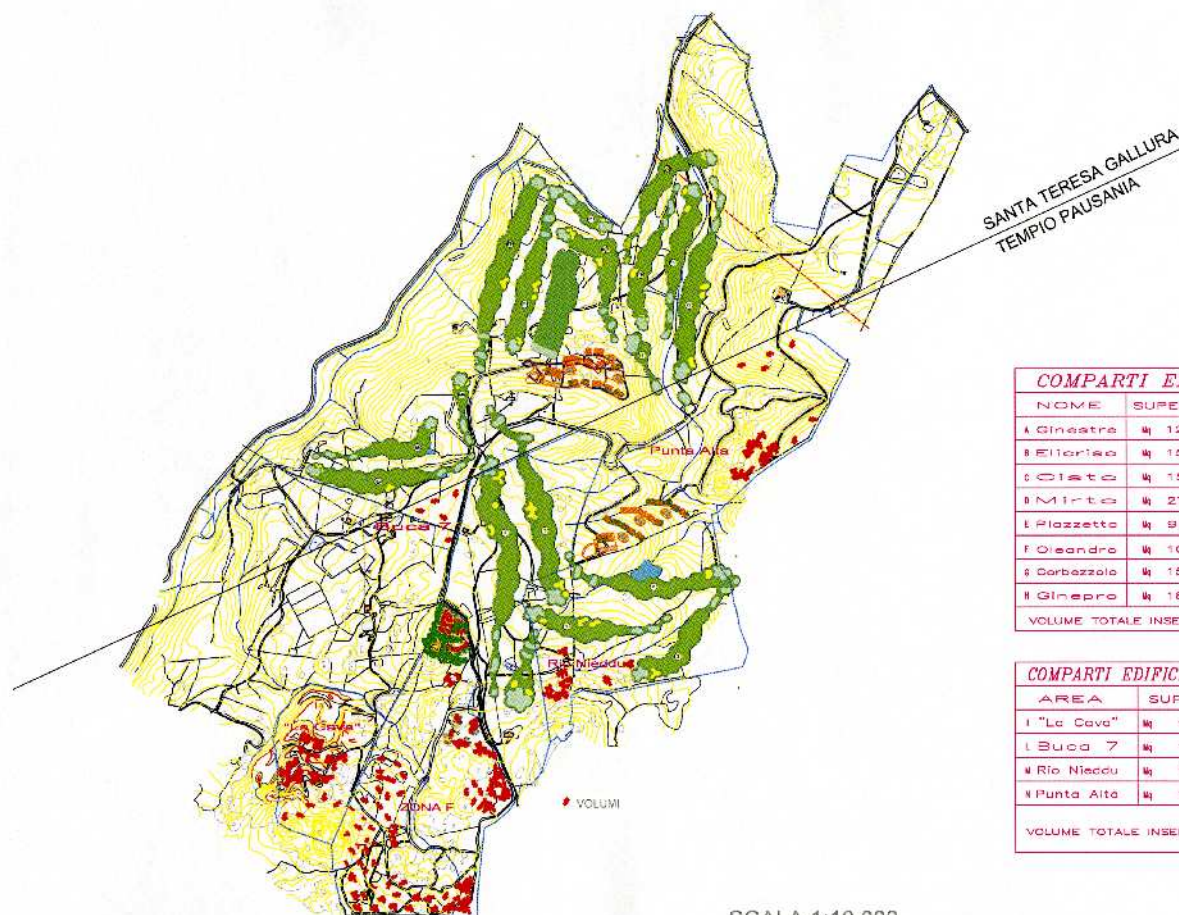
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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 TEMPIO PAUSANIA - COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA - PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO - DISTRIBUZIONE VOLUMI SUL TERRITORIO



COMPARTI EDIFICATORI - ZONA F			
NOME	SUPERFICIE	VOLUMI ATTUALI	VOLUMI PREVISTI
I Ginestre	mq 12.354	mc 9.200	mc 4.000
II Eleriea	mq 15.918	mc 11.900	mc 2.000
III Olatà	mq 15.981	mc 10.900	mc 5.000
IV Mirta	mq 27.603	mc 15.032	mc 10.000
V Piazzetta	mq 9.897	mc 7.000	mc 3.028
VI Oisandro	mq 10.715	mc 8.000	mc 6.000
VII Corbezzolo	mq 15.368	mc 11.000	mc 7.000
VIII Ginepro	mq 18.347	mc 13.000	mc 3.000
VOLUME TOTALE INSEDIABILE		mc 88.032	mc 40.028

COMPARTI EDIFICATORI - IN PREVISIONE		
AREA	SUPERFICIE	VOLUMI PREVISTI
I "La Cava"	mq 94.000	mc 14.000
II Buca 7	mq 13.700	mc 2.000
III Rio Nieddu	mq 168.000	mc 2.800
IV Punta Alta	mq 184.000	mc 9.900
VOLUME TOTALE INSEDIABILE		mc 46.000

SCALA 1:10.000



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 Santa Teresa Gallura

### 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°4

### scheda

EDIFICI DA  
RISTRUTTURARE



NUOVO "CLUB HOUSE"

EDIFICIO DA DEMOLIRE



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 Santa Teresa Gallura

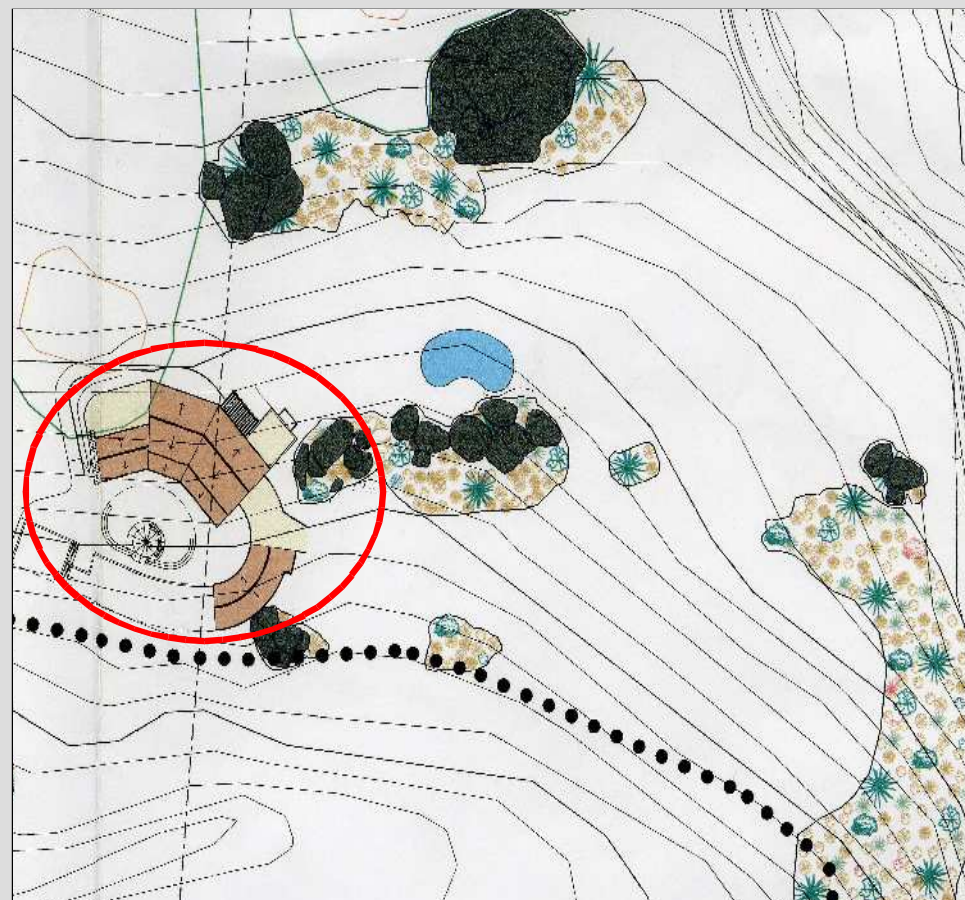
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 4 - SCHEDA



Area oggetto d'intervento



Planimetria "club house"



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 Santa Teresa Gallura

### 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°4 - scheda



Edificio da ristrutturare: stazzo

Edificio da demolire





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

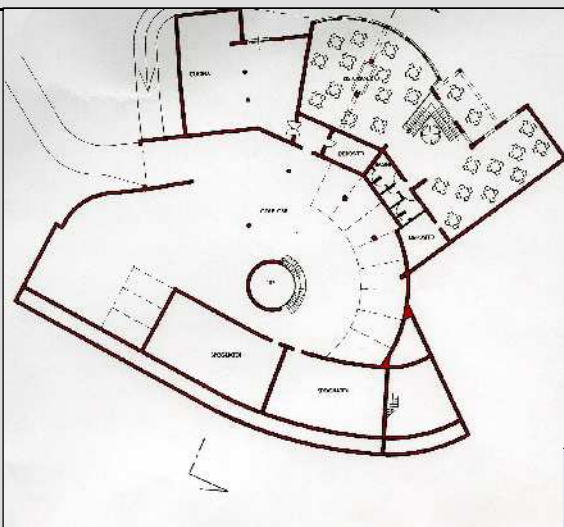
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica  
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

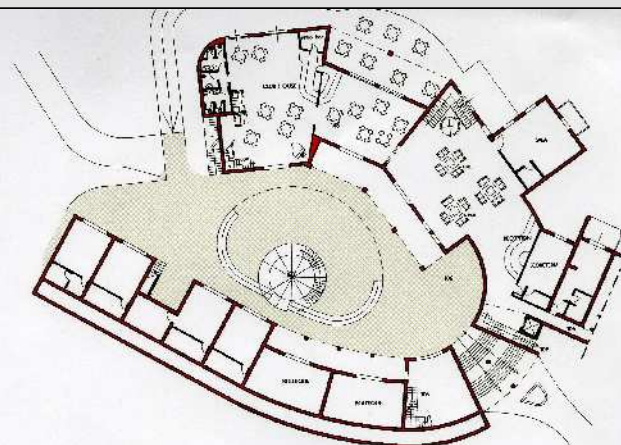
Comune di Santa Teresa Gallura

### 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”.



Piante - Primo e secondo “club house”

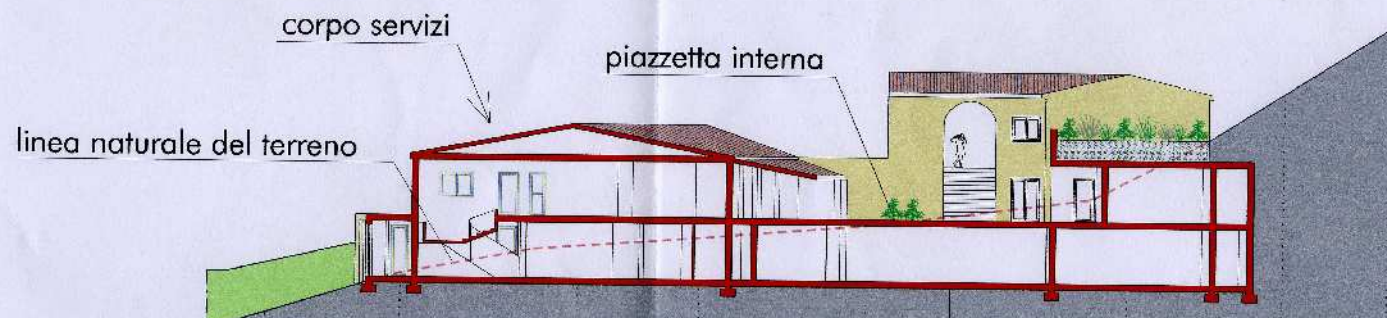


### INTERVENTO n. 4 : SCHEDA

Prospetti e Sezione  
“club house”



PROSPETTO – scala 1:200





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

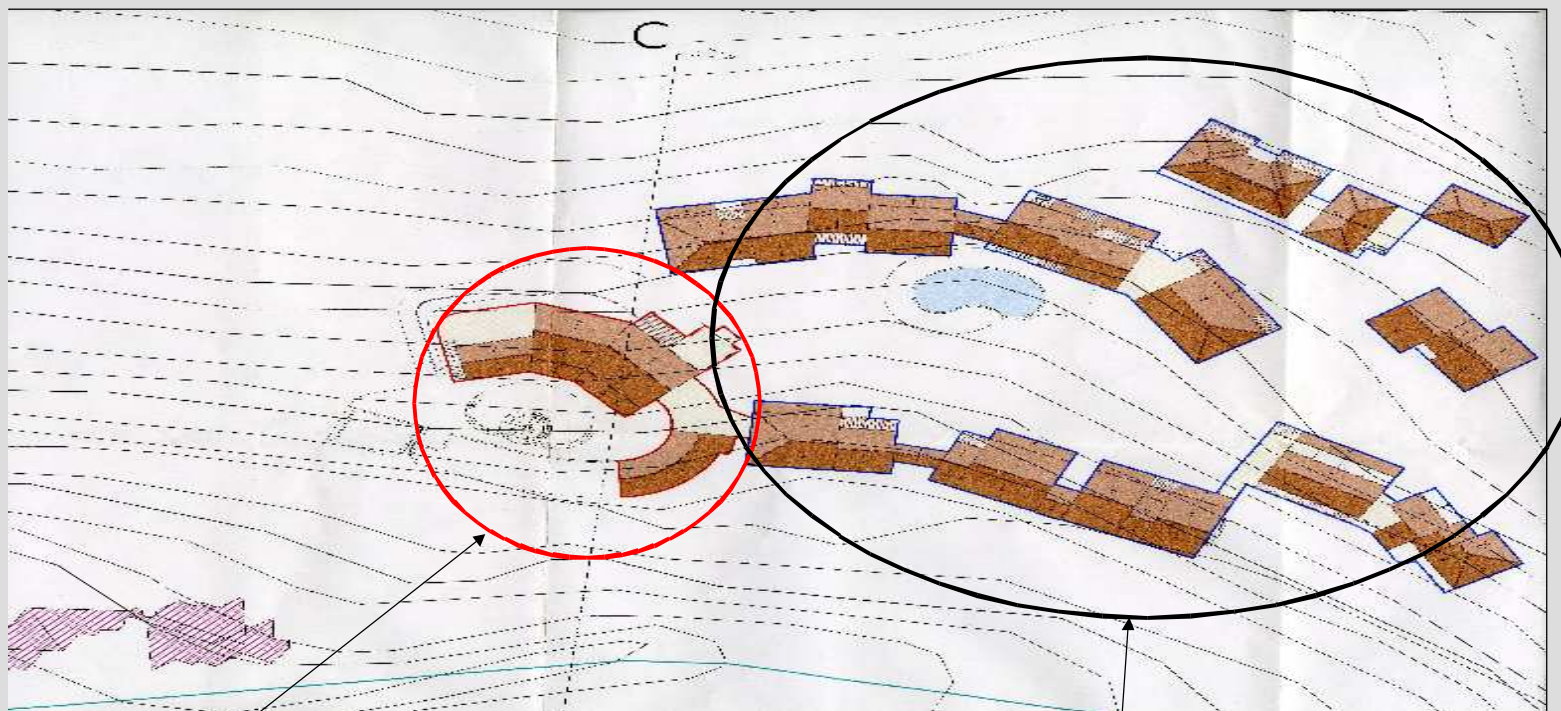
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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. 4 : SCHEDA



Club house

Volumi da destinare ad attività ricettiva, previsti dal P.d.L. approvato ma non convenzionato la cui eventuale fattibilità è rimandata al PUC in adeguamento

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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. 4****PROGETTO:** Riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura per l'esercizio di attività ricettive comparto G11.6 GOLF "Li Mizzani"**SOGGETTO PROPONENTE:** Holiday & Freedom S.p.A**RIEPILOGO DATI PLANO VOLUMETRICI**

<i>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ</i>	<i>INDICE TERRITORIALE It</i>	<i>VOLUME ESISTENTE MC</i>	<i>VOLUME DI PROGETTO MAX  MC</i>	<i>VOLUMI DA REALIZZARE SERVIZI FUNZIONALI AL GOLF "CLUB HOUSE" MC</i>	<i>VOLUMI DA RISTRUTTURARE MC</i>	<i>TOTALE VOLUMI TOTALI PROPOSTI AD INTESA</i>
633.800,00		2.799,00	16.800,00	2.779,00	832,00	3631,00



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Santa Teresa Gallura

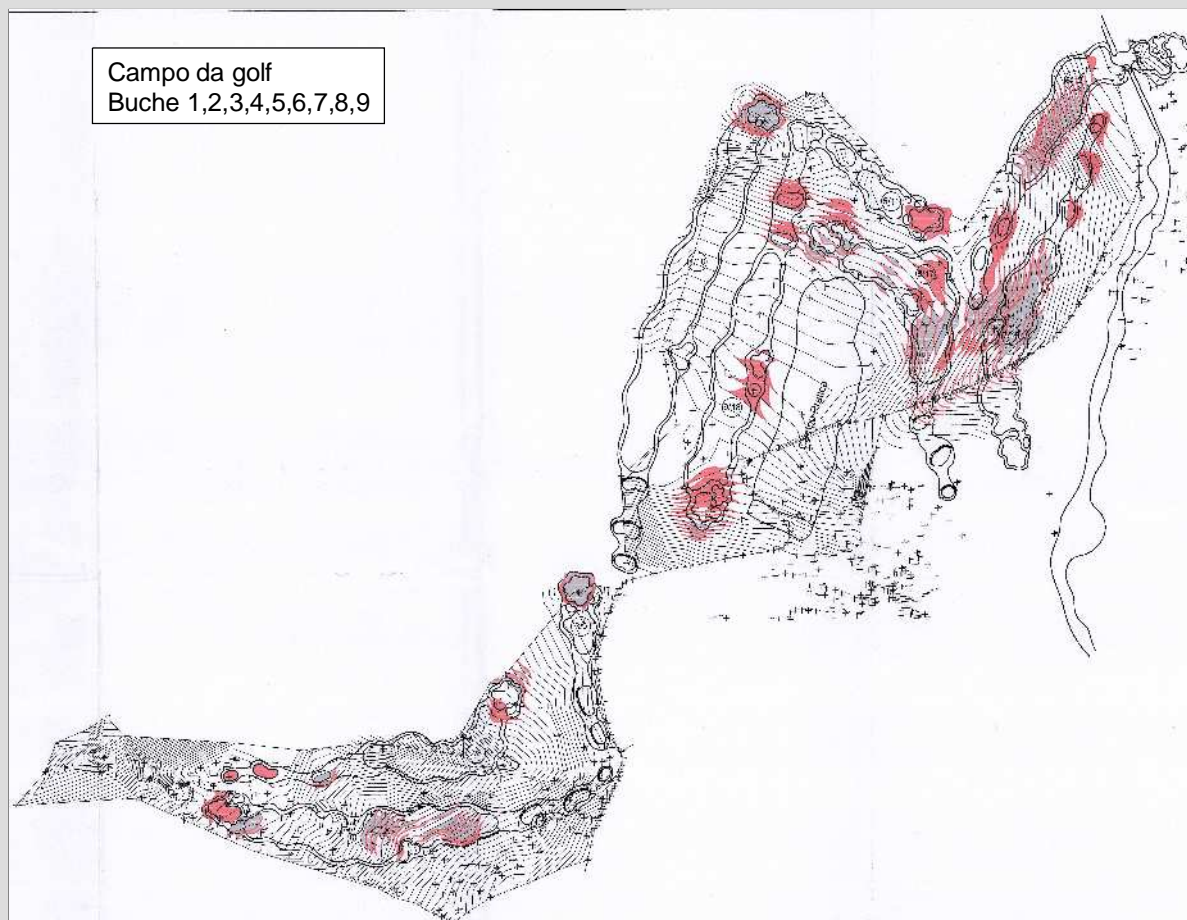
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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. 4

**PROGETTO:** Riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura per l'esercizio di attività ricettive comparto G11.6 GOLF "Li Mizzani"

**SOGGETTO PROPONENTE:** Holiday & Freedom S.p.A



### TABELLA MOVIMENTI DI TERRA

#### CALCOLO VOLUMETRIE DELLE PRIME 9 BUCHE DEL CAMPO DI GOLF A 18 BUCHE SALAMANDRA GOLF RESORT COMUNE DI S. TERESA DI GALLURA

BUCA	SCAVO	RIPORTO
1	4.300	4.750
2	1.050	6.900
3	2.600	900
4	3.400	800
5	0	3.600
6	9.750	1.200
7	5.400	4.650
8	3.500	3.950
9	1.800	4.850
1/9	31.800	31.800

Altri movimenti interesseranno il terreno vegetale che verrà prelevato e dopo essere stato accantonato, riposizionato sulle piste.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Santa Teresa Gallura****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".

**INQUADRAMENTO E2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**LOCALIZZAZIONE:** Fuori dalla fascia costiera oltre 2000 mt dalla battigia

**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC

**ZONA URBANISTICA :** G (comparto G 11.6 golf "Li Mizzani")

L'area su cui dovrà sorgere la struttura è ubicata in posizione limitrofa al limite amministrativo del Comune di Tempio, nella parte sud-orientale del comune di Santa Teresa in località La MIZZANA , a monte della frazione di Porto Pozzo ed in prossimità della frazione di S. Pasquale , lungo la strada provinciale per Bassacutena; è quasi totalmente all'esterno della fascia costiera, a 3.000 m. dal litorale, con tutte le volumetrie ubicate oltre alla suddetta fascia. La proposta progettuale fa parte di un più vasto intervento per il quale la società proprietaria dell'area (ha 62.05.88) ha presentato nel 2001 il piano di lottizzazione dell'intero comparto, approvato in via definitiva in data 31/05/2004. (quindi non realizzabile in quanto non rispondente a quanto previsto dall'art. 15 comma 3);

La stessa ditta ha proposto nel comune di Tempio, in area limitrofa , un altro intervento, in zona F, che è parte integrante di quello in esame .

Gli interventi proposti ad intesa come riqualificazione prevedono:

- la demolizione dei volumi residenziali esistenti e riedificazione in diversa posizione, "meno impattante dal punto vista paesaggistico", delle stesse volumetrie da destinare a servizi annessi al campo da golf: "club house"; Il corpo servizi sarà composto da :ricevimento, hall, bar, ristorante, piscina, solarium, sale comuni e servizi igienici ,ed avrà una classificazione a quattro stelle; nel piano seminterrato saranno localizzati i magazzini, i locali deposito, autorimessa, e gli impianti tecnologici.

- La ristrutturazione di due piccoli fabbricati rurali esistenti denominati : stazzo e stalla ubicati in posizione baricentrica rispetto al campo da gioco ,da destinare a servizi logistici per il golf.;

- realizzazione di un percorso da golf, " realizzato tenendo conto dell'andamento naturale del terreno, evitando il più possibile alterazioni morfologiche"

. Saranno privilegiati l'uso di materiali e sistemi costruttivi tipici della zona; le sistemazioni esterne prevedono la realizzazione di ampi spazi piantumati con essenze autoctone , delimitati da muretti a secco in pietrame granitico locale.

**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

**Assetto Ambientale e Vincoli Ambientali :** Aree naturali e sub naturali

**ITER AMMINISTRATIVO**

Il Pdl originario ha ottenuto le seguenti autorizzazioni:

3. Parere favorevole della commissione edilizia 13/03/2002
  4. Approvazione del C.T.R.U 24/09/2002
  5. Delibera di approvazione dello studio di compatibilità paesistico ambientale n. 41 del 13/09/2002;
  6. Delibera di adozione dello studio di compatibilità paesistico ambientale n. 28/03/2003
  7. Delibera di Adozione del Pdl 10/06/2003
  8. Approvazione Ufficio tutela del paesaggio in data 08/04/2004
  9. Approvazione definitiva 31/05/2004;
- No autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005

**OSSERVAZIONI**

L'intervento di riqualificazione è ammissibile ad intesa ai sensi dell'articolo 15, comma 5..

Relativamente alla riqualificazione dell'area si ritiene l'intervento in oggetto decisamente migliorativo in quanto gli attuali volumi esistenti, di nessun pregio architettonico, appaiono in avanzato stato di degrado, inoltre la loro ubicazione, proprio sulla linea di cresta del rilievo, produce un notevole impatto paesistico. Si fa presente che al momento non è stato trasmesso il progetto relativo alla ristrutturazione dello stazzo.

L'intesa può esprimersi eventualmente anche sulla parte del PdL afferente le nuove volumetrie ricettive, che potranno eventualmente essere realizzate solo se confermate dal PUC adeguato al PPR

**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

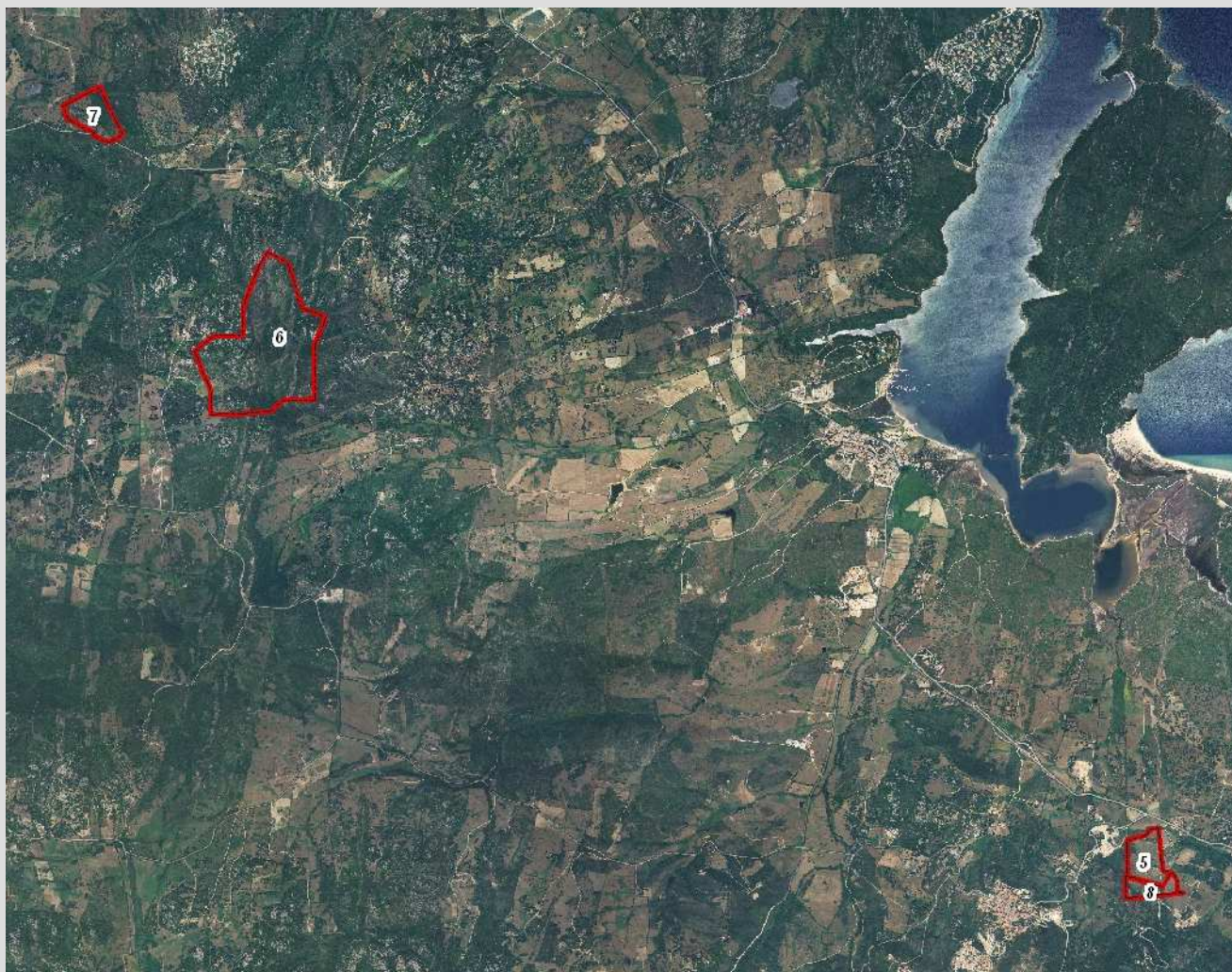
## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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”.

### Inquadramento nel PRG degli interventi in zona omogenea “E” proposti ad intesa dal Comune di Santa Teresa Gallura



**Intervento 5:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Proponente** – Cudoni Giovanni Andrea

**Intervento 6:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Proponente** – Nespola Maria Luisa

**Intervento 7:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Proponente** – Soc. La Pernice

**Intervento 8:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Proponente** – Cudoni Gian Franco



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Santa Teresa Gallura

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

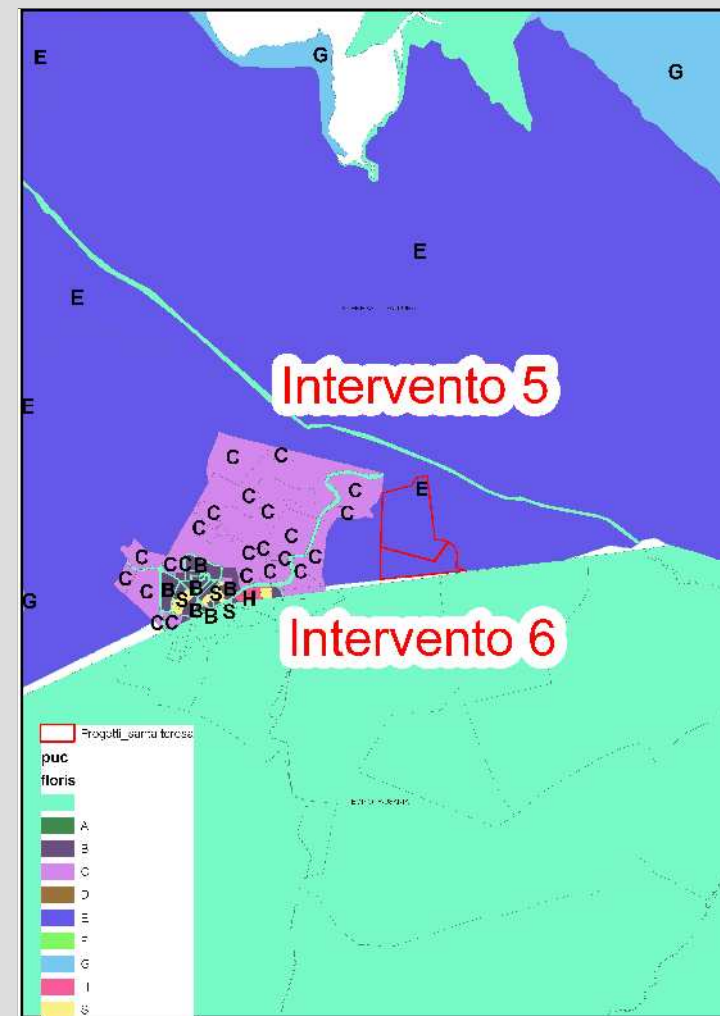
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

**Intervento 5:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Soggetto proponente:** Cudoni Giovanni Andrea

**Intervento 6:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Soggetto proponente:** Cudoni Gian Franco





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 Santa Teresa Gallura

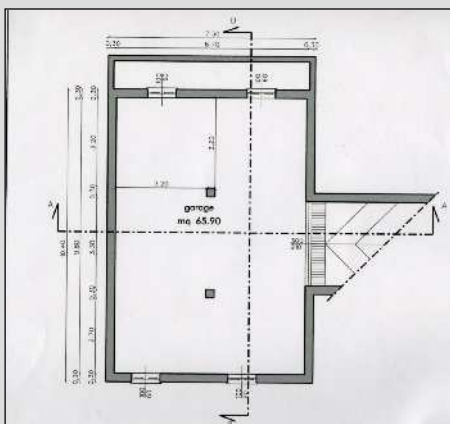
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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"

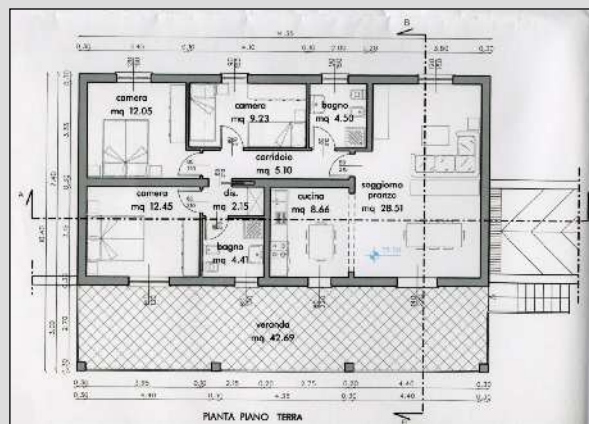
### INTERVENTO n. 5 : SCHEDA "a"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Cudoni Giovanni Andrea



Pianta piano interrato



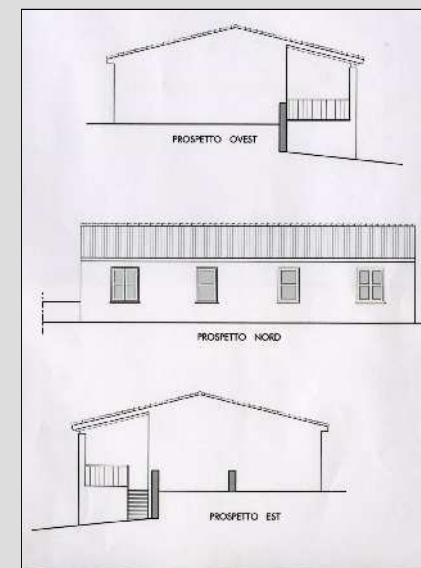
Pianta piano terra



Stato di fatto



Simulazione



Prospetti



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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".

### INTERVENTO n. 5 : SCHEDA "b"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Cudoni Giovanni Andrea

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera

**STRUMENTO URBANISTICO:** PDF

**ZONA URBANISTICA :** E

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio rurale di 87.06 mq con veranda coperta di 42.69 mq e garage interrato di 65.90 mq con accesso esterno tramite rampa con pendenza al 20 % in località Massidda. Non è presente il calcolo dei volumi. Dai calcoli eseguiti in fase di istruttoria emerge comunque che il volume dell'intervento è pari a 286.71 mc (con altezza pari a 2.70).

#### OSSERVAZIONI

L'intervento proposto è inquadrabile nella fattispecie di cui all'art. 11 in quanto ai sensi del comma 1 art.83, gli edifici ad uso abitativo, posto che questi siano connessi all'attività del fondo e che il proponente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, possono essere localizzati all'interno della fascia costiera, previa Intesa, nei casi in cui venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola.

La fattibilità dell'intervento è dunque subordinata alla verifica da parte del Comune dell'effettiva sussistenza in capo ai richiedenti dei requisiti richiesti.

Si fa presente che non è stato possibile valutare la conformità dell'intervento con l'art.83 comma 1 lettera d delle NTA del PPR, in quanto il progetto non è corredato da relazione paesaggistica.

**Da verificare** in quanto si rende necessaria una integrazione della proposta in relazione sia alle attività in essere per la conduzione del fondo che sulla necessità di risiedere all'interno del fondo.

Inoltre occorre inquadrare l'insieme degli interventi in relazione alle tipologie e abachi prevalenti.

#### COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

**Assetto Ambientale:** Aree seminaturali – Praterie  
Aree ad utilizzazione agroforestale – Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte  
Aree naturali e subnaturali - Boschi

#### OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



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 Santa Teresa Gallura

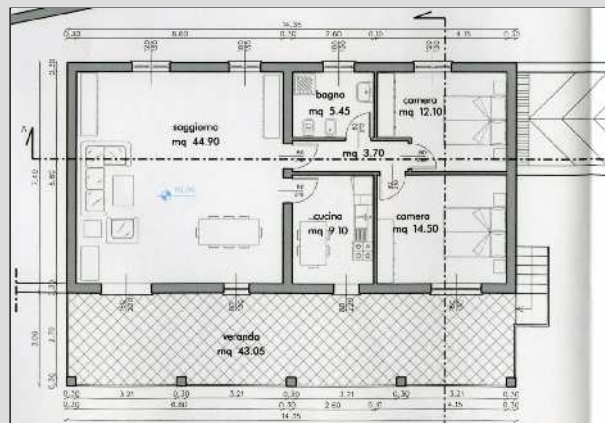
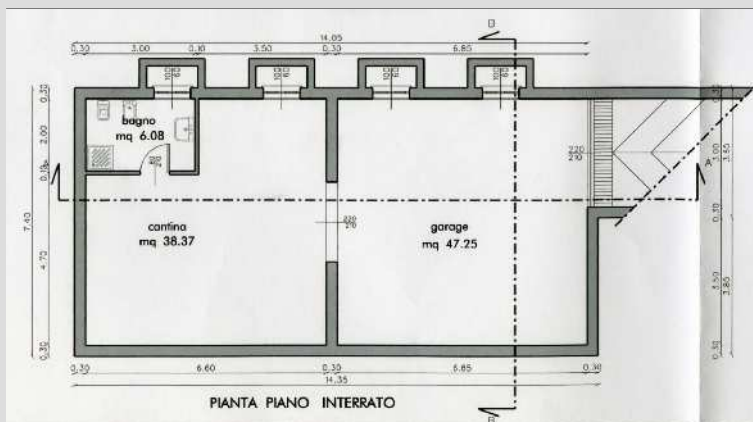
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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"

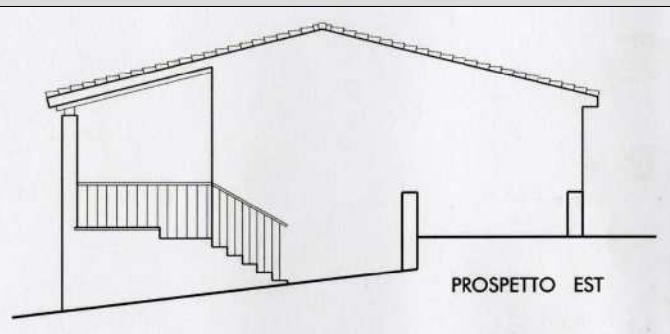
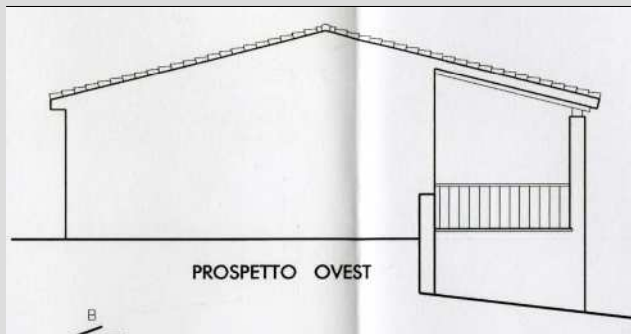
### INTERVENTO n. 6 : SCHEDA "a"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Cudoni Gian Franco



Stato di fatto



Simulazione



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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. 6 : SCHEDE "b"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Cudoni Gian Franco

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera

**STRUMENTO URBANISTICO:** PDF

**ZONA URBANISTICA :** E

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio rurale di 43.05 mq con veranda coperta di 43.05 mq e garage interrato di 91.70 mq con accesso esterno tramite rampa con pendenza al 20 % in località Massidda. Non è presente il calcolo dei volumi.

Dai calcoli eseguiti in fase di istruttoria emerge comunque che il volume dell'intervento è pari a 116.23 mc (con altezza pari a 2.70).

#### OSSERVAZIONI

L'intervento proposto è inquadrabile nella fattispecie di cui all'art. 11 in quanto ai sensi del comma 1 art.83, gli edifici ad uso abitativo, posto che questi siano connessi all'attività del fondo e che il proponente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, possono essere localizzati all'interno della fascia costiera, previa Intesa, nei casi in cui venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola.

La fattibilità dell'intervento è dunque subordinata alla verifica da parte del Comune dell'effettiva sussistenza in capo ai richiedenti dei requisiti richiesti.

Si fa presente che non è stato possibile valutare la conformità dell'intervento con l'art.83 comma 1 lettera d delle NTA del PPR, in quanto il progetto non è corredato da relazione paesaggistica.

**Da verificare** in quanto si rende necessaria una integrazione della proposta in relazione sia alle attività in essere per la conduzione del fondo che sulla necessità di risiedere all'interno del fondo.

Inoltre occorre inquadrare l'insieme degli interventi in relazione alle tipologie e abachi prevalenti.

#### COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

**Assetto Ambientale:** Aree ad utilizzazione agroforestale – Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte – Prati artificiali

#### OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



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 Santa Teresa Gallura

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

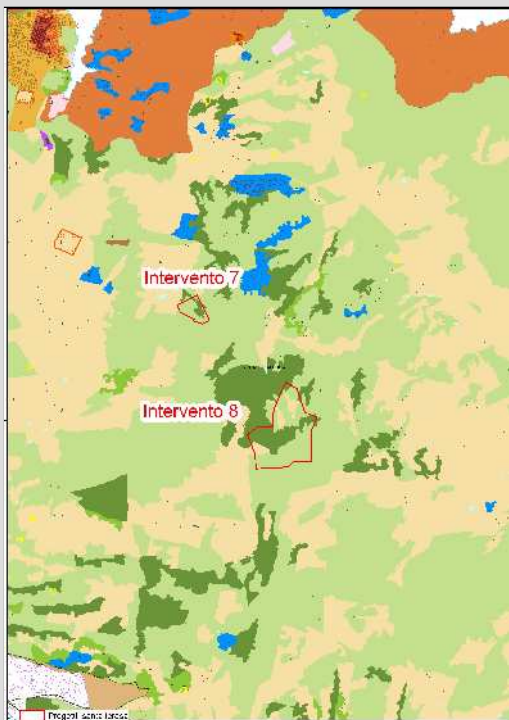
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

**Intervento 7:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Soggetto proponente:** Nespoli Maria Luisa

**Intervento 8:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**Soggetto proponente:** La Pernice s.r.l.



STRALCIO PPR



STRALCIO PUC



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 Santa Teresa Gallura

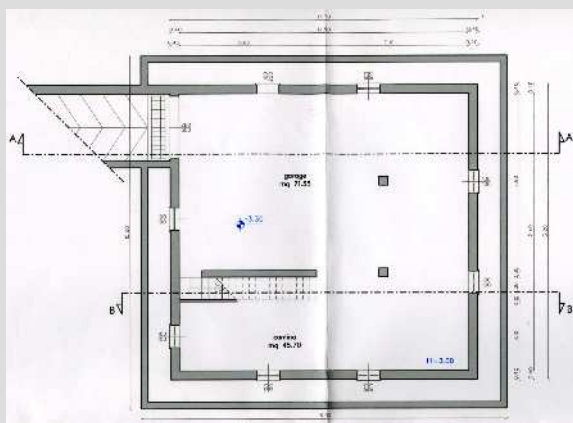
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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"

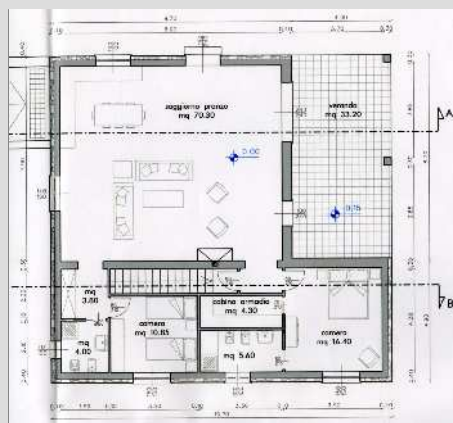
### INTERVENTO n. 7 : SCHEDA "a"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Nespoli Maria Lisa



Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Stato di fatto



Simulazione



Prospetti



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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. 7 : SCHEDA "b"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Nespoli Maria Luisa

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera

**STRUMENTO URBANISTICO:** PDF

**ZONA URBANISTICA :** E

L'edificio in progetto ha una superficie coperta di 148.00 mq, ed un volume di 178.34 mc, con una altezza di gronda di 3.20 mt. E' previsto inoltre un piano interrato con superficie utile di 151.72 mq ed una veranda coperta di 33.20 mq, con struttura in capriate e copertura a coppi, a proseguimento del tetto.

L'interrato comprende una zona adibita a garage, di 71.55 mq, cui si accede dall'esterno tramite una rampa di 15 mt con pendenza del 20 %.

#### OSSERVAZIONI

L'intervento proposto è inquadrabile nella fattispecie di cui all'art. 11 in quanto ai sensi del comma 1 art.83, gli edifici ad uso abitativo, posto che questi siano connessi all'attività del fondo e che il proponente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, possono essere localizzati all'interno della fascia costiera, previa Intesa, nei casi in cui venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola.

La fattibilità dell'intervento è dunque subordinata alla verifica da parte del Comune dell'effettiva sussistenza in capo ai richiedenti dei requisiti richiesti.

Si fa presente che non è stato possibile valutare la conformità dell'intervento con l'art.83 comma 1 lettera d delle NTA del PPR, in quanto il progetto non è corredato da relazione paesaggistica.

**Da verificare** in quanto si rende necessaria una integrazione della proposta in relazione sia alle attività in essere per la conduzione del fondo che sulla necessità di risiedere all'interno del fondo.

Inoltre occorre inquadrare l'insieme degli interventi in relazione alle tipologie e abachi prevalenti.

#### COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

**Assetto Ambientale:** Aree seminaturali – Praterie - Gariga  
Aree naturali e subnaturali – Vegetazione a macchia e in aree umide  
Aree ad utilizzazione agro-forestale – Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte – aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti

#### OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



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 Santa Teresa Gallura

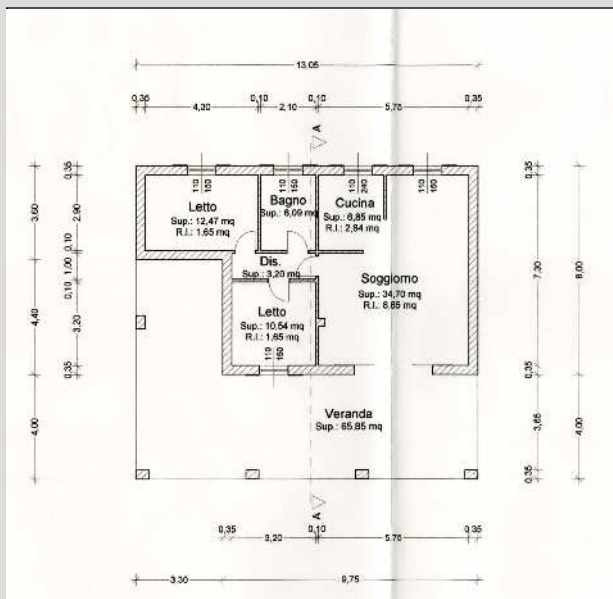
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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"

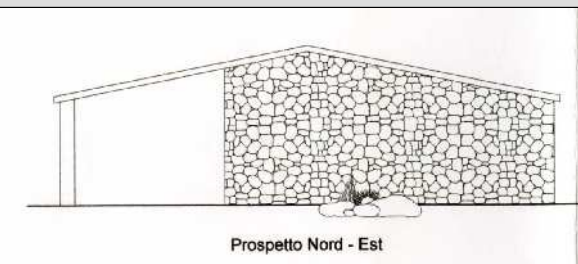
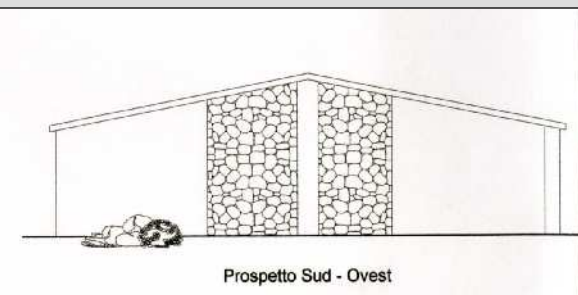
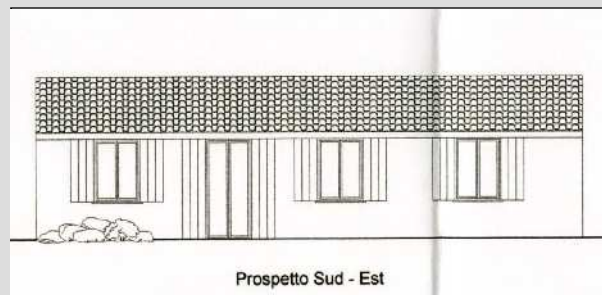
### INTERVENTO n. 8 : SCHEDA "a"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Soc. La Pernice



Pianta piano terra



Prospetti



Stato di fatto



Simulazione



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Santa Teresa Gallura

### 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. 8 : SCHEDE "b"

**PROGETTO:** Realizzazione di un edificio rurale (residenza)

**SOGGETTO PROPONENTE:** Ditta Soc. La Pernice

#### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera

**STRUMENTO URBANISTICO:** PDF

**ZONA URBANISTICA :** E

L'edificio in progetto ha una superficie coperta di 108 mq circa. Non è presente il calcolo dei volumi.

Dai calcoli eseguiti in fase di istruttoria emerge comunque che il volume dell'intervento è pari a 291 mc (con altezza pari a 2.70).

#### OSSERVAZIONI

L'intervento proposto è inquadrabile nella fattispecie di cui all'art. 11 in quanto ai sensi del comma 1 art.83, gli edifici ad uso abitativo, posto che questi siano connessi all'attività del fondo e che il proponente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, possono essere localizzati all'interno della fascia costiera, previa Intesa, nei casi in cui venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola.

La fattibilità dell'intervento è dunque subordinata alla verifica da parte del Comune dell'effettiva sussistenza in capo ai richiedenti dei requisiti richiesti.

Si fa presente che non è stato possibile valutare la conformità dell'intervento con l'art.83 comma 1 lettera d delle NTA del PPR, in quanto il progetto non è corredato da relazione paesaggistica.

**Da verificare** in quanto si rende necessaria una integrazione della proposta in relazione sia alle attività in essere per la conduzione del fondo che sulla necessità di risiedere all'interno del fondo.

Inoltre occorre inquadrare l'insieme degli interventi in relazione alle tipologie e abachi prevalenti.

#### COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

**Assetto Ambientale:** Aree seminaturali – Praterie - Gariga

#### OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO