



PROVINCIA DI SASSARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI STINTINO

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 STINTINO

*DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 149 DEL 15/10/2007*

*Marzo 2008*

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Stintino****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".

**Interventi per i quali è stata richiesta l'attivazione della procedura di Intesa**

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ZONA	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	VALUTAZIONE
1	Depalmas Franco Vincenzo	E	Ristrutturazione senza aumento di volume di un fabbricato rurale da adibire a Bed and Breakfast	NON AMMISSIBILE Trattasi di interventi che non rientrano tra quelli ammissibili ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PPR.
2	Diana Antonio	E	Ristrutturazione senza aumento di volume di un fabbricato rurale da adibire a Bed and Breakfast	
3	Ferrandico Graziella	E	Ristrutturazione senza aumento di volume di due fabbricati rurali da adibire a Bed and Breakfast	
4	Murineddu Giovanni	E	Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di due fabbricati rurali da adibire ad Agriturismo	AMMISSIBILE ai sensi dell'art. 83 e del comma 5 art. 15. delle NTA del PPR.
5	Stacca Giovanna	E	Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di un fabbricato rurale da adibire ad Agriturismo e ristrutturazione della casa colonica.	
6	Maricca Gianluca	E	Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di un fabbricato rurale da adibire a Turismo rurale	AMMISSIBILE* ai sensi dell'art. 83 e del comma 5 art. 15. delle NTA del PPR.  *NECESSITA DI CHIARIMENTI T.T.
7	Tolu Giovanni	E	Ristrutturazione senza aumento di volume di un fabbricato rurale da adibire a Turismo rurale	AMMISSIBILE ai sensi dell'art. 83 e del comma 5 art. 15 delle NTA del PPR.



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

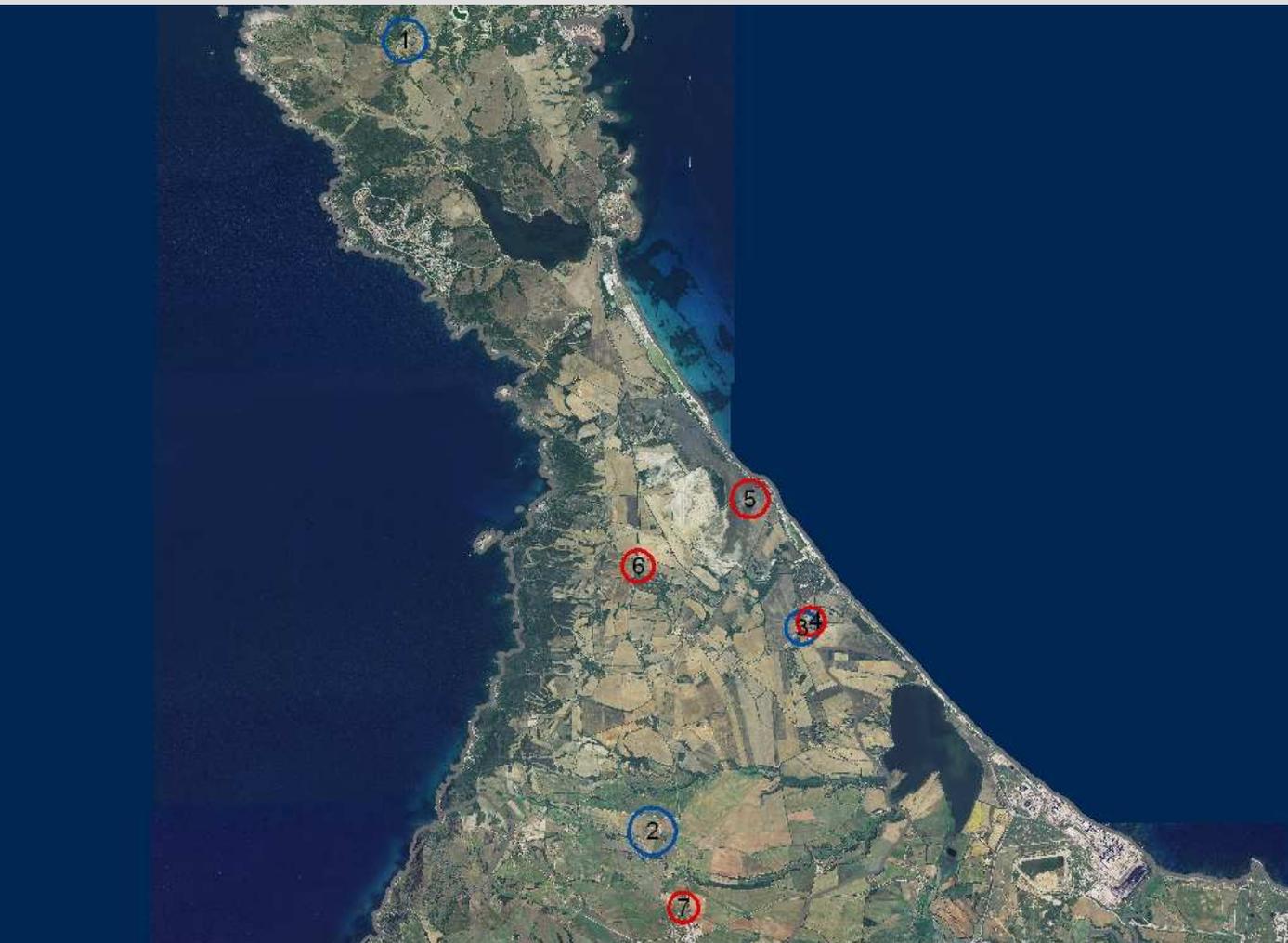
**Comune di Stintino**

**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".

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI TUTTI GLI INTERVENTI PROPOSTI AD INTESA DAL COMUNE DI STINTINO**

**INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI  
SU ORTOFOTO**



-  Interventi ammissibili
-  Interventi non ammissibili



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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:** Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di due fabbricati rurali da adibire ad Agriturismo

**Soggetto proponente:** Murineddu Giovanni





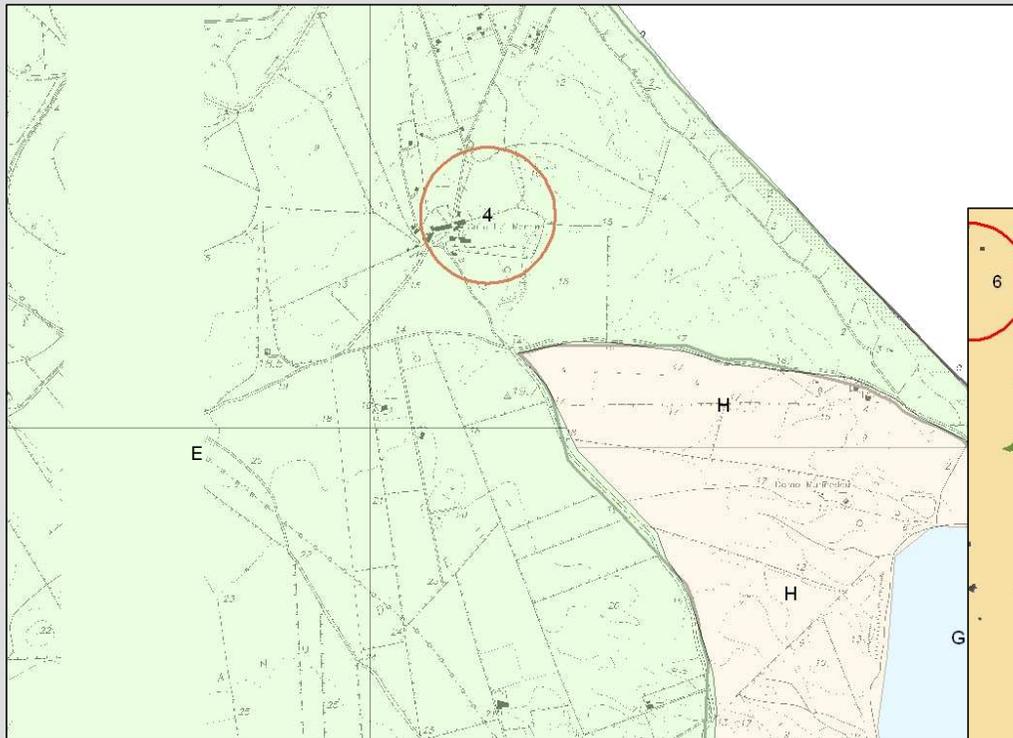
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

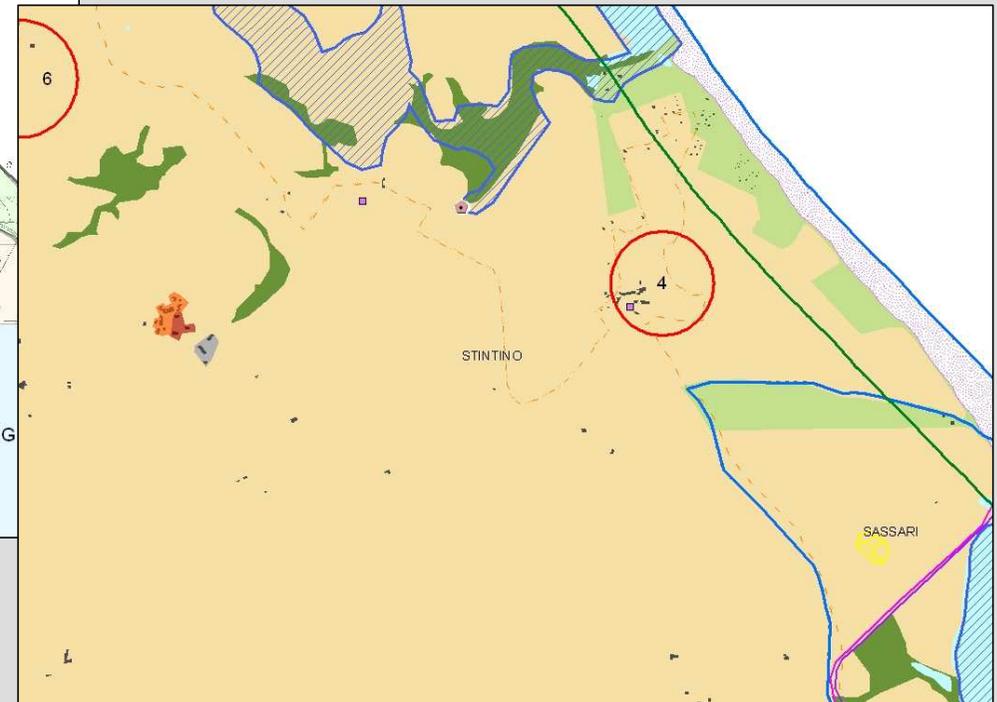
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

“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”.

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PRG**



**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PPR**





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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".

Corpi aziendali



Fabbricati oggetto di intervento





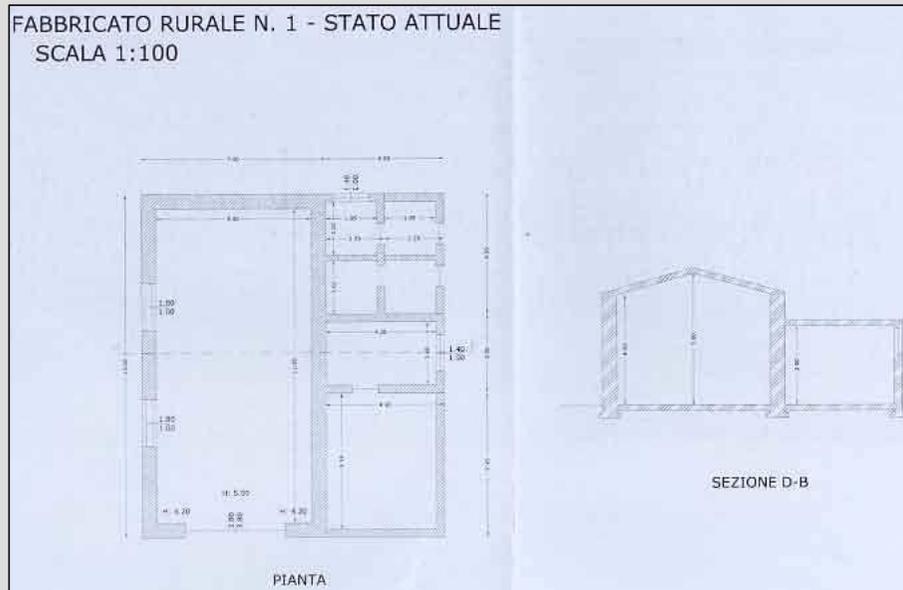
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

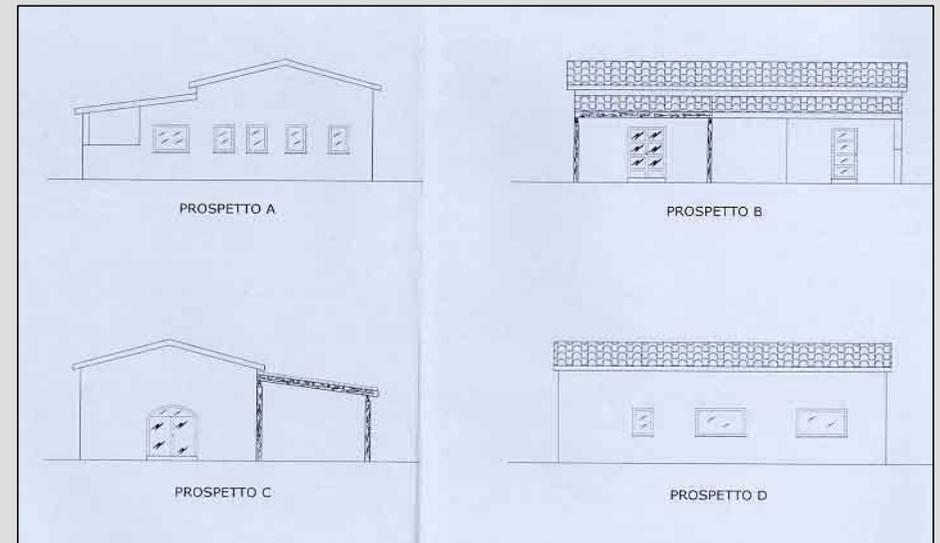
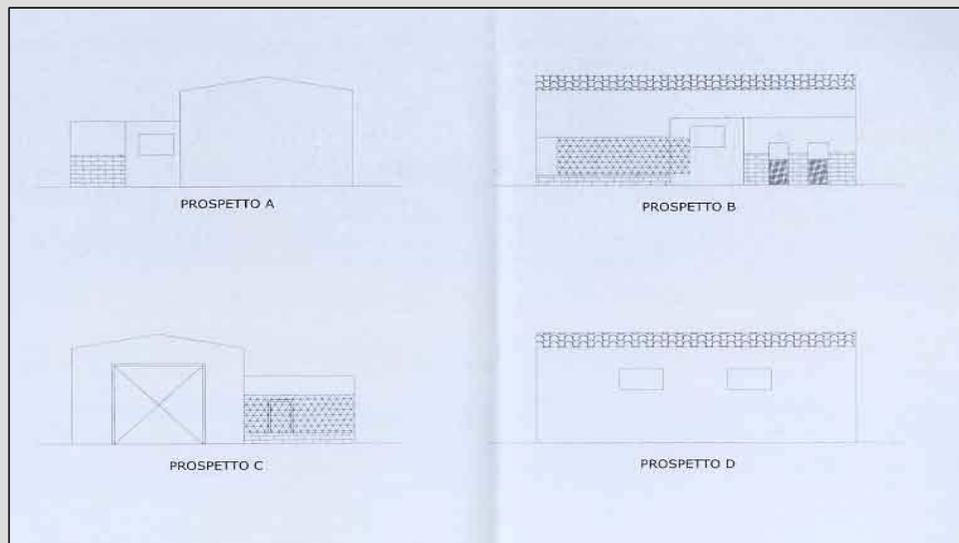
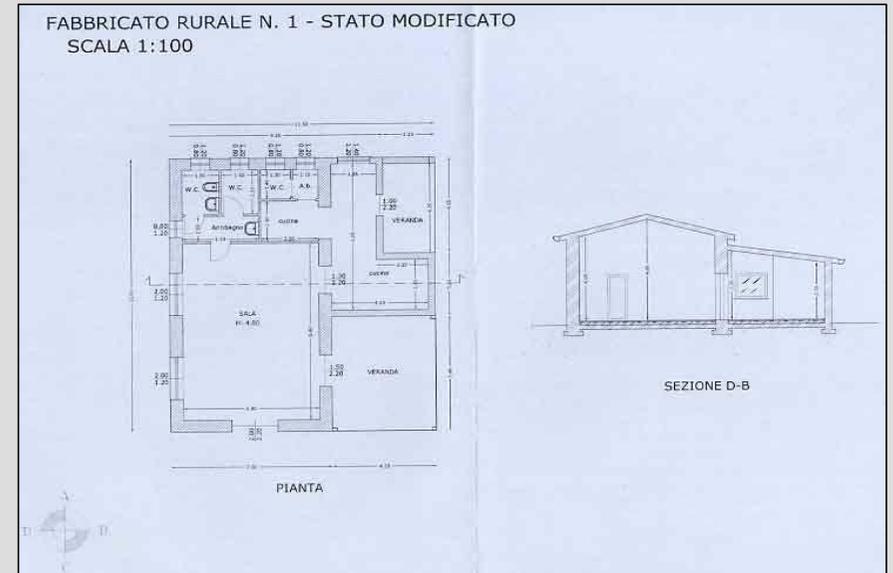
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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".

FABBRICATO RURALE N. 1 - STATO ATTUALE  
SCALA 1:100



FABBRICATO RURALE N. 1 - STATO MODIFICATO  
SCALA 1:100





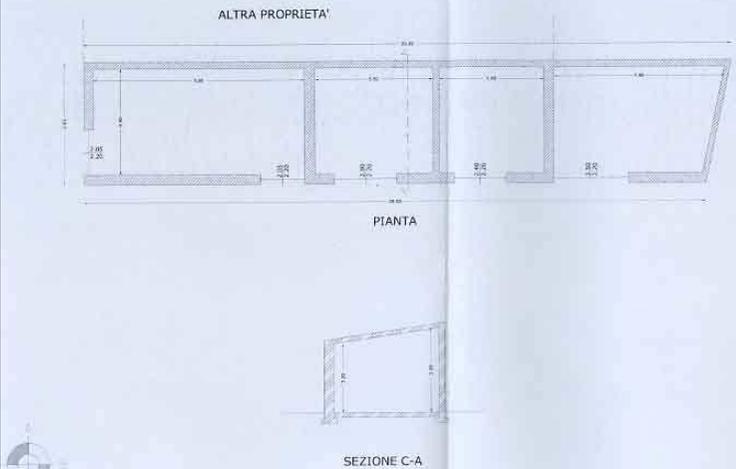
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

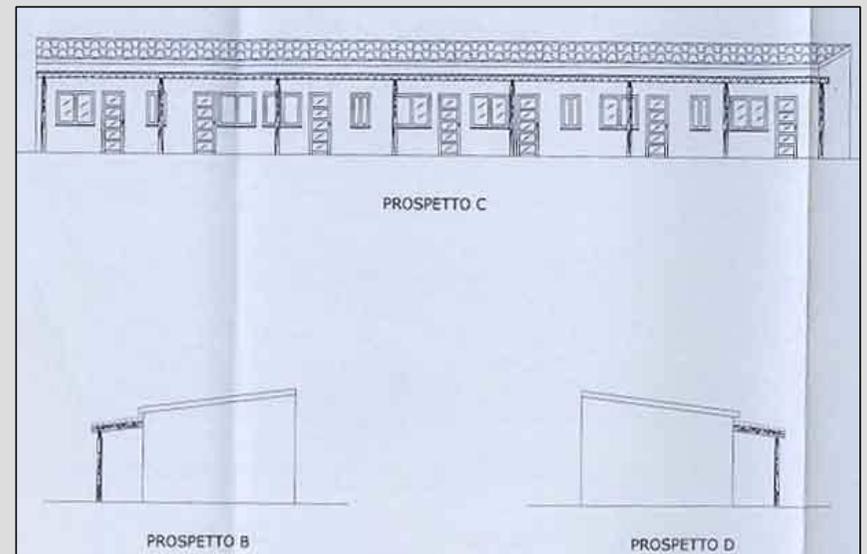
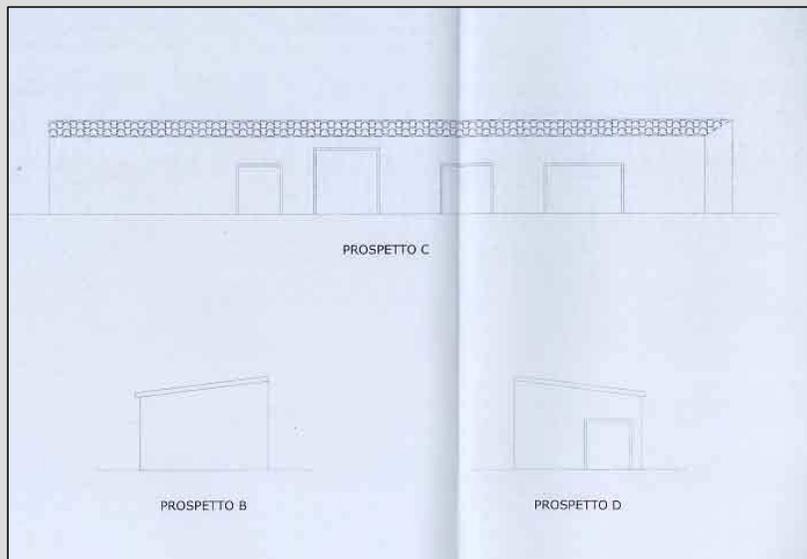
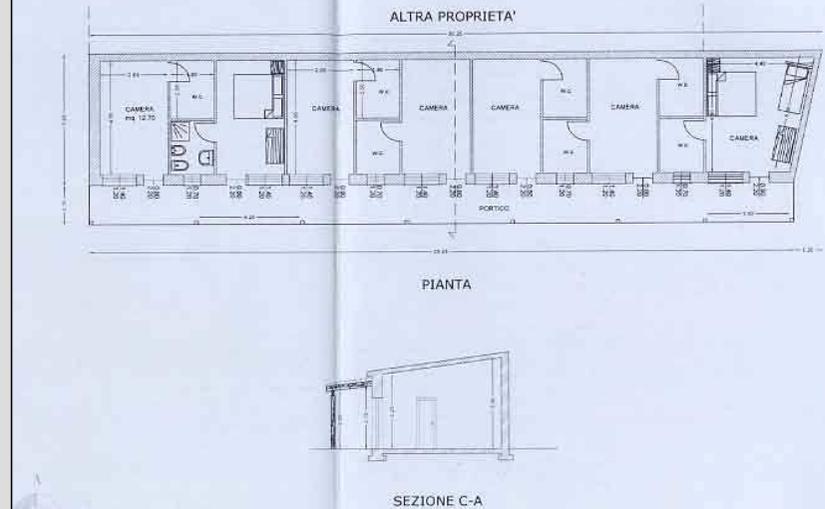
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

“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”.

FABBRICATO RURALE N. 2 - STATO ATTUALE  
SCALA 1:100



FABBRICATO RURALE N. 2 - STATO MODIFICATO  
SCALA 1:100





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.

Fabbricato 1 Stato attuale



Fabbricato 2 Stato attuale



*foto 4: altra vista sul fabbricato 2*



*foto 5: altra vista del fabbricato 1*



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Stintino****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".

**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**Localizzazione:** dentro la fascia costiera

**Strumento urbanistico** PRG

**Zona omogenea** : E

L' intervento ricade in un' area classificata zona E dallo strumento urbanistico comunale nella Borgata Ezzi Mannu – fraz. di Stintino. L'azienda agricola ha una superficie di Ha 61.70.37 ed è costituita da due soli corpi fondiari, ricadenti in agro di Sassari – reg. Fiume Santo (Ha 26.72.83) e in agro del Comune di Stintino (Ha 34.97.53) di cui il titolare dell'istanza ha piena disponibilità in virtù di un contratto di comodato, con autorizzazione all'esecuzione delle opere in progetto. Il progetto prevede il recupero e la riqualificazione di due fabbricati rurali presenti all'interno dell'azienda, utilizzati come magazzini e saltuariamente per il ricovero del bestiame, da adibire ad agriturismo. L'intervento non modifica le dimensioni delle strutture, non comporta aumenti di volume.

Si tratta sostanzialmente di un intervento identificabile in parte come manutenzione straordinaria ed in parte come ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Le strutture hanno una superficie complessiva di 283,11 mq e di 1070,80 mc. Le opere in progetto consistono nella messa in sicurezza dei solai; rifacimento del tetto previa sostituzione degli elementi di cemento amianto presenti nelle strutture; sostituzione degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti e degli infissi; realizzazione di nuove aperture per porte e finestre, di verande esterne a protezione della sala ristorante e delle camere da letto, tramezzi interni. La suddivisione interna darà origine a sette camere da letto di cui sei doppie ed una tripla per un totale di 15 posti letto. Gli spazi esterni saranno pavimentati in materiale lapideo locale; a contorno dell'area di intervento saranno piantumate essenze arboree ed arbustive tipiche della zona.

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Parere favorevole commissione edilizia – prot. 3293 del 16/04/2007;
- Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M.12/12/2005 del 15/01/2007

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Assetto ambientale:** Aree ad utilizzazione Agro-Forestale - Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

-vincolo D.M. 09//05/1983 – piano tutela delle acque;

Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate – in prossimità di un sito di interesse comunitario;

**-Assetto storico-culturale:** in prossimità di aree caratterizzate da insediamenti storici- insediamento sparso: medau, furriadroxiu, boddeu, cuile, stazzo.

**Assetto insediativo:** edificato in zona agricola

**Vincoli Paesaggistici** : fascia costiera

**CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intervento risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente; parere favorevole commissione edilizia

**OSSERVAZIONI**

La proposta in esame può essere sottoposta alla procedura dell'intesa ai sensi del combinato disposto - comma 5 art. 15 e comma 5 art. 83 delle N.T.A. del P.P.R. in quanto trattasi di un intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture esistenti, per l'esercizio di attività ricettive – agricole, senza incrementi volumetrici. La proposta appare ammissibile, in quanto conforme alle prescrizioni dell' art. 83 comma 5 che incentiva la riqualificazione di manufatti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, senza aumento di volume, con eventuale cambio di destinazione d'uso, orientata alla utilizzazione degli stessi, per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8, 9, 10 della L.R. 12 Agosto 1998 n. 27. Il progetto dovrà tuttavia garantire il raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed ambientale in armonia con il contesto esistente. Lo stesso inoltre dovrà essere integrato con uno studio sulle sistemazioni esterne dei luoghi sia dal punto di vista agricolo che della rinaturalizzazione dei luoghi.

Dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica e, da parte del Comune, verificato il possesso dei requisiti soggettivi del richiedente secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 83 delle NTA del PPR .



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

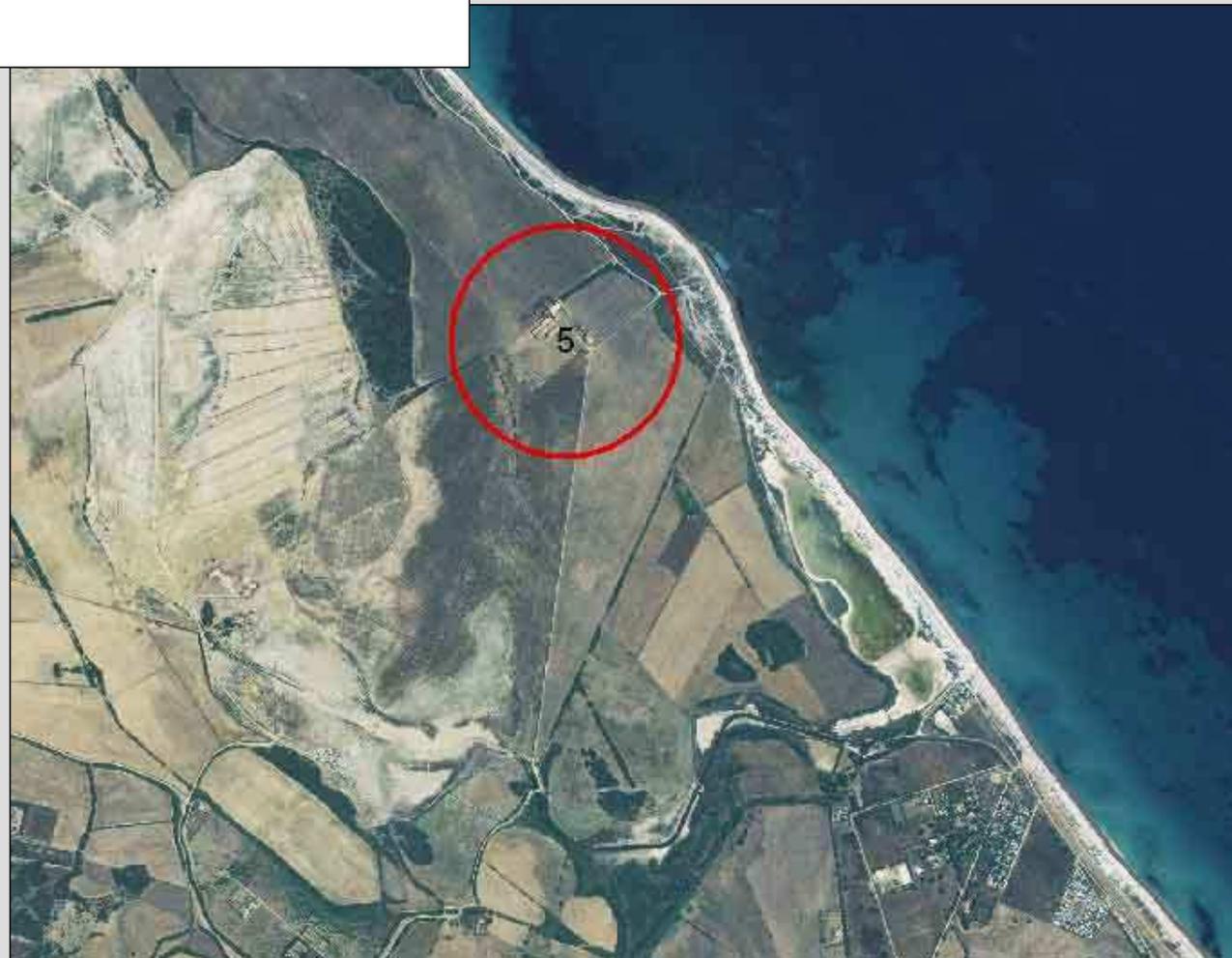
**Comune di Stintino**

**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 5:** Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di un fabbricato rurale da adibire ad Agriturismo e ristrutturazione della casa colonica.

**Soggetto proponente:** Stacca Giovanna





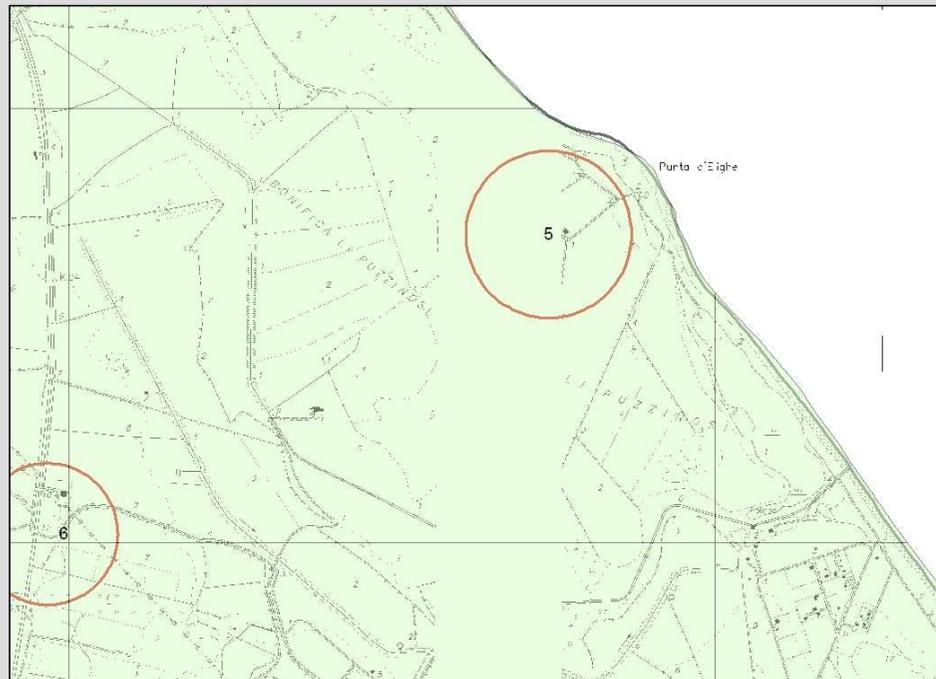
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

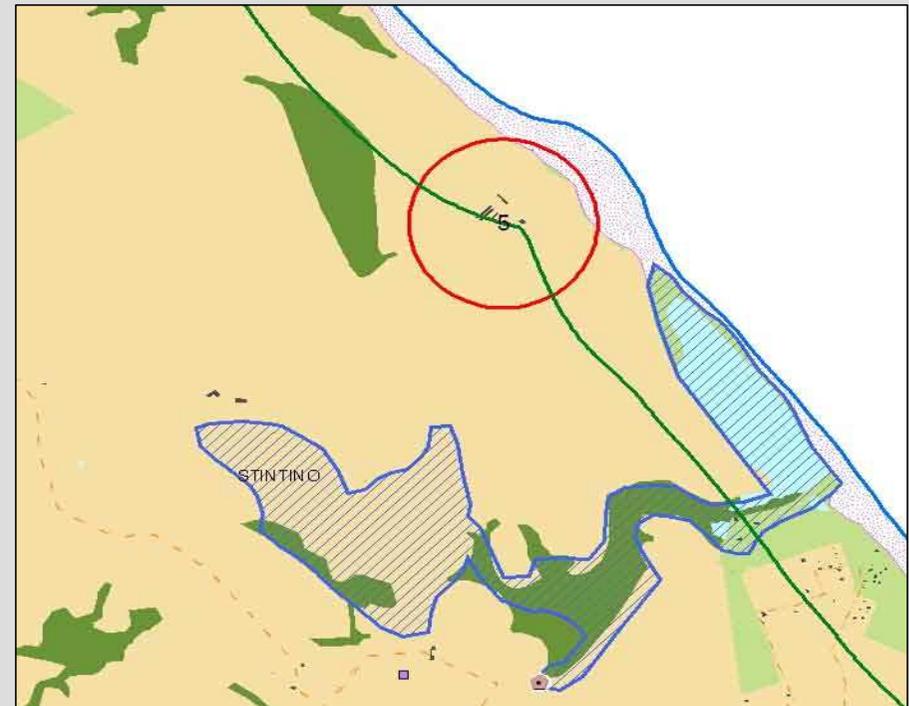
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

“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 DELL'INTERVENTO SUL PRG**



**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PPR**





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

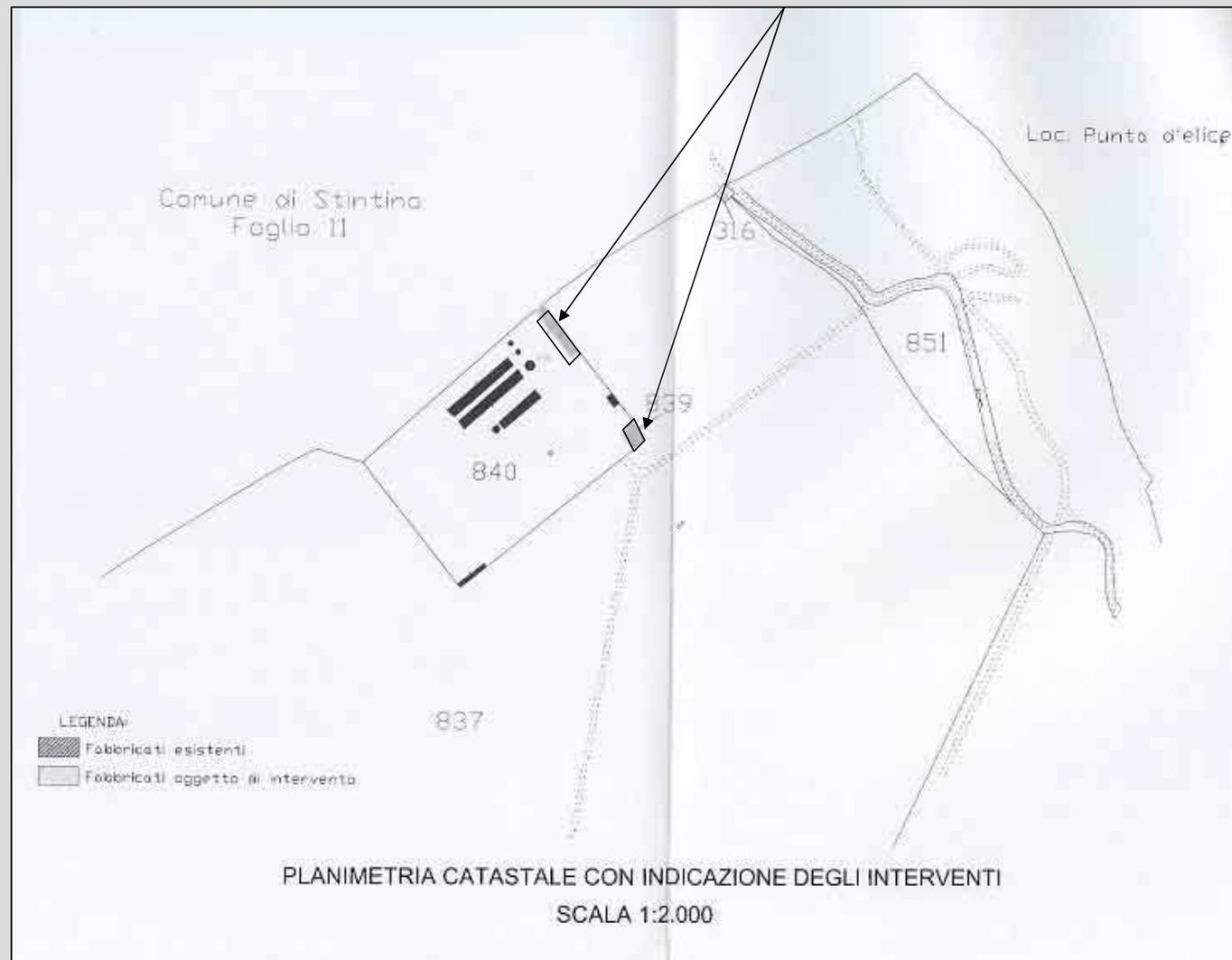
**Comune di Stintino**

**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".

Corpi aziendali

Fabbricati oggetto di intervento





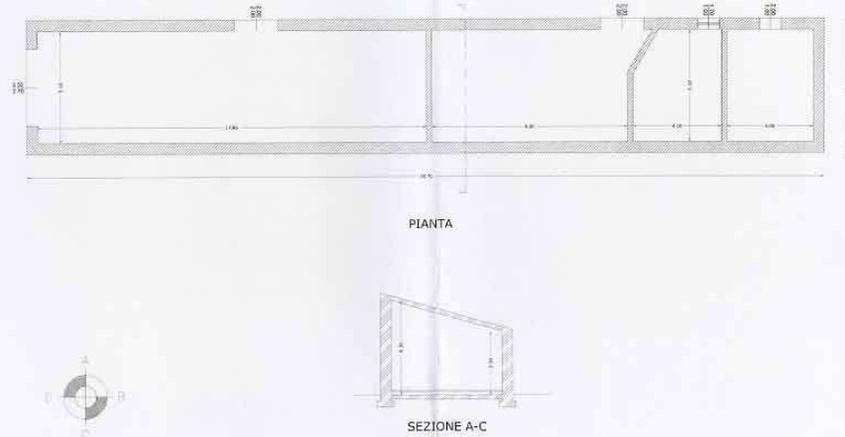
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

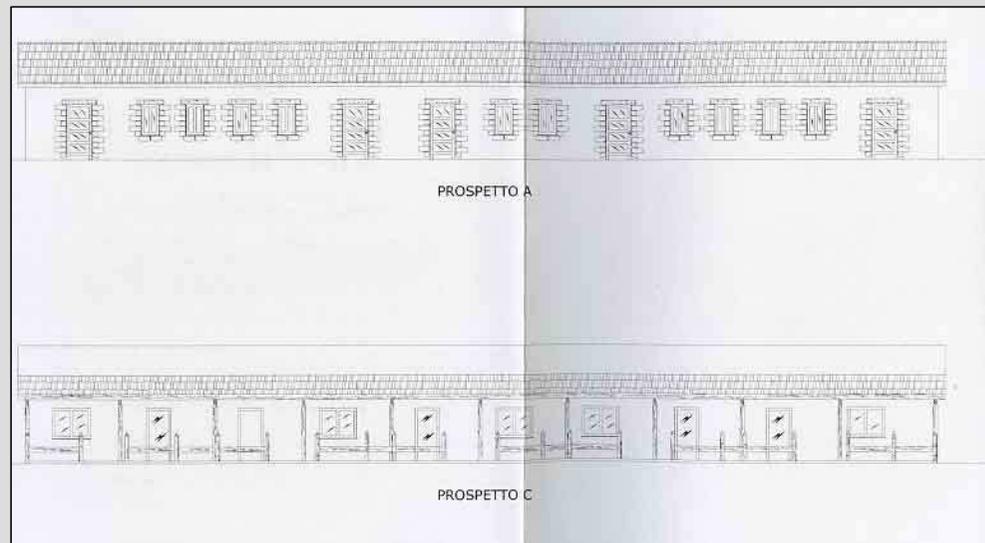
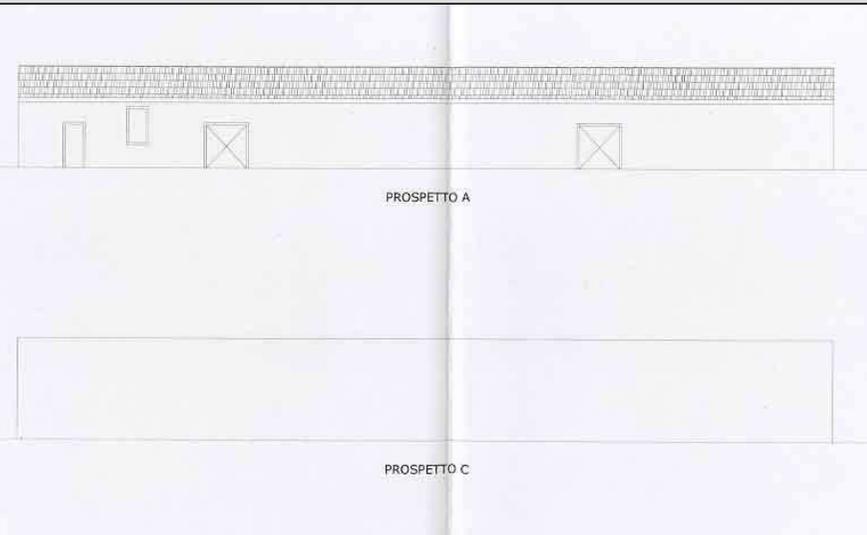
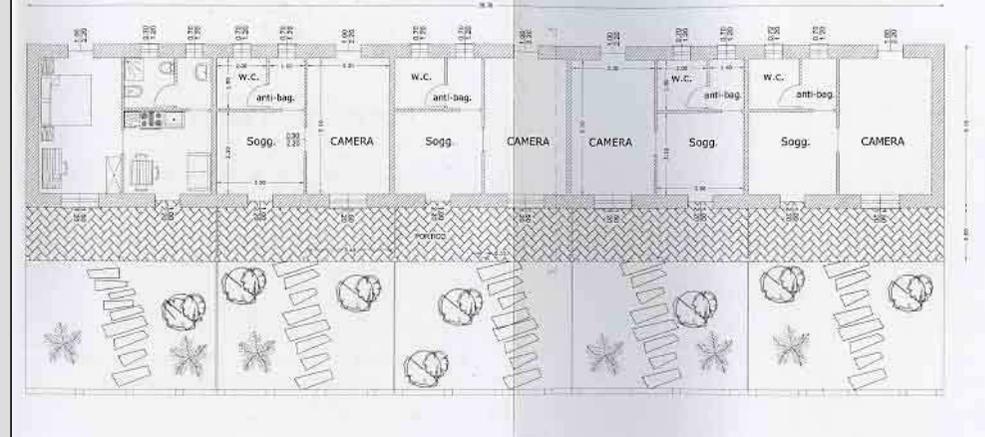
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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".

FABBRICATO RURALE - STATO ATTUALE  
SCALA 1:100



FABBRICATO RURALE - STATO MODIFICATO  
SCALA 1:100



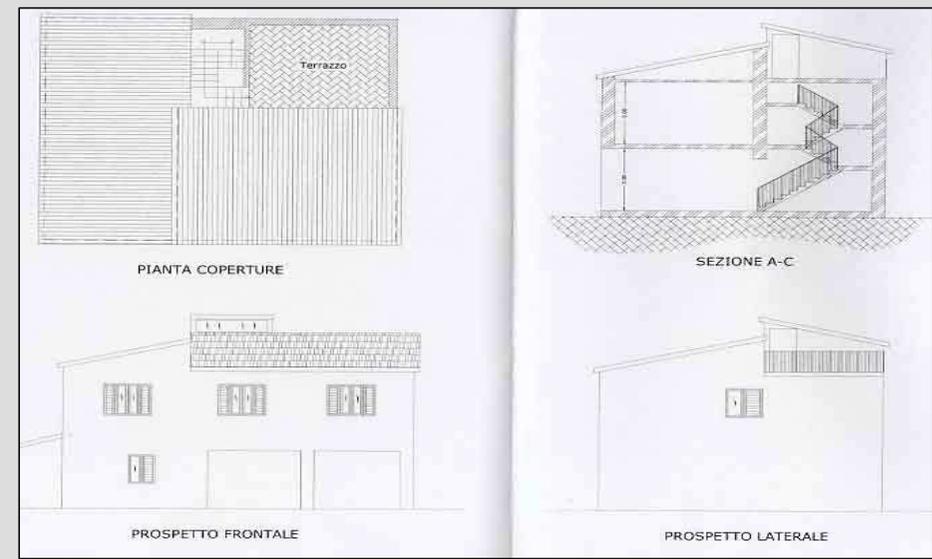
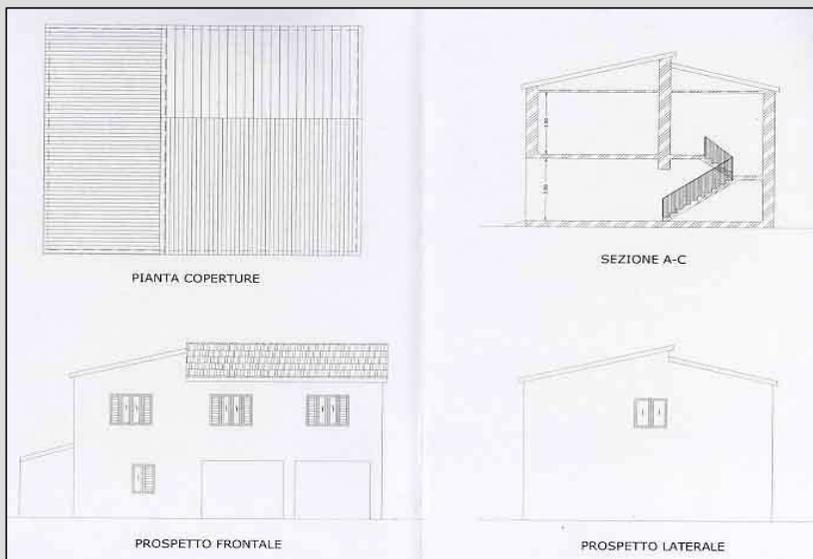
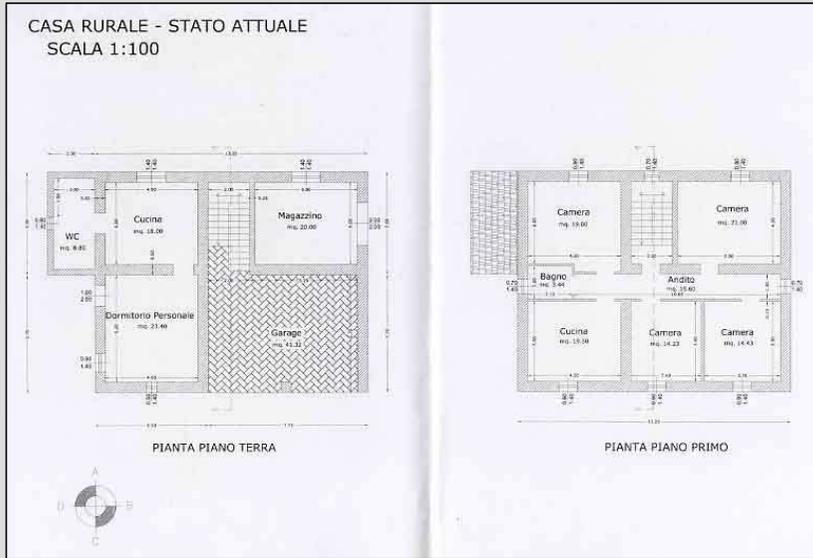


**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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".

Fabbricato 1 Stato attuale



*foto 1: vista laterale del fabbricato rurale.*



*foto 2: vista frontale del fabbricato rurale.*

Fabbricato 2 Stato attuale



*foto 3: vista frontale dello stato attuale.*



*foto 4: aerea vista dello stato attuale.*

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Stintino****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".

**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**Localizzazione:** dentro la fascia costiera – dentro i 300 mt.

**Strumento urbanistico** PRG

**Zona omogenea** : E

L'intervento proposto ricade nella Borgata Ezzi Mannu – fraz. di Stintino – Località Punta d'Elice. L'azienda agricola ha una superficie di Ha 133.11.08 ed è condotta direttamente dall'imprenditore agricolo e dalla sua famiglia che risiede nel centro aziendale. Il progetto prevede il recupero e la riqualificazione di un fabbricato rurale adibito a magazzino, da trasformare in alloggi per l'agriturismo, e la ristrutturazione della casa colonica. L'intervento in oggetto non modifica le dimensioni delle strutture, non comporta aumenti di volume. Gli edifici hanno una superficie complessiva di 526,07 mq e di 1492,33 mc.

Si tratta sostanzialmente di interventi identificabili in parte come manutenzione straordinaria ed in parte come ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Le opere in progetto, relative al **fabbricato rurale** consistono :

- nella messa in sicurezza dei solai;
- nel rifacimento del tetto previa sostituzione degli elementi di cemento amianto presenti nelle strutture;
- nella sostituzione degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti, degli infissi;
- nella realizzazione dei tramezzi interni;
- nella realizzazione di nuove aperture per porte e finestre e di un porticato a protezione delle camere da letto. La suddivisione interna darà origine a cinque unità abitative composte ciascuna da una camera doppia, soggiorno e bagno.
- L'intervento nella **casa rurale** prevede il risanamento esterno della struttura attraverso:
  - il rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura;
  - la realizzazione di una nuova copertura con un lastrico solare e della relativa scala di accesso.

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Parere favorevole commissione edilizia – prot. 3336 del 16/04/2007;
- Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M.12/12/2005 del 15/01/2007;

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Assetto ambientale:** Aree ad utilizzazione Agro-Forestale - Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

- vincolo D.M.09//05/1983 - piano tutela delle acque;

**Assetto storico-culturale:** Non sono presenti componenti di carattere storico culturale;

**Assetto insediativo:** edificato in zona agricola

**Vincoli Paesaggistici** : fascia costiera

**CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intervento risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente; parere favorevole commissione edilizia.

**OSSERVAZIONI**

La proposta in esame può essere sottoposta alla procedura dell'intesa ai sensi del combinato disposto - comma 5 art. 15 e comma 5 art. 83 delle N.T.A. del P.P.R in quanto trattasi di interventi riqualificazione urbanistica e architettonica di strutture esistenti, senza incrementi volumetrici. L'intervento prevede un modesto aumento di superficie coperta, che appare ammissibile, con la prescrizione che dovrà acquisire l'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto dovrà tuttavia garantire il raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed ambientale in armonia con il contesto esistente. Lo stesso inoltre dovrà essere integrato con uno studio sulle sistemazioni esterne dei luoghi sia dal punto di vista agricolo che della rinaturalizzazione dei luoghi.

Il Comune dovrà provvedere all'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi del richiedente secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 83 delle NTA del PPR.



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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 6:** Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di un fabbricato – casa rurale - da adibire all'esercizio di turismo rurale

**Soggetto proponente:** Maricca Gianluca





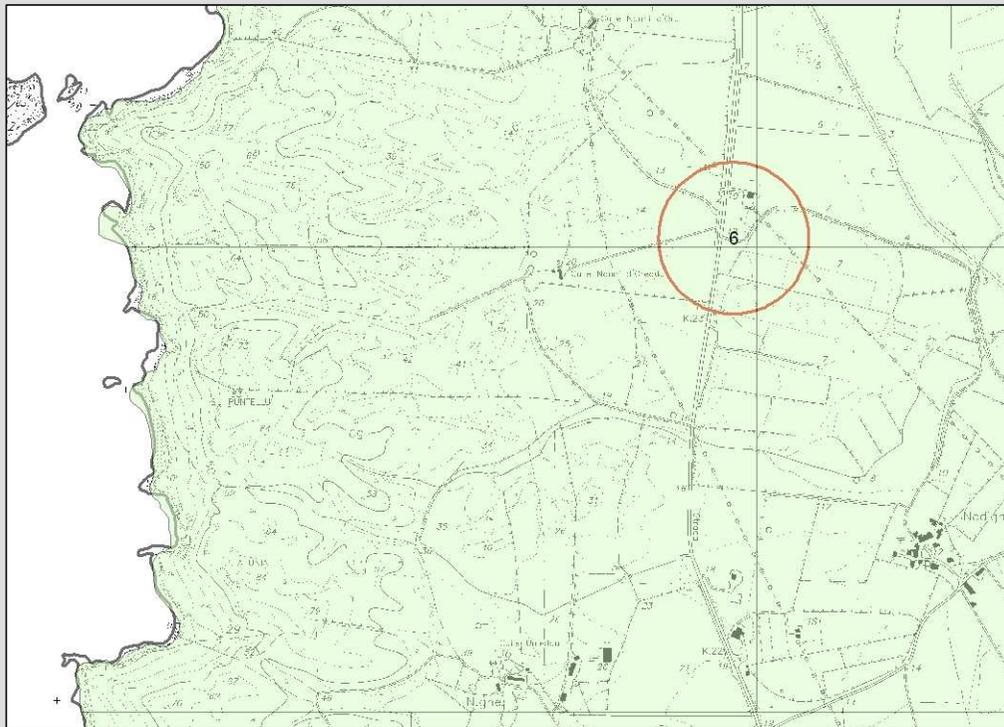
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

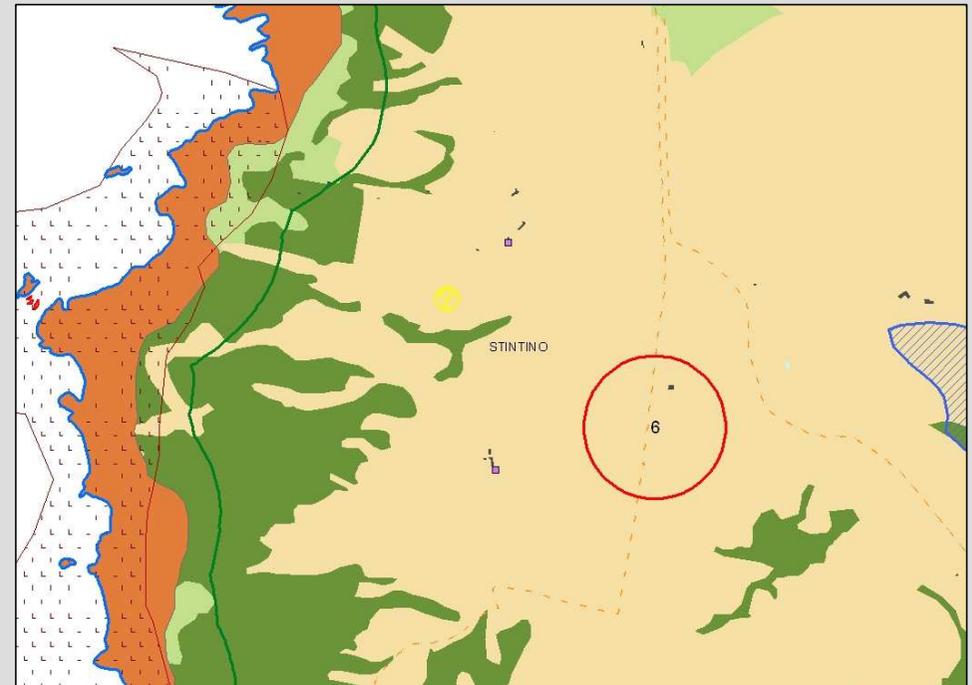
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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".

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PRG**



**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PPR**





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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".

Corpi aziendali

Fabbricato oggetto di intervento





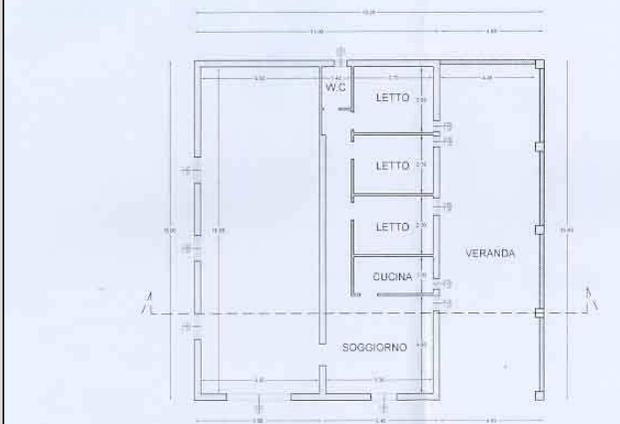
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

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

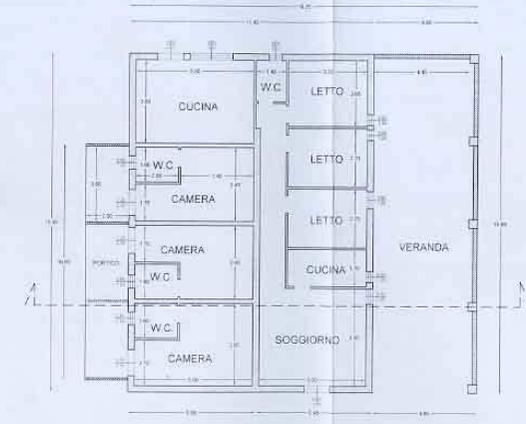
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

STATO ATTUALE  
Scala 1:100

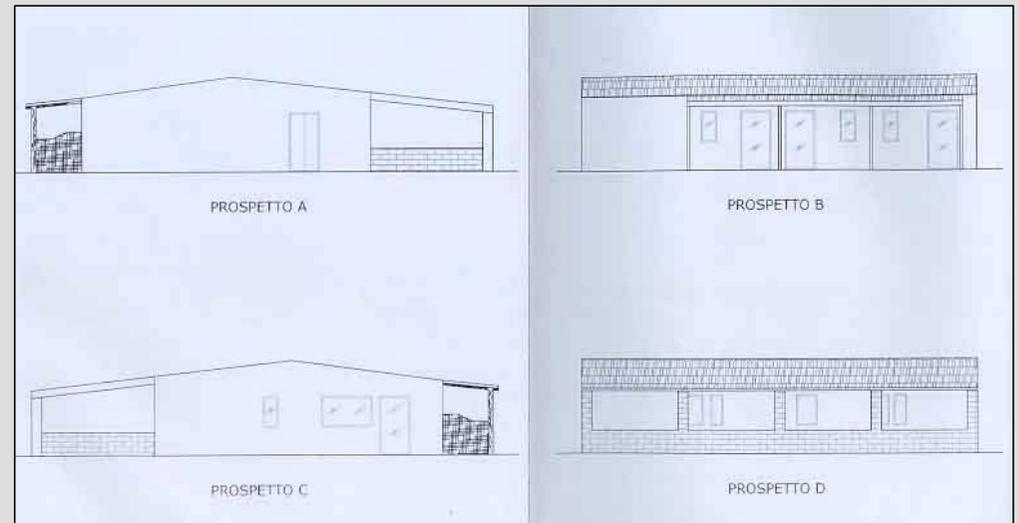
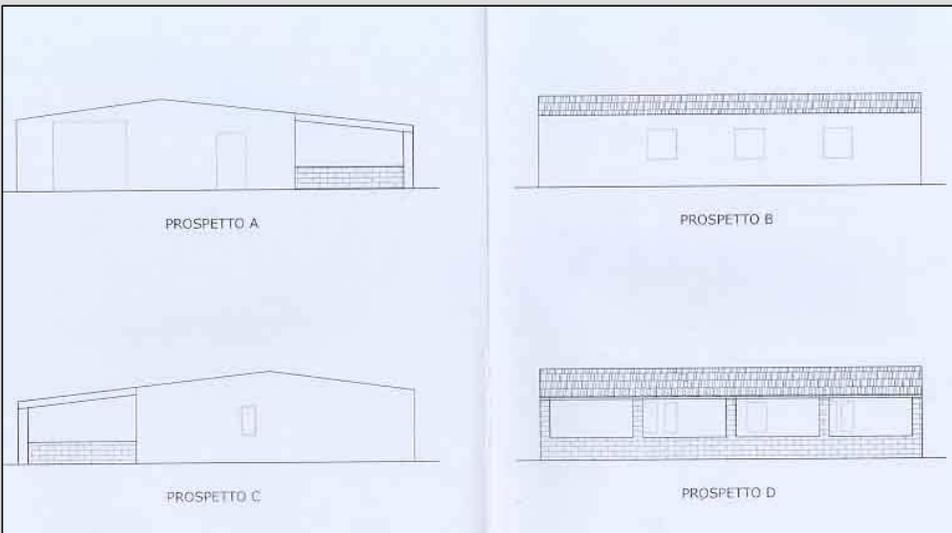


Pianta quotata

STATO MODIFICATO  
Scala 1:100



Pianta quotata





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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".

**STATO ATTUALE**



*foto 1: vista posteriore del fabbricato*



*foto 2: altra vista del fabbricato*

7



*foto 3: vista laterale del fabbricato*



*foto 4: altra vista del fabbricato*

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Stintino****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".

**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**Localizzazione:** dentro la fascia costiera

**Strumento urbanistico** PRG

**Zona omogenea** : E

La proposta oggetto della presente istanza ricade nella Borgata Ezzi Mannu – fraz. di Stintino – Località Nanni d'Oro. L'azienda agricola ha una superficie di Ha 26.75.06 è condotta direttamente dall'imprenditore agricolo e dalla sua famiglia, ed ha un indirizzo produttivo cerealicolo, foraggero e zootecnico. Il progetto prevede il recupero e la riqualificazione di un fabbricato rurale esistente – casa colonica, da adibire all'esercizio di turismo rurale.

L'intervento in oggetto non modifica le dimensioni delle strutture, non comporta aumenti di volume. La struttura ha una superficie complessiva di 246,49 mq e di 535,62 mc.

Si tratta sostanzialmente di interventi identificabili in parte come manutenzione straordinaria ed in parte come ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Le opere in progetto, relative al **fabbricato rurale** consistono :

- nella messa in sicurezza dei solai;
- nel rifacimento della copertura esistente
- nella sostituzione degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti, degli infissi;
- nella realizzazione dei tramezzi interni;
- nella realizzazione di nuove aperture per porte e finestre e di un porticato a protezione delle camere da letto. La suddivisione interna darà origine a tre unità abitative composte ciascuna da una camera doppia, cucina e bagno. La copertura del porticato è prevista con solaio inclinato realizzato con travi portanti in legno lamellare, con sovrapposto manto di tegole tipo marsigliese. Per quanto riguarda la tinteggiatura si prevede l'utilizzo di pitture della gamma dei colori della terra. Gli spazi esterni verranno pavimentati con materiali lapidei tipici del posto.

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Parere favorevole commissione edilizia – prot. 3339 del 16/04/2007;
- Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M.12/12/2005 del 19/02/2007

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Assetto ambientale:** **Aree ad utilizzazione Agro-Forestale** - Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate – In prossimità di un sito d'interesse comunitario

- vincolo D.M.09//05/1983 - piano tutela delle acque;

**Assetto storico-culturale:** Non sono presenti componenti di carattere storico culturale;

**Assetto insediativo:** nuclei, case sparse e insediamenti specializzati ( art. 83 delle N.T.A del PPR )

**Vincoli Paesaggistici** : fascia costiera

**CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intervento risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente; parere favorevole commissione edilizia.

**OSSERVAZIONI**

La proposta in esame può essere sottoposta alla procedura dell'intesa ai sensi del combinato disposto - comma 5 art. 15 e comma 5 art. 83 delle N.T.A del P.P.R in quanto trattasi di interventi riqualificazione urbanistica e architettonica di una struttura esistente, senza incrementi volumetrici. La proposta prevede un modesto aumento di superficie coperta, che appare ammissibile, con la prescrizione che dovrà acquisire l'autorizzazione paesaggistica. Il progetto dovrà tuttavia garantire il raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed ambientale in armonia con il contesto esistente. Lo stesso inoltre dovrà essere integrato con uno studio sulle sistemazioni esterne dei luoghi sia dal punto di vista agricolo che della rinaturalizzazione dei luoghi.

Il Comune dovrà provvedere all'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi del richiedente secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 83 delle NTA del PPR e chiarire, anche in sede di intesa, se si tratta di una struttura da adibire a turismo rurale o a B&B.



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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:** Miglioramento fondiario senza aumento di volumetria - recupero e risanamento di un fabbricato rurale da adibire all'esercizio di turismo rurale

**Soggetto proponente:** Tolu Giovanni





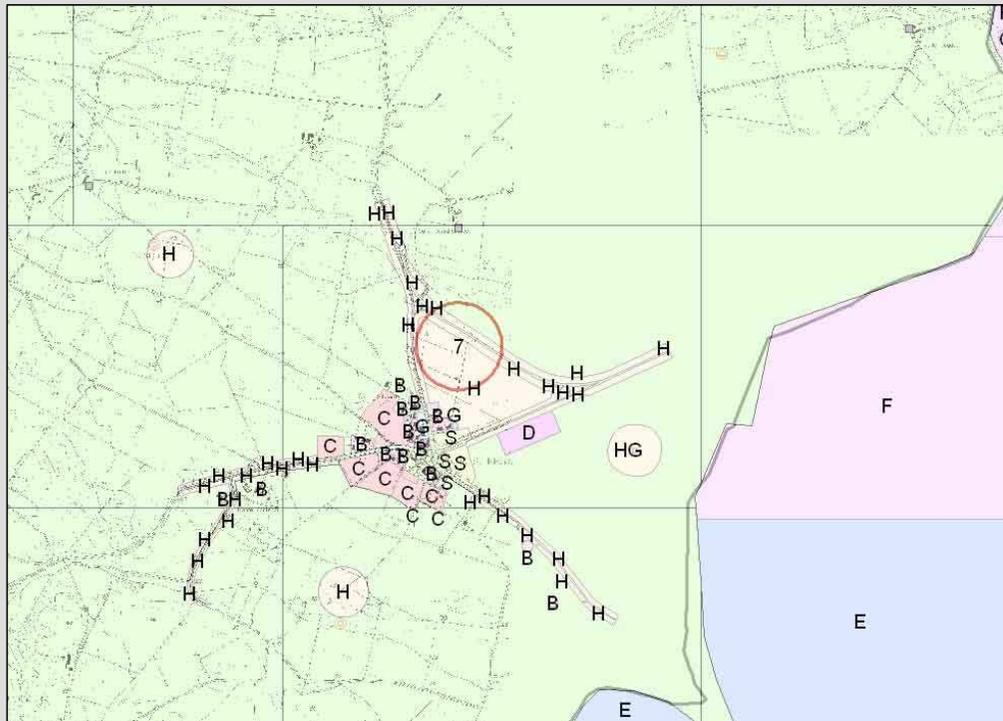
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.

**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PRG**



**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO SUL PPR**





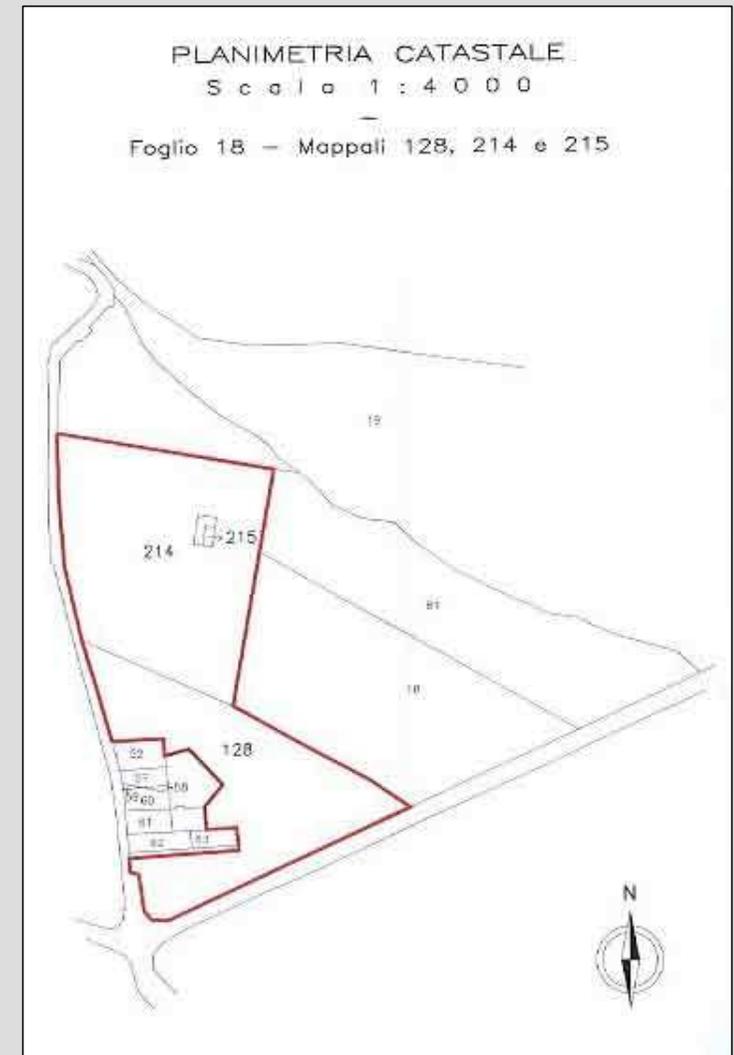
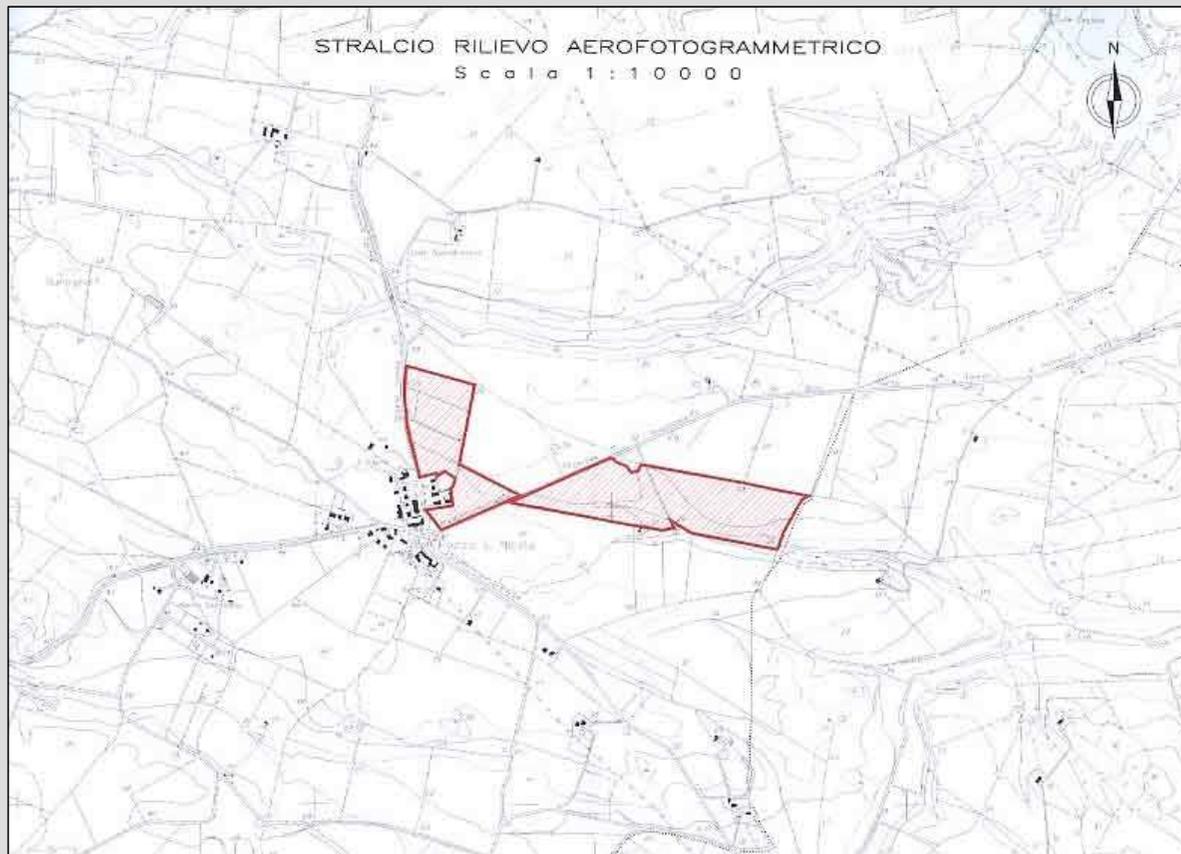
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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".

Corpi aziendali



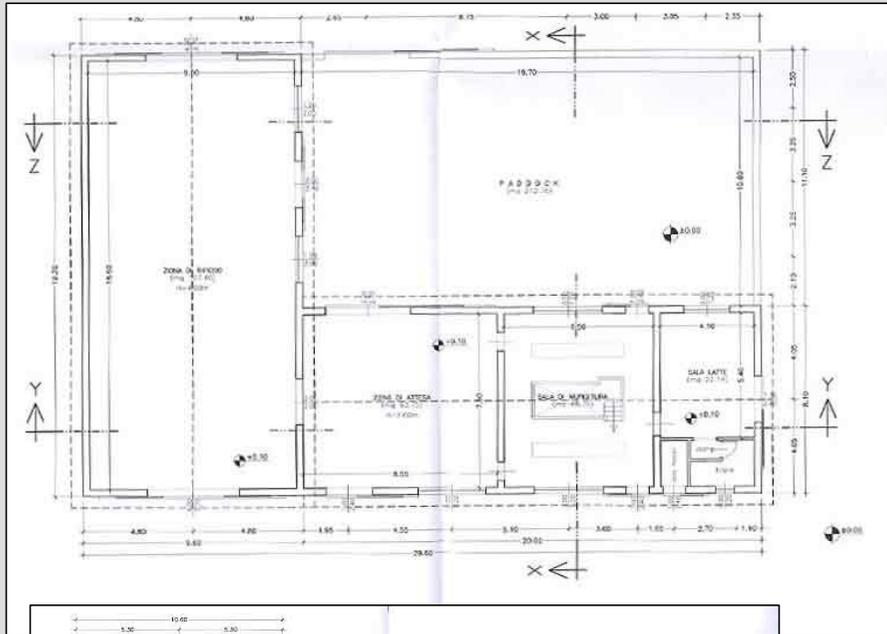


**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

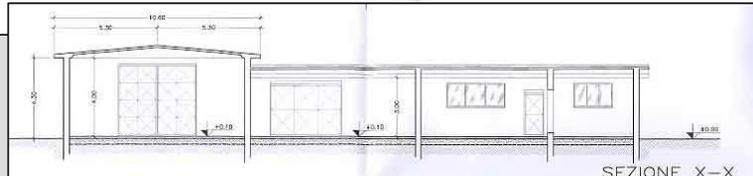
**Comune di Stintino**

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

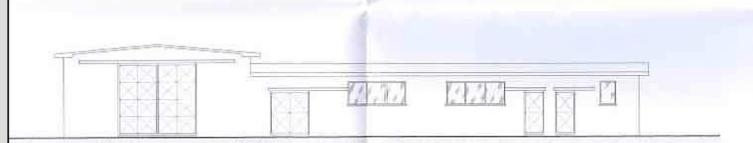
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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



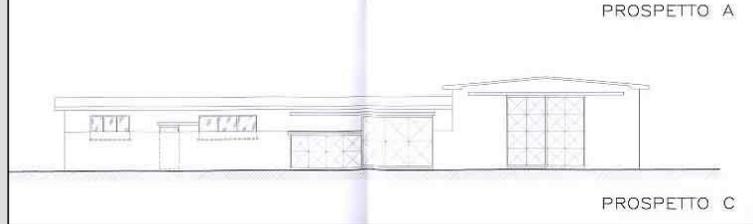
**STATO ATTUALE**



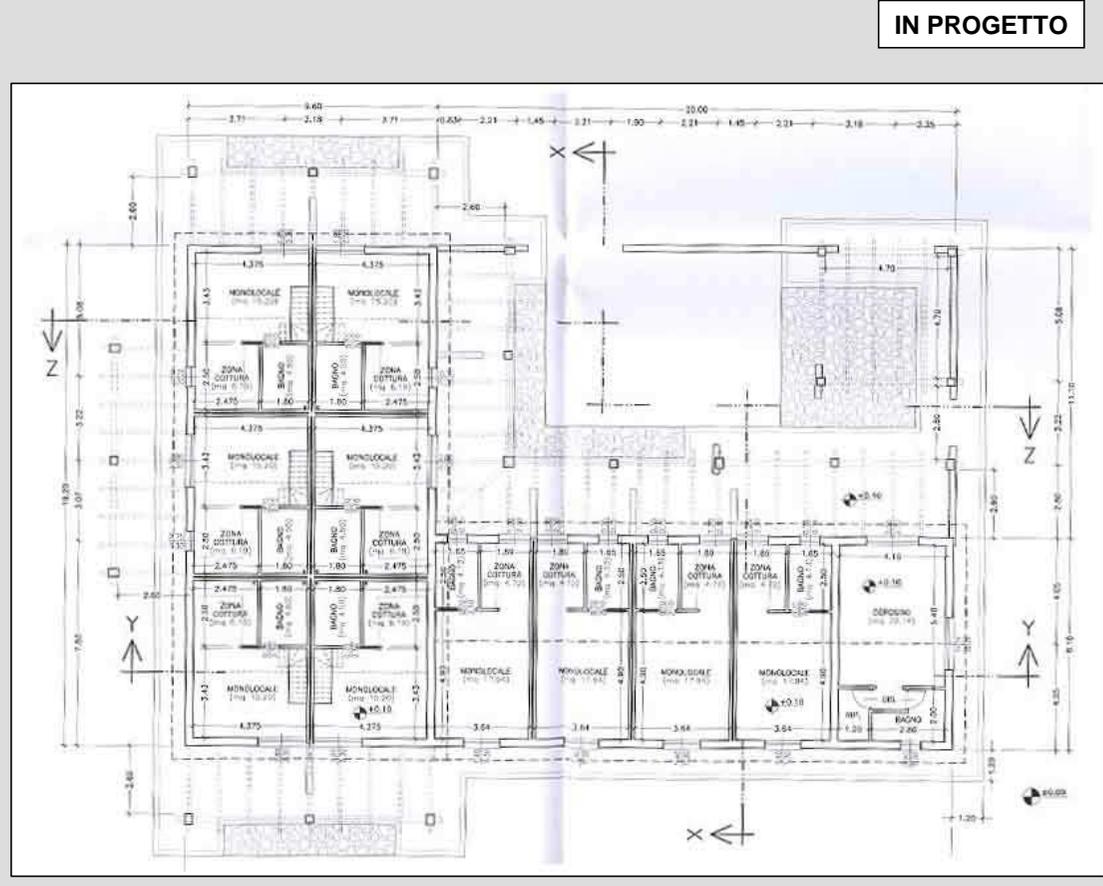
SEZIONE X-X



PROSPETTO A



PROSPETTO C



**IN PROGETTO**





**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.

**STATO  
ATTUALE**



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.

**3.4.4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN SIMULAZIONE**



Simulazione Foto n. 1



Simulazione Foto n. 3

**SIMULAZIONE**



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Stintino****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".

**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****Localizzazione:** dentro la fascia costiera**Strumento urbanistico** PRG**Zona omogenea** : E

L' intervento ricade in un' area classificata zona E dallo strumento urbanistico comunale – Località Pozzo S. Nicola. L'azienda agricola ha una superficie di Ha 20.33.43 è condotta direttamente dal titolare dell'istanza che è imprenditore agricolo a titolo principale. L'ordinamento colturale dell'azienda prevede la coltivazione di cereali e foraggi da destinarsi vendita sul mercato locale zootecnico. Il progetto prevede il recupero e la riqualificazione di un fabbricato rurale esistente adibito ad ovile con annessa sala mungitura centrale, non più in uso da oltre due anni, da destinarsi all'esercizio di turismo rurale.

La proposta in esame non modifica le dimensioni delle strutture, non comporta aumenti di volume.

Si tratta sostanzialmente di interventi identificabili in parte come manutenzione straordinaria ed in parte come ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. Le opere relative al **fabbricato rurale** consistono :

- nella messa in sicurezza dei solai;
- nel rifacimento della copertura esistente
- nella sostituzione degli intonaci interni ed esterni, dei pavimenti, degli infissi;
- nella realizzazione dei tramezzi interni;
- nella realizzazione di nuove aperture per porte e finestre e di verande a protezione della struttura. La suddivisione interna darà origine a 10 monolocali di cui, 6 nell'ovile e 4 nella sala mungitura, composti ciascuno da una camera da letto, cucina e bagno. All'interno delle 6 unità abitative sarà realizzata una scala per accedere ad un piccolo locale di sgombero. La copertura sarà realizzata con tegole tipo coppo; le verande prevedono l'inserimento di pilastri in cemento e travi in legno con sovrastante cannicciato ombreggiante. I camminamenti esterni saranno in pietra locale. Per quanto riguarda la tinteggiatura si prevede l'utilizzo di pitture della gamma dei colori della terra. Esternamente è prevista la realizzazione di una piscina della superficie di 60 mq e la realizzazione di un gazebo in legno della dimensioni di 25 mq. E' prevista la sistemazione a verde di un'ampia area con piantumazione di essenze tipiche della flora mediterranea e di un prato verde a coronamento della piscina. Saranno previsti anche n. 2 parcheggi realizzati con una struttura di travi e pilastri in legno, simile a quella delle verande.

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Parere favorevole commissione edilizia – prot. 7915 del 6/09/2007;
- Relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M.12/12/2005 – Agosto 2007

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR**

**Assetto ambientale: Aree ad utilizzazione Agro-Forestale** - Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

- vincolo D.M.09//05/1983 - piano tutela delle acque;

**Assetto storico-culturale:** Non sono presenti componenti di carattere storico culturale;

**Assetto insediativo:** edificato in zona agricola

**Vincoli Paesaggistici** : fascia costiera

**CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

L'intervento risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente; parere favorevole commissione edilizia.

**OSSERVAZIONI**

La proposta in esame può essere sottoposta alla procedura dell' intesa ai sensi del combinato disposto - comma 5 art. 15 e comma 5 art. 83 delle N.T.A. del P.P.R. in quanto trattasi un intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura esistente, per l'esercizio di attività ricettive – agricole, senza incrementi volumetrici. La proposta appare ammissibile, in quanto conforme alle prescrizioni dell' art. 83 comma 5 che incentiva la riqualificazione di manufatti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, senza aumento di volume, con eventuale cambio di destinazione d'uso, orientata alla utilizzazione degli stessi, per interventi di turismo rurale ai sensi degli art. 8, 9, 10 della L.R. 12 Agosto 1998 n. 27. Il progetto dovrà tuttavia garantire il raggiungimento di obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed ambientale in armonia con il contesto esistente. Dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica e, da parte del Comune, verificato il possesso dei requisiti soggettivi del richiedente secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art. 83 delle NTA del PPR .



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

**Comune di Stintino**

**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”.

**ISTRUTTORE: Roberta Montisci**

**REFERENTE TERRITORIALE: Roberta Montisci**

**RESPONSABILI DELL'ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI ISTRUTTORIA: Carlo Corrias,  
Rita Picasso**

**DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE REGIONALE: Giuseppe Biggio**

**DIRETTORE GENERALE: Paola Cannas**