



PROVINCIA DI CI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE

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 FLUMINIMAGGIORE

D.G.C. n. 93 del 30/08/2007

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

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

ELENCO INTERVENTI PER I QUALI E' STATA RICHIESTA L'INTESA

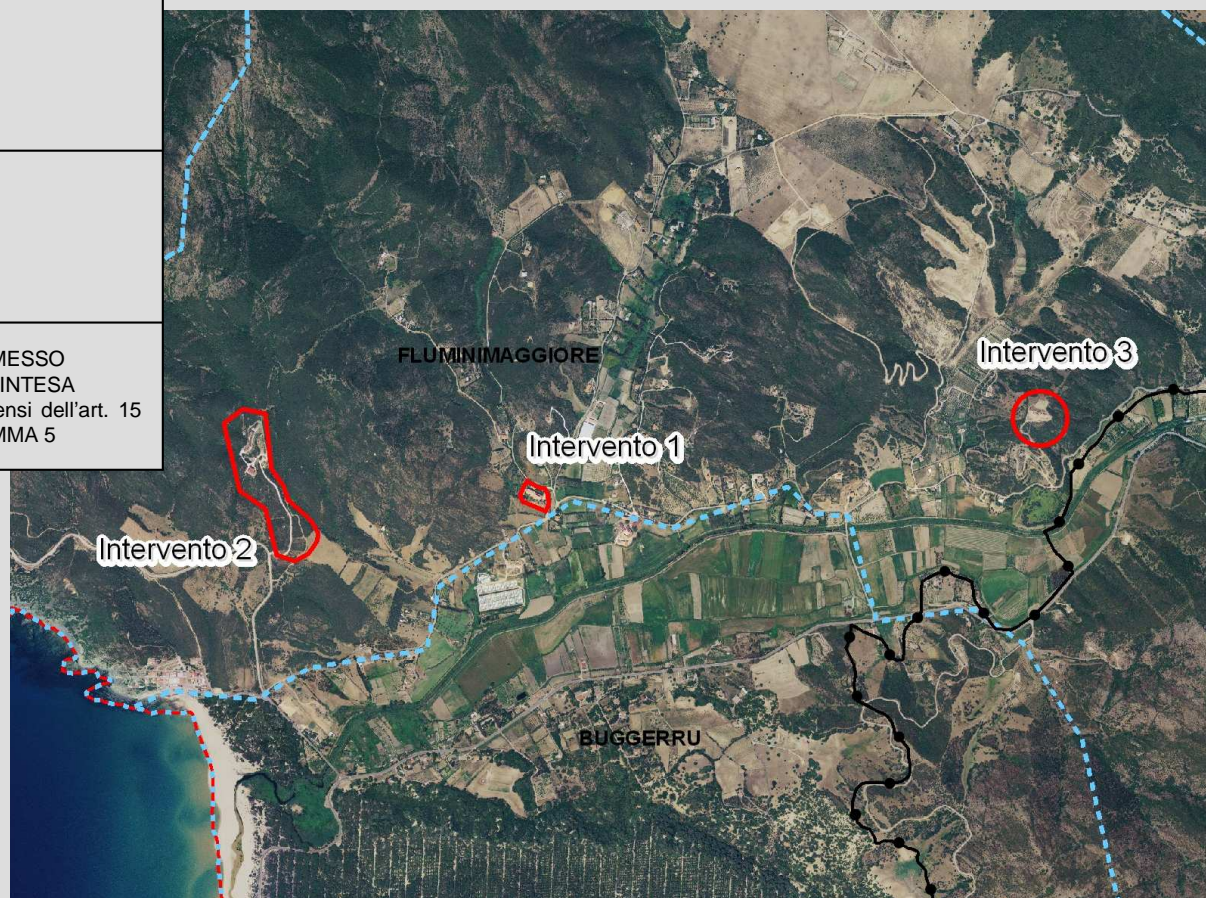
N R	SOGGETTO PROPONENTE	ZONA	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	VALUTAZIONE
1	Sign. Strina Luciano	E	Progetto di ampliamento di un punto di ristoro da 20 posti letto a 36 posti letto	NON AMMISSIBILE - incompatibile con la destinazione di zona urbanistica e con l'art 83 NTA del PPR
2	Sign.ra Pirisi Luisella, Rappresentante legale Società Sardus Pater	E	Progetto di ampliamento di un punto di ristoro da 20 posti letto a 37 posti letto	NON AMMISSIBILE - incompatibile con la destinazione di zona urbanistica e con l'art 83 NTA del PPR
3	Sig.ra Lecca Luisella	E	Variante in corso d'opera per cambio destinazione d'uso e richiesta concessione edilizia nuovi volumi per attività agrituristica	AMMESSO ALL'INTESA ai sensi dell'art. 15 COMMA 5
4	Sign. Pinna Giuseppe	F	Realizzazione di un'area di sosta in località Portixeddu	NON AMMESSO in quanto non ricorrono i presupposti di cui alla lettera a) comma 2 dell'art. 15 delle N.T.A. del P.P.R.
5	Sign. Vacca Marco	F	Realizzazione di una struttura per l'accoglienza dei visitatori, di undici bungalow e zona parcheggi	NON AMMESSI in quanto non ricorrono i presupposti di cui alla lettera a) comma 2 dell'art. 15 delle N.T.A. del P.P.R.
6	Sign. Vacca Marco	F	Realizzazione di un centro didattico per l'insegnamento delle discipline sportive e di una struttura per il commercio delle attività sportive	

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

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

ELENCO INTERVENTI PRESENTATI ALL'INTESA

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ZONA	TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO	VALUTAZIONE
1	Sign. Strina Luciano	E	Progetto di ampliamento di un punto di ristoro da 20 posti letto a 36 posti letto	
2	Sign.ra Pirisi Luisella, Rappresentante legale Società Sardus Pater	E	Progetto di ampliamento di un punto di ristoro da 20 posti letto a 37 posti letto	
3	Sig.ra Lecca Luisella	E	Variante in corso d'opera per cambio destinazione d'uso e richiesta concessione edilizia nuovi volumi	AMMESSO ALL'INTESA ai sensi dell'art. 15 COMMA 5





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Fluminimaggiore

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".

Progetto di ampliamento dell'Hotel "Golfo del Leone"

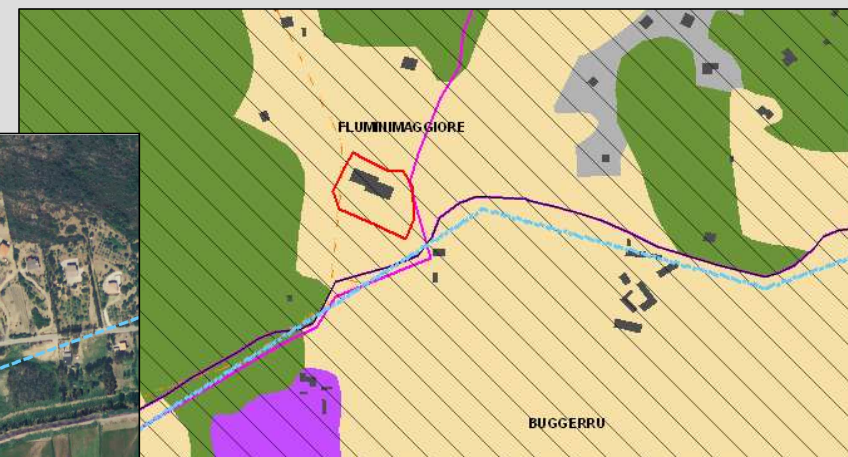
INTERVENTO n. 1

Ditta: Luciano Strina

INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO 2006



INQUADRAMENTO SU 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 Fluminimaggiore

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".

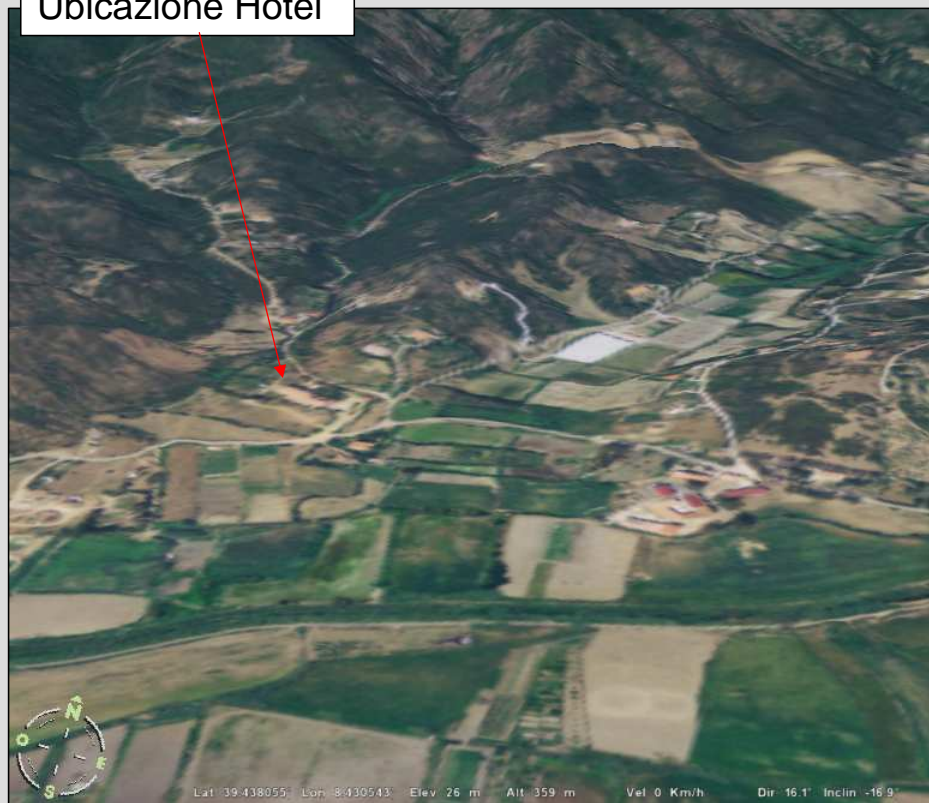
Progetto di ampliamento dell'Hotel "Golfo del Leone"

INTERVENTO n. 1

Ditta: Luciano Strina

VISTE 3D

Ubicazione Hotel



Ubicazione Hotel



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Fluminimaggiore

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

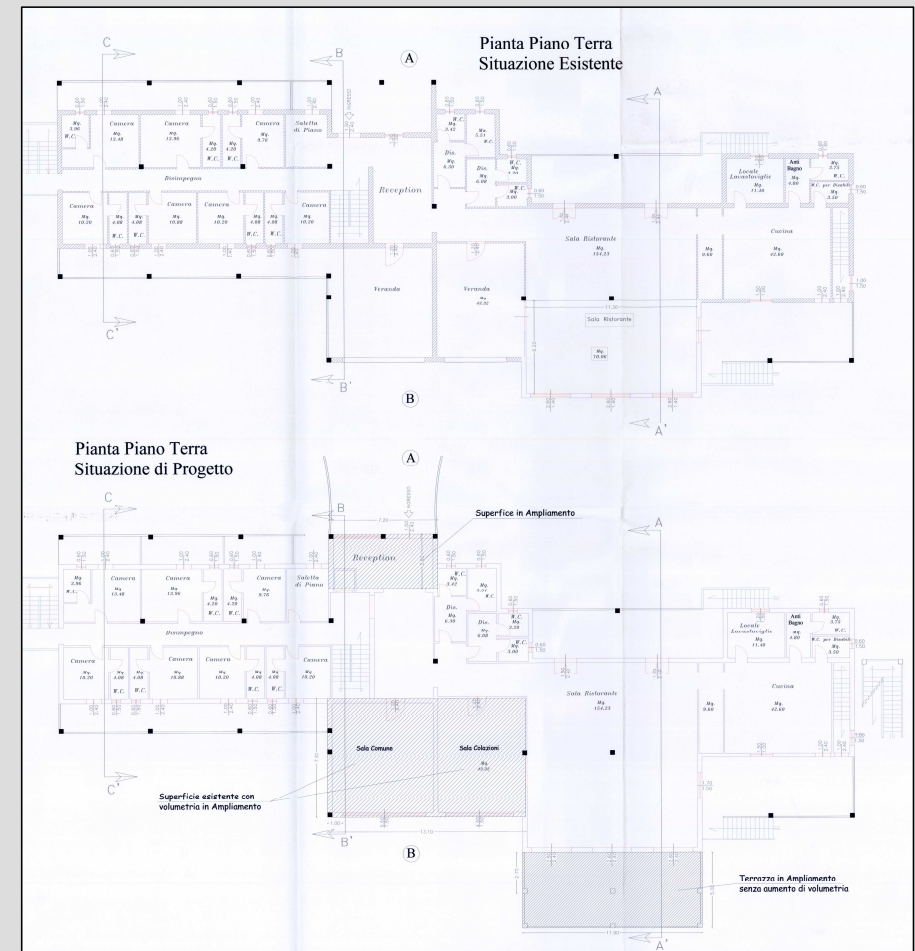
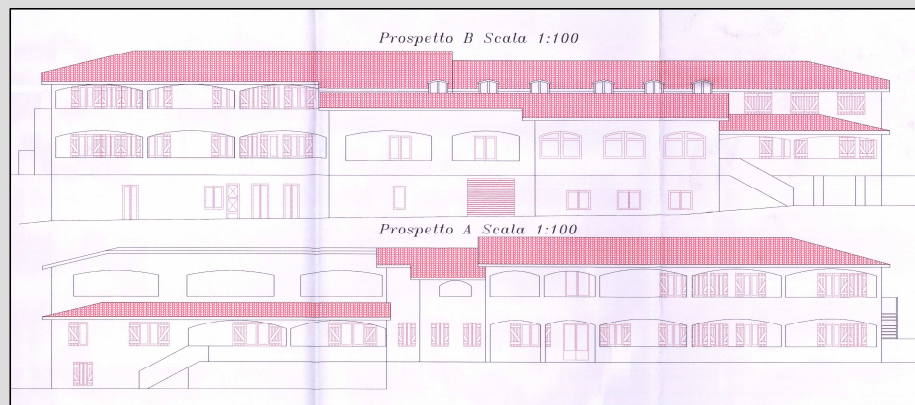
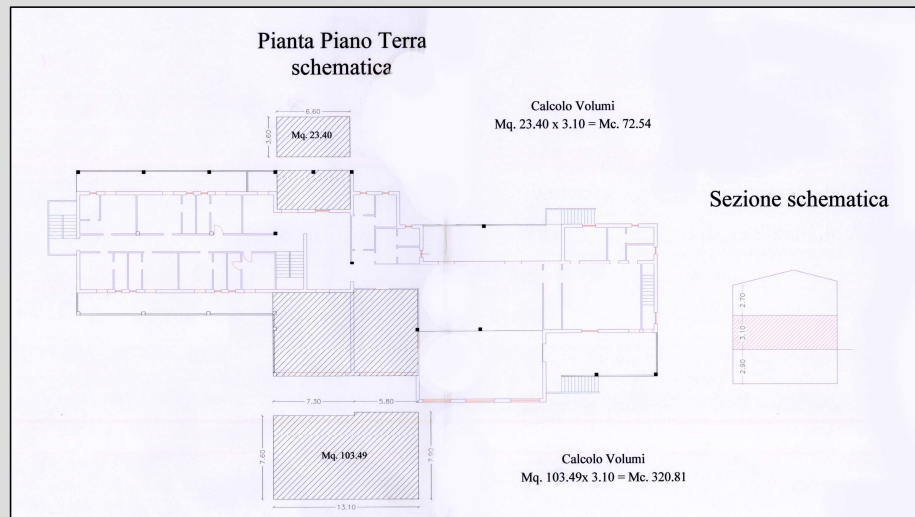
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Progetto di ampliamento dell'Hotel "Golfo del Leone"

INTERVENTO n. 1

Ditta: Luciano Strina

PIANTE E PROSPETTI



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

Progetto di ampliamento dell'Hotel "Golfo del Leone"**INTERVENTO n. 1**

Ditta: Luciano Strina

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**LOCALIZZAZIONE:** dentro la fascia costiera – entro i 2 km**STRUMENTO URBANISTICO:** PdF**ZONA URBANISTICA :** E

Il progetto viene proposto come riqualificazione dell'hotel "Golfo del Leone", nato come punto di ristoro in zona agricola. Si prevede: la pavimentazione del piazzale antistante con realizzazione di 20 parcheggi a diretto servizio dell'albergo e di 2 aree parcheggio, la sistemazione dello stradello d'ingresso, con creazione di aiuole e nuove piantumazioni, e lavori di manutenzione quali insonorizzazione degli ambienti, rifacimento di impianti, tinteggiatura, coibentazione del tetto. Si prevede inoltre la realizzazione di unità immobiliari ulteriori, per un volume complessivo di mc. 1.170,81 mc, attraverso: la chiusura di due verande, in cui vengono previste una sala comune e la sala colazione; lo spostamento del blocco reception verso l'esterno, a filo con la veranda del prospetto A, la realizzazione di 7 camere (6, secondo la relazione dell'UT) con relativi servizi igienici al primo livello, dove attualmente si trova una terrazza coperta, e di una scala esterna aperta. I posti letto passano dai 20 esistenti a un totale di 36. La realizzazione delle nuove camere impone la modifica dei prospetti (nuove finestrate).

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intervento non è conforme con lo strumento urbanistico comunale in quanto supera la cubatura massima ammissibile per la zona urbanistica E, inoltre non è conforme con le norme regionali DPGR 228/94 e con il D.A. 2266/83 ai sensi dei quali nelle zone E è consentita la realizzazione di punti di ristoro per un massimo di 20 posti letto.

OSSERVAZIONI

Nella relazione dell'ufficio tecnico comunale "l'intervento non comporta alcun aumento di cubatura in quanto sfrutta quella esistente", ciò risulta inesatto come confermato dagli elaborati tecnici trasmessi per l'attivazione dell'Intesa. Niente viene detto sulla compatibilità urbanistica dell'intervento, e sul superamento dell'indice massimo previsto per la zona urbanistica E nella quale l'indice fondiario è pari a 0,03 mc/mq per cui sono consentite volumetrie fino a 994,5 mc. Le attuali volumetrie (4451,69 mc) eccedono l'indice di zona di circa il 400%. Con le nuove volumetrie (1170,81 mc) tale indice viene ulteriormente aumentato fino ad arrivare a 0,16 mc/mq.

Per i motivi suddetti, per l'incompatibilità con il PPR e la non conformità con lo strumento urbanistico comunale l'intervento in esame non è ammissibile.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR**Assetto Ambientale:** Aree agroforestali, aree incolte

N.B. In tali aree l'art. 29 delle NTA del PPR prescrive che in sede di pianificazione settoriale e locale sia vietata la trasformazione per destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole a meno che non ne sia dimostrata la rilevanza pubblica, economica e sociale e l'impossibilità di una localizzazione alternativa.

Assetto Storico Culturale: Aree dell'organizzazione mineraria – Parco Geominerario D.M. 256/01**Vincoli Ambientali:** Riserva naturale: Capo Pecora

Si fa presente che l'intervento in esame non risulta essere compatibile con l'art. 83 comma 1 lettera a delle NTA del PPR ai sensi del quale non sono consentite nuove volumetrie che non siano strettamente indispensabili alla conduzione dell'attività agricola esercitata, fatta eccezione dei punti di appoggio realizzabili nei limiti previsti dallo stesso comma alla lettera b.

Tipologia	Superficie lotto [mq]	Volume Esistente [mc]	Volume in ampliamento [mc]	Indice fondiario mc/mq
Hotel in zona E	33150	4451,69	1170,81	0,03



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 Fluminimaggiore

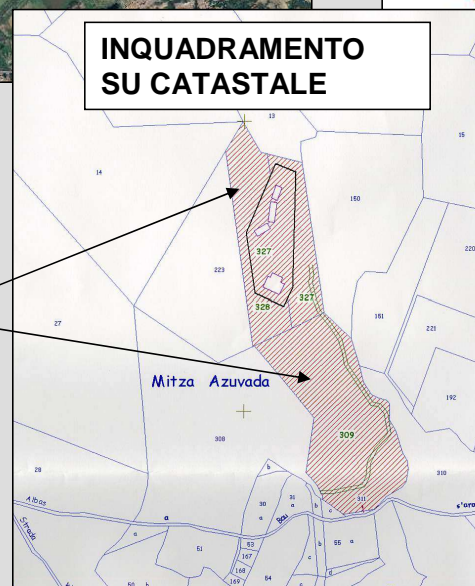
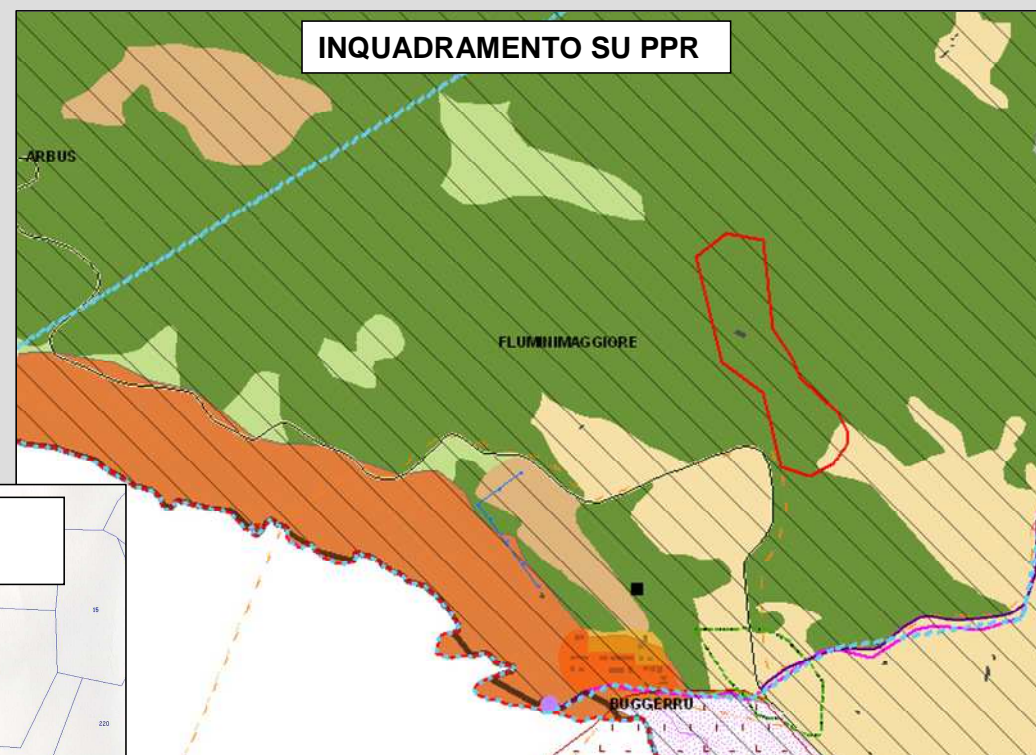
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

Riqualificazione urbanistico-edilizia del Punto di ristoro Sardus Pater

INTERVENTO n. 2

Ditta: Soc. Sardus Pater



ZONA OMOGENEA E



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 Fluminimaggiore

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".

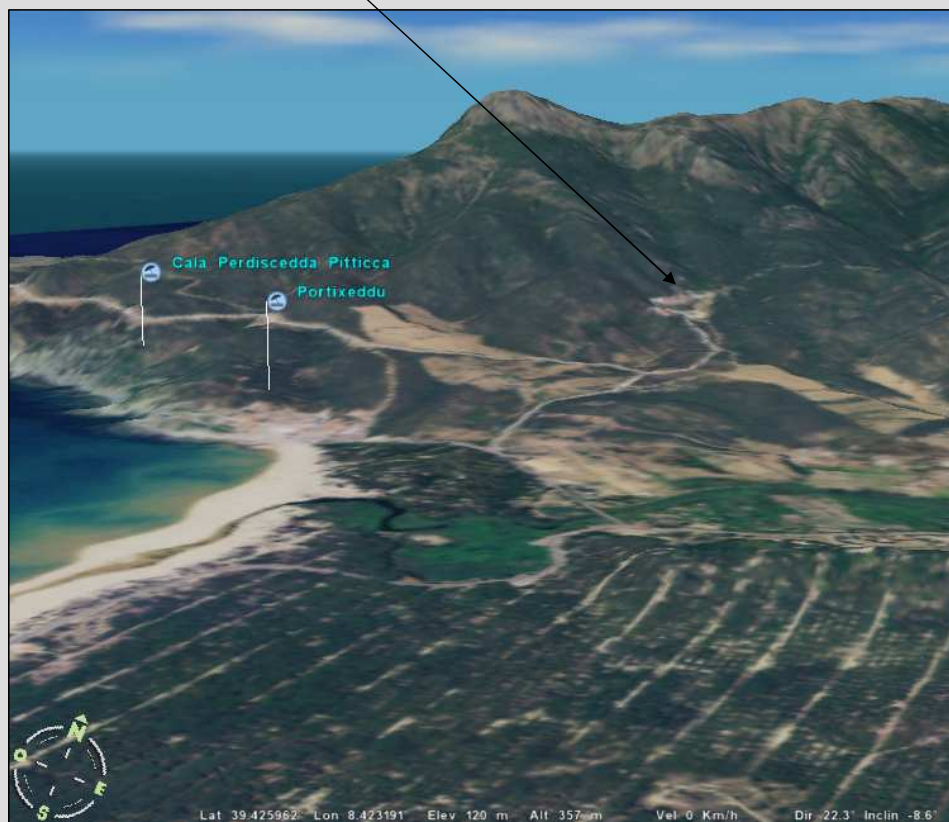
Riqualificazione urbanistico-edilizia del Punto di ristoro Sardus Pater

INTERVENTO n. 2

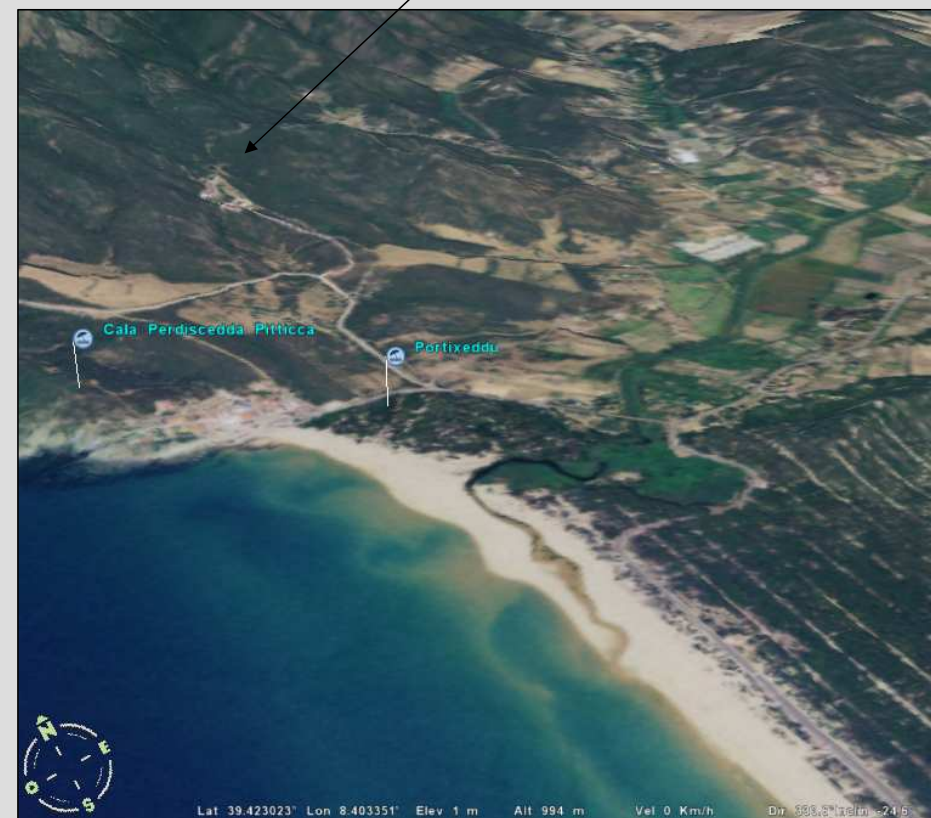
Ditta: Soc. Sardus Pater

VISTE 3D

Ubicazione punto di ristoro



Ubicazione punto di ristoro



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Fluminimaggiore**

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

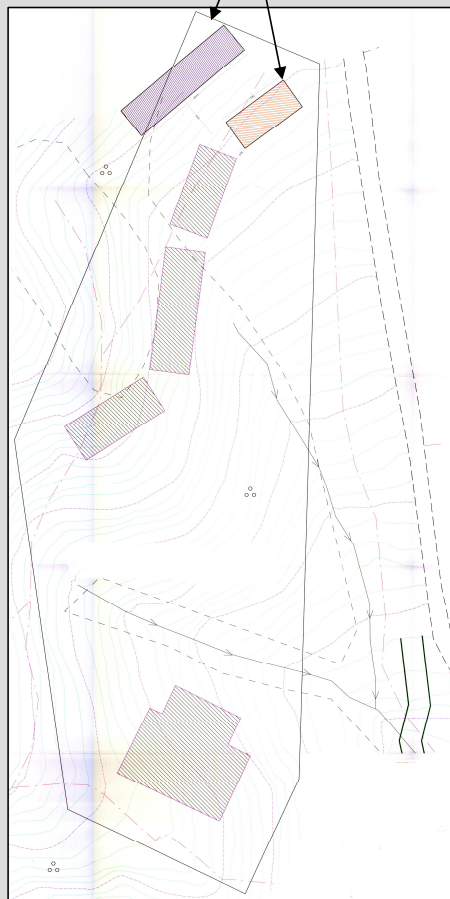
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Riqualificazione urbanistico-edilizia del Punto di ristoro Sardus Pater

INTERVENTO n. 2

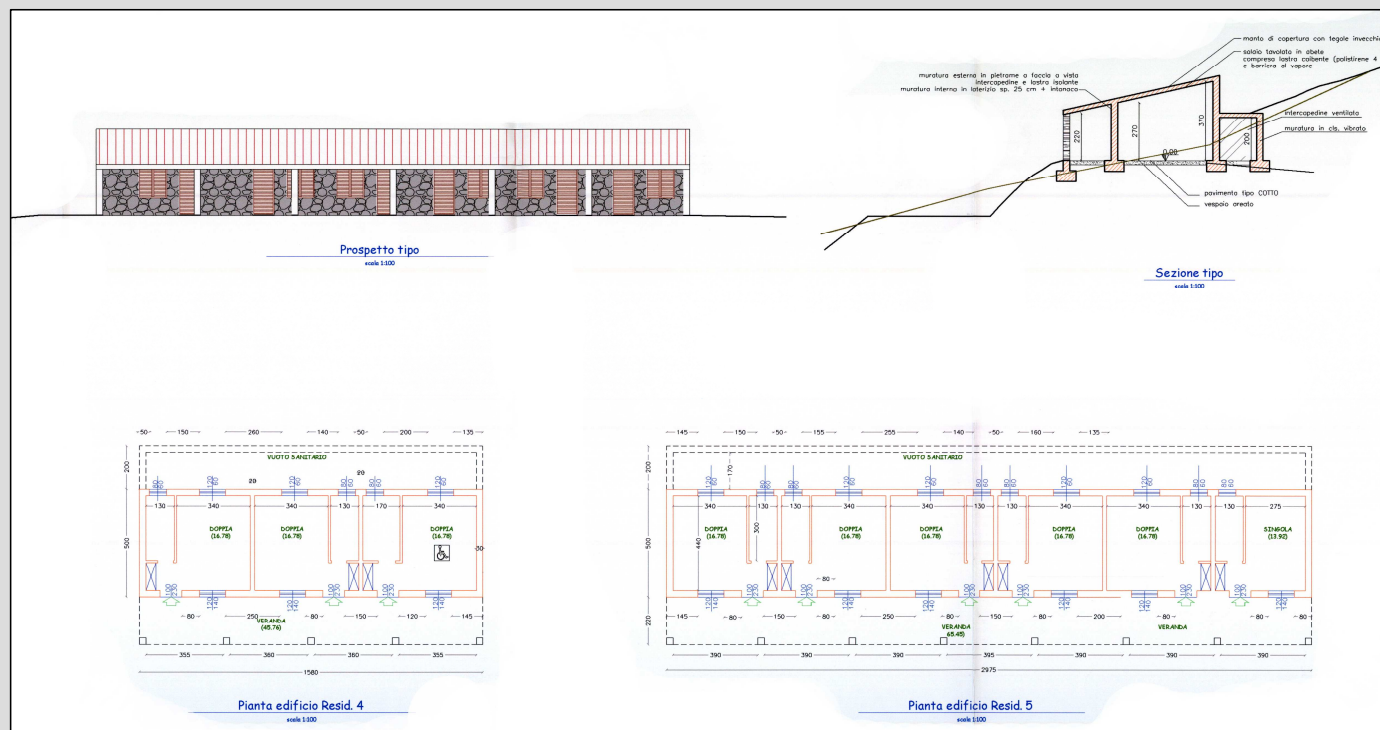
Ditta: Soc. Sardus Pater

NUOVI EDIFICI



PLANIMETRIA INTERVENTO

PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI



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

Riqualificazione urbanistico-edilizia del Punto di ristoro Sardus Pater

INTERVENTO n. 2

Ditta: Soc. Sardus Pater

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**LOCALIZZAZIONE:** dentro la fascia costiera – entro i 2 km**STRUMENTO URBANISTICO:** PdF**ZONA URBANISTICA :** E

Il progetto prevede l'ampliamento del punto di ristoro "Sardus Pater", allo stato attuale articolato in 4 edifici (uno ospitante la reception ed il ristorante, gli altri tre un numero complessivo di 14 camere per un totale di 20 p.l.). Si prevede la realizzazione di altri due edifici a un piano analoghi a quelli già edificati e destinati ad ospitare 8 camere, per un totale di ulteriori 17 posti letto. Le strutture portanti saranno realizzate in laterizio e rivestimento in pietrame locale, tetto in legno con manto in tegole sarde ed infissi in legno verniciato.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR**Assetto Ambientale:** Aree naturali e subnaturali: vegetazione a macchia e in aree umide**Assetto Storico Culturale:** Aree dell'organizzazione mineraria – Parco Geominerario D.M. 256/01**Vincoli Ambientali:** Riserva naturale: Capo Pecora

Si fa presente che l'intervento in esame non risulta essere compatibile con l'art. 83 comma 1 lettera a delle NTA del PPR ai sensi del quale non sono consentite nuove volumetrie che non siano strettamente indispensabili alla conduzione dell'attività agricola esercitata, fatta eccezione dei punti di appoggio realizzabili nei limiti previsti dallo stesso comma alla lettera b.

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intervento non è conforme con lo strumento urbanistico comunale, ne con le norme regionali sovraordinate (DPGR 228/94 e con il D.A. 2266/83), in quanto supera i 20 posti letto massimi ammissibili per tali attività in zona E.

OSSERVAZIONI

Il punto di ristoro fu realizzato attraverso una concessione edilizia rilasciata nel 1992 su un lotto di 25000 mq al quale fu concessa deroga all'indice fondiario fino a 0,10 mc/mq. Per quanto concerne il progetto in esame è stato annesso un ulteriore lotto contiguo (superficie pari a 30569 mq) con indice fondiario di 0,03 mc/mq. Il totale delle volumetrie proposte rientrano tra le volumetrie massime ammissibili. L'intervento non è conforme con lo strumento urbanistico comunale (in quanto supera i 20 posti letto massimi ammissibili per i punti di ristoro in zona E) e non è compatibile con il PPR, pertanto non risulta ammissibile.

Tipologia	Superficie lotto [mq]	Volume [mc]	Indice fondiario mc/mq
Stato attuale Punto di ristoro (4 edifici)	25000	2460	0,10
Stato progetto Ampliamento (2 edifici)	30569	615	0,03
Totale	55569	3075	-



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Fluminimaggiore

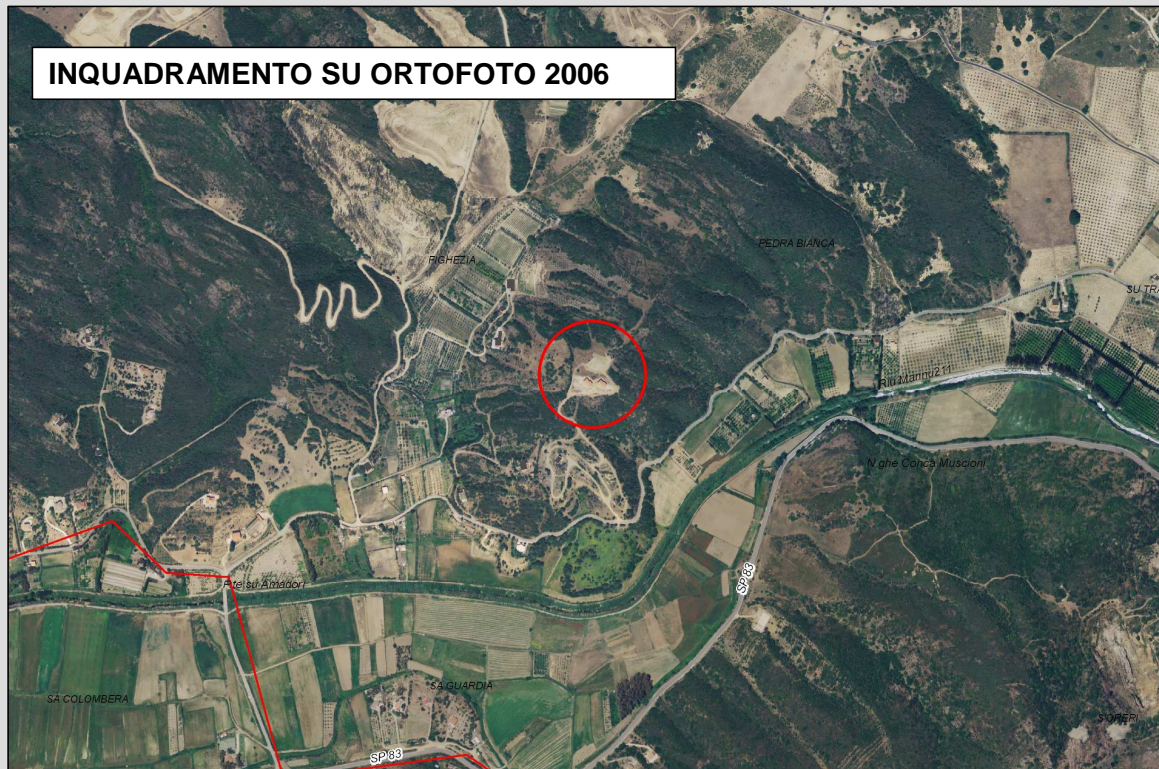
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

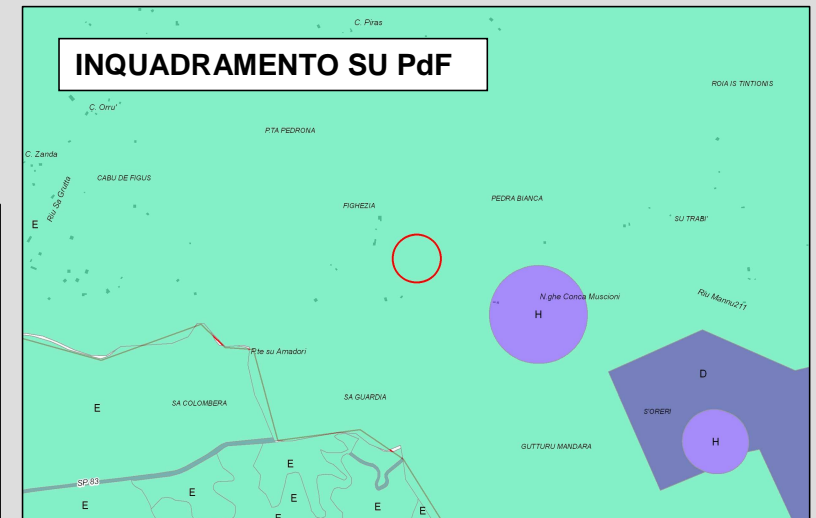
INTERVENTO n. 3 Variante in corso d'opera per cambio destinazione d'uso e richiesta concessione edilizia nuovi volumi

Ditta: Luisella Lecca

INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO 2006



INQUADRAMENTO SU PdF



INQUADRAMENTO SU PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Fluminimaggiore

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

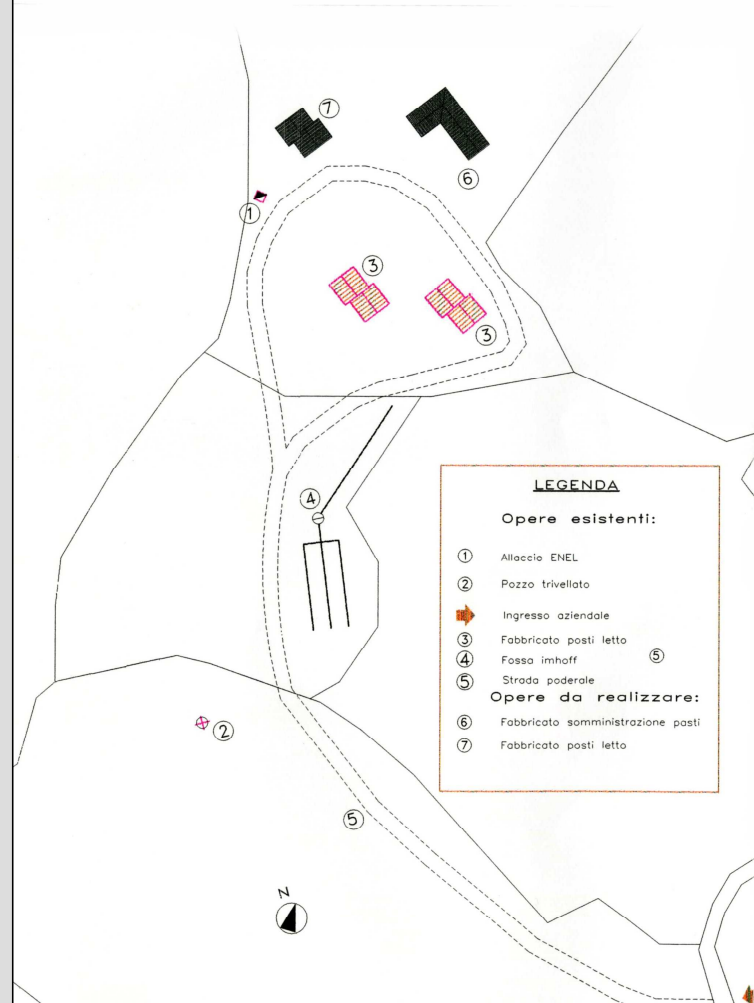
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 3 Variante in corso d'opera per cambio destinazione d'uso e richiesta concessione edilizia nuovi volumi

Ditta: Luisella Lecca

SITUAZIONE PLANIMETRICA

SCALA 1:1000



LEGENDA

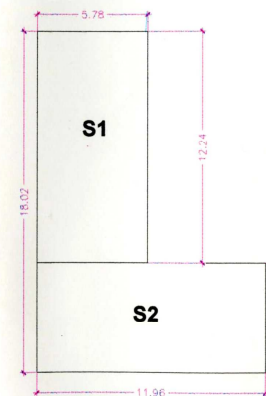
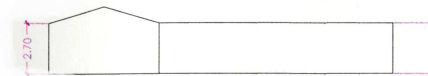
Opere esistenti:

- ① Allaccio ENEL
 - ② Pozzo trivellato
 - ➡ Ingresso aziendale
 - ③ Fabbricato posti letto
 - ④ Fossa imhoff
 - ⑤ Strada podereale
- ##### Opere da realizzare:
- ⑥ Fabbricato somministrazione pasti
 - ⑦ Fabbricato posti letto

calcolo planovolumetrico

SCALA 1:200

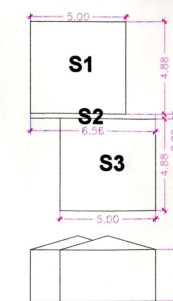
fabbricato A



fabbricato tipo A	
Superficie	Altezza
S1	70.75 m²
S2	68.13 m²
Superficie	138.88 m²
totale metri cubi	377.68 ml

fabbricato tipo B	
Superficie	Altezza
S1	24.40 m²
S2	1.70 m²
S3	24.40 m²
superficie totale	50.50 m²
superficie totale	136.35 m²

fabbricato B



riepilogo dati			
volume esistente	871.07 m³	superficie lotto	8.32.95 ha
volume fabbricato lavoraz prodotti	314.47 m³	indice di edificabilità	0.03 mc/mq
aumento del 25% del volume esistente	217.77 m³	volume ineditabile	2498 mc
volume in progetto	514.03 m³	totale mc insediati	1070.63



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

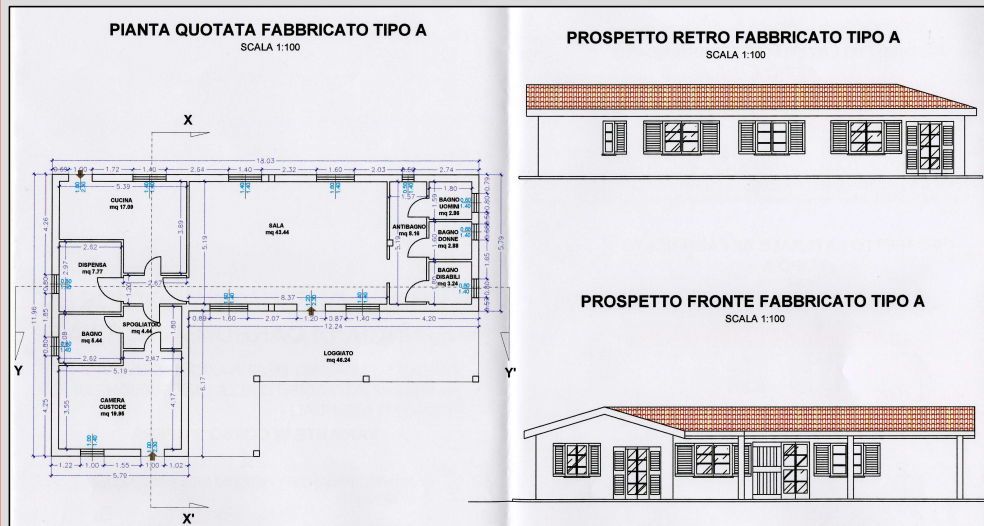
Comune di Fluminimaggiore

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

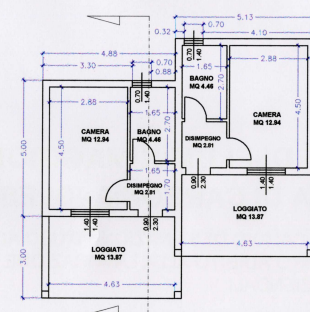
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 3 Variante in corso d'opera per cambio destinazione d'uso e richiesta concessione edilizia nuovi volumi

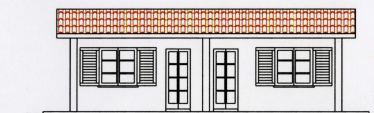
Ditta: Luisella Lecca



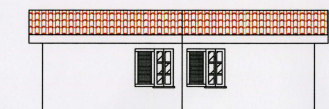
PIANTA QUOTATA FABBRICATO TIPO B
SCALA 1:100



PROSPETTO FRONTE FABBRICATO TIPO B
SCALA 1:100



PROSPETTO RETRO FABBRICATO TIPO B
SCALA 1:100



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Fluminimaggiore****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 E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: dentro la fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: PdF

ZONA URBANISTICA: E

Trattasi di variante a concessione edilizia del 2005 con la quale sono stati autorizzati i lavori per la realizzazione di un agriturismo articolato in tre corpi di fabbrica, due dei quali destinati a posti letto e già realizzati, mentre il terzo (non ancora realizzato ma con concessione ancora valida) da utilizzarsi come "laboratorio per la trasformazione di prodotti aziendali".

L'intervento prevede la realizzazione di un ulteriore volume destinato ad accogliere due camere singole, denominato fabbricato B, e l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso del fabbricato A non ancora realizzato di modo che venga utilizzato oltre che per la lavorazione di prodotti alimentari anche per la somministrazione di cibi e bevande.

Il fabbricato A si compone di una sala per la somministrazione di cibi e bevande della superficie di 43 mq, oltre che dei bagni riservati agli utenti dell'agriturismo, della cucina per la preparazione dei cibi di 17.09 mq, della dispensa di 7.77 mq e di uno spogliatoio di 4.44 mq.

Il fabbricato B ospita due camere singole per complessivi due posti letto, ciascuna con bagno, ingresso separato e veranda coperta da utilizzare nel periodo estivo; la superficie della stanza da letto è di 12.94 mq, quella del bagno di 4.46 mq, del disimpegno di 2.81 mq e quella del loggiato di 13.87 mq.

Il progetto prevede inoltre la costruzione della recinzione dell'intero centro aziendale con l'installazione di un cancello di ingresso; tale recinzione sarà realizzata con muratura in pietra locale e malta cementizia.

Le tipologie proposte sono ad un solo piano, con coperture in legno e manto di tegole a coppo, mentre gli infissi sono in legno.

CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**L'intervento è conforme alle previsioni del PdF vigente.**

Nel vigente Programma di Fabbricazione infatti l'area interessata ricade in zona E; il lotto in questione presenta una superficie di ha 8.32.95, e la volumetria realizzabile è pari a 2.498,85 mc.

La volumetria oggetto della concessione edilizia del 2005 è pari a 871,07 mc, dei quali sono stati già realizzati 556,6 mc; i volumi proposti all'Intesa sono pari ad ulteriori 514,03 mc rispetto alla volumetria già realizzata; ne consegue che la cubatura complessiva verrebbe portata a 1.070,63 mc, valore inferiore a quello edificabile nel corpo aziendale.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agroforestale – colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte

Aree naturali e subnaturali – Vegetazione a macchie e in aree umide – Boschi
N.B.: Benchè il PPR abbia riconosciuto l'area in esame come "Aree ad utilizzazione agroforestale" ed Aree naturali e subnaturali" si rileva che dalla lettura dell'Ortofoto 2006 risulta che l'area è già interessata da trasformazione a fini edificatori.

Assetto Storico-Culturale: Aree di Insediamento Produttivo di interesse storico-culturale - Parco Geominerario ambientale e storico d.m. ambiente 265/01

N.B.: Gli indirizzi applicativi (Allegato alla Delib. G.R. n.11/17 del 20.03.2007) parrebbero limitare la realizzazione di nuove volumetrie agrituristiche solo nei terreni ubicati al di fuori della fascia costiera.

OSSERVAZIONI

L'intervento viene proposto alla procedura di Intesa ai sensi dell'art. 15, comma 5 delle NTA del PPR, come intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia di struttura per l'esercizio di attività produttiva.

Si esprime parere favorevole con la raccomandazione che il comune verifichi la conservazione dei requisiti soggettivi del titolare dell'azienda ed il rispetto dei parametri dei posti letto previsti dalle direttive per le zone agricole.

Tipologia	Superficie lotto [ha]	Volume Esistente [mc]	Volume in ampliamento [mc]	Indice fondiario mc/mq
Agriturismo	8.32.85	556,6	514,03	0,03



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 Fluminimaggiore

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".

ISTRUTTORI: Simone Caschili, Annarita Serra

REFERENTE TERRITORIALE: Giuseppe Vargiu, Roberto Zedda

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

DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE REGIONALE: Giuseppe Biggio

DIRETTORE GENERALE: Paola Cannas