



PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI SAN TEODORO

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 SAN TEODORO**

Delibera G.C. n. 43 del 19-06-2007

**GENNAIO 2008**

**Ufficio del Piano – Istruttoria tecnica**





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 SAN TEODORO**

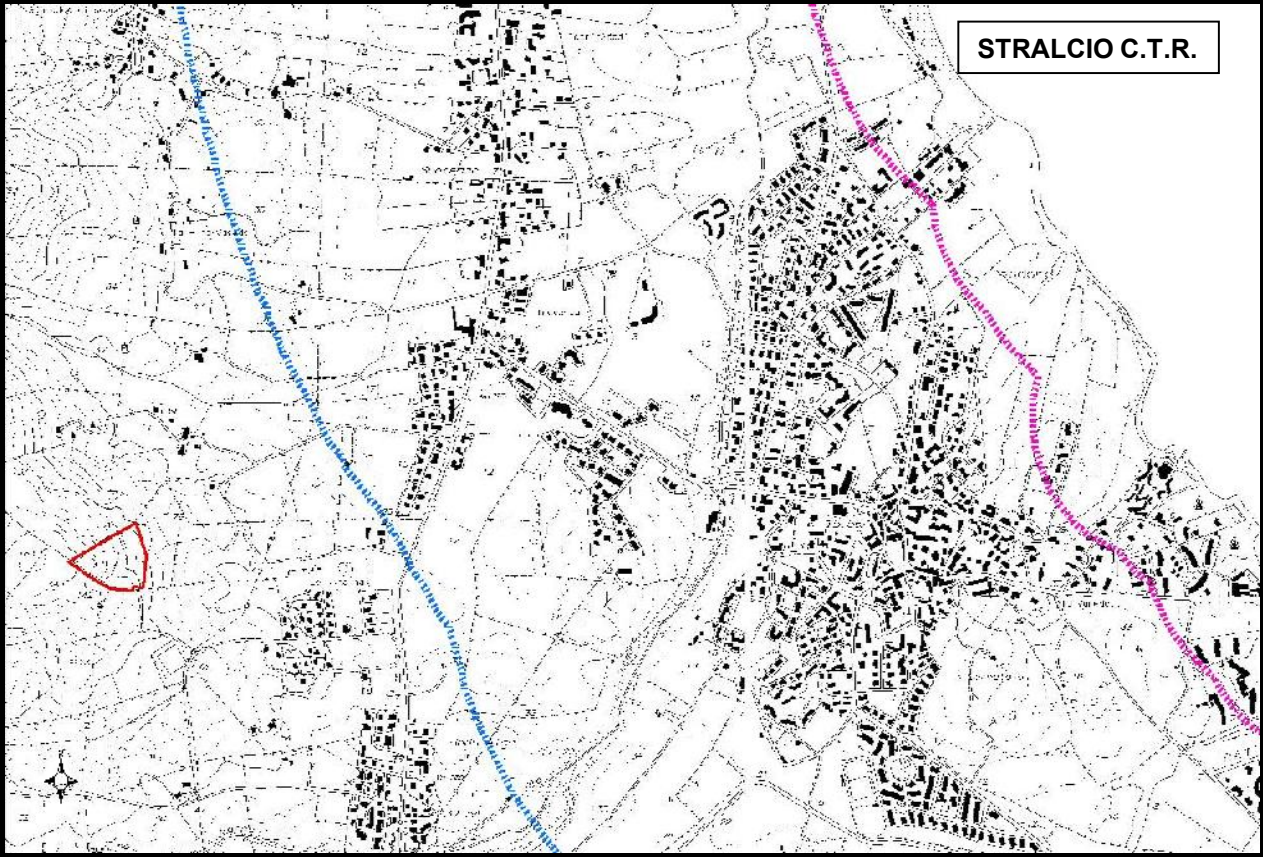
**Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

“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 1:** Progetto di variante alla concessione edilizia per la realizzazione di un Punto di Ristoro. Località “La Runcina”- San Teodoro.

**Soggetto proponente:** Sig. Inzaina Gian Paolo

**Inquadramento dell'intervento**



- area oggetto di intervento
- fascia dei 300 metri
- fascia dei 2000 metri



- area oggetto di intervento





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 SAN TEODORO

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

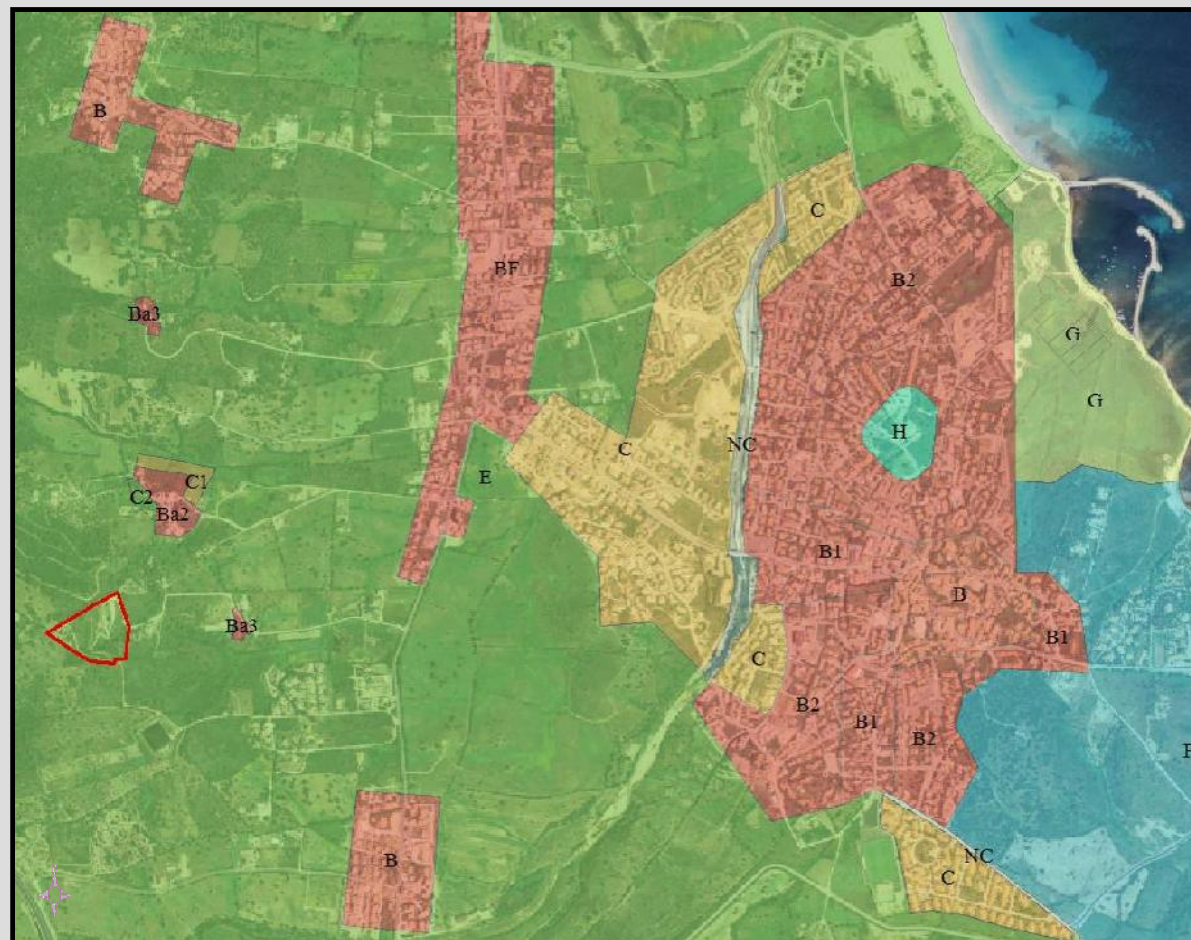
“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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


### INTERVENTO N.1

**PROGETTO:** Progetto di variante alla concessione edilizia per la realizzazione di un Punto di Ristoro.  
Località “La Runcina”- San Teodoro.

**SOGGETTO PROPONENTE:** Sig. Inzaina Gian Paolo

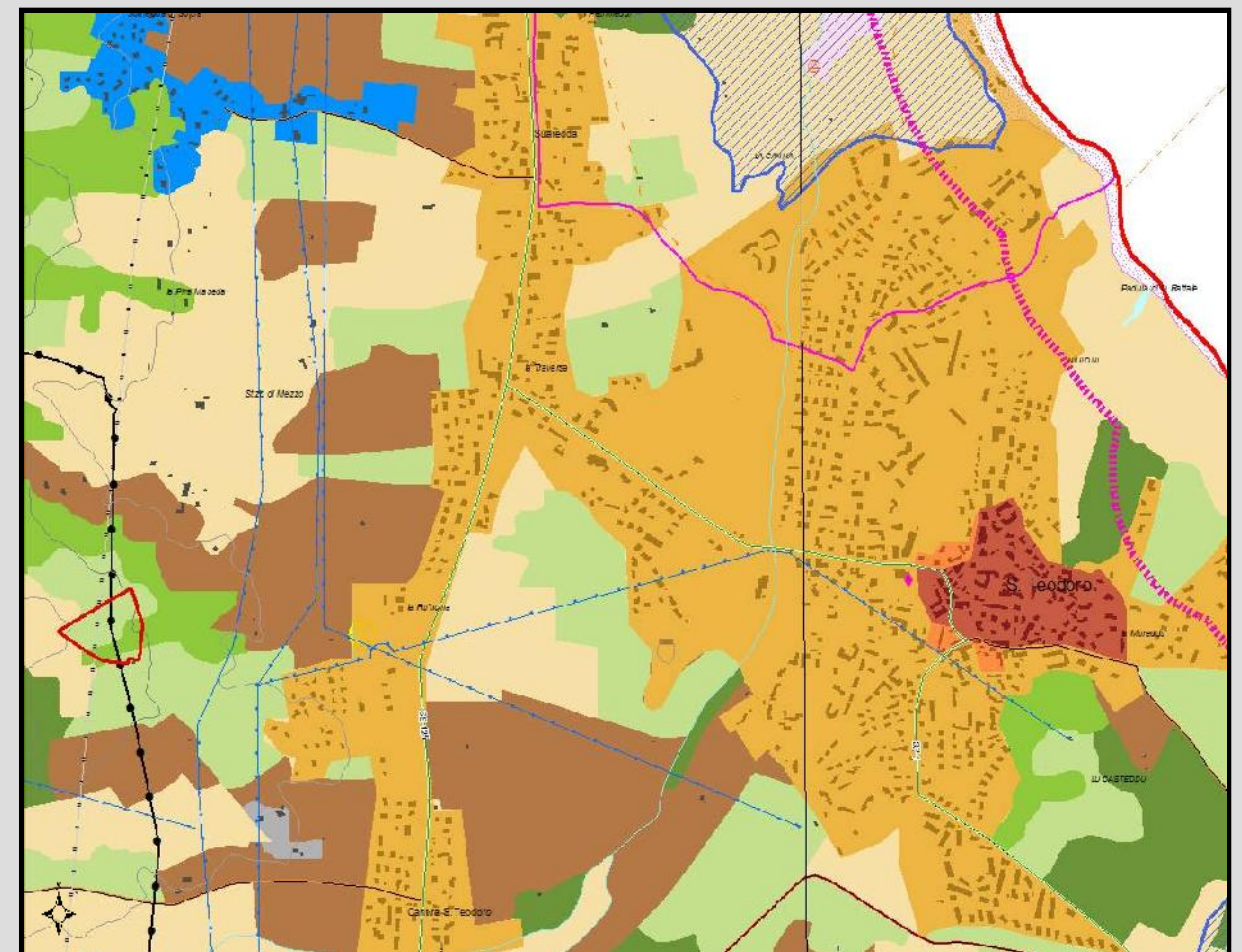
#### Localizzazione dell'Intervento sul P.d.F.



 area oggetto di intervento

 zona omogenea agricola E

#### Localizzazione dell'Intervento sul P.P.R.



 area oggetto di intervento


**BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 143 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.**

 Fascia costiera

**COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE**

Dalla carta dell'Uso del Suolo 1:25.000

**AREE NATURALI E SUBNATURALI**

 **Boschi**  
Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie

**AREE SEMINATURALI**

 **Praterie**  
Prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; garighe; aree a ricolonizzazione naturale.





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 SAN TEODORO**

**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**

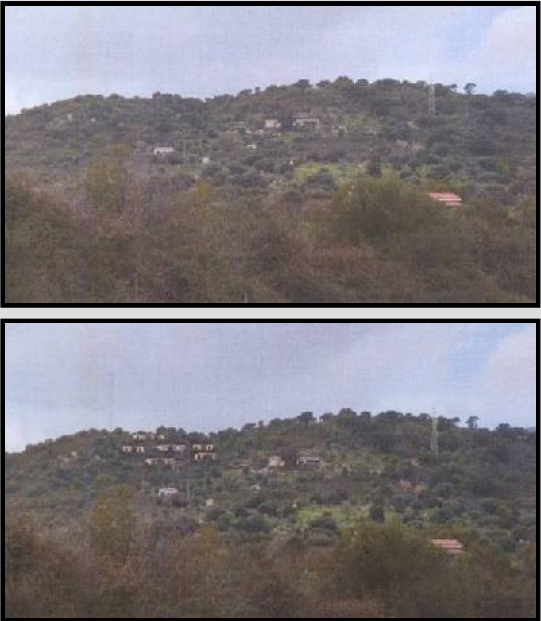
**PROGETTO:** Progetto di variante alla concessione edilizia per la realizzazione di un Punto di Ristoro.  
Località “La Runcina”- San Teodoro.

**SOGGETTO PROPONENTE:** Sig. Inzaina Gian Paolo

**Stato attuale**



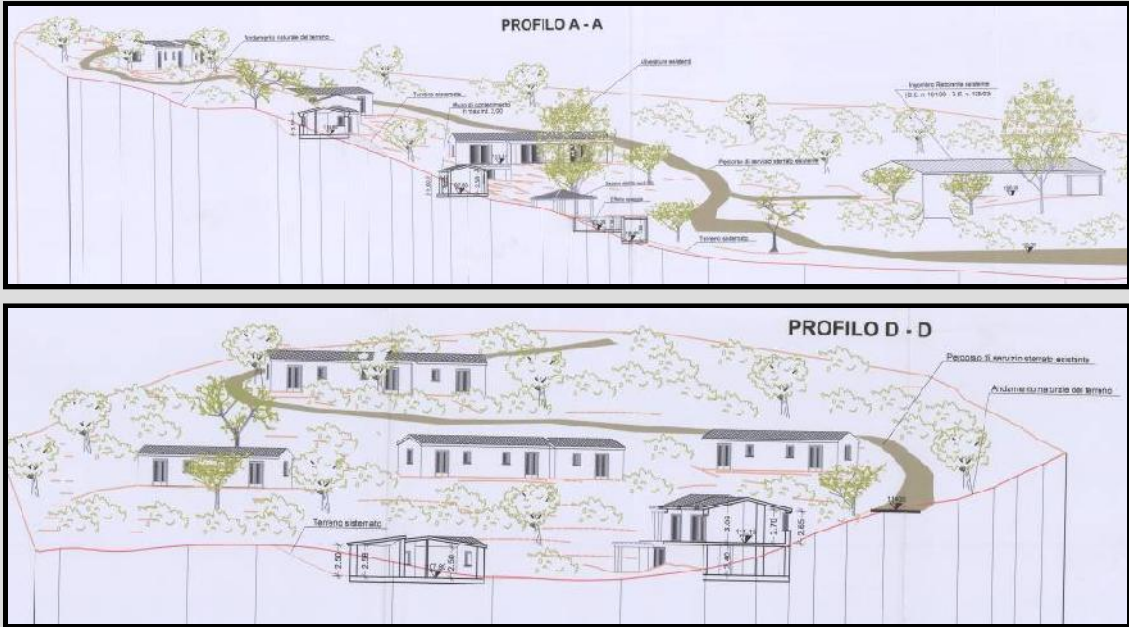
**Simulazione fotografica**



**Stato Concessionato (C.E. 14/06)**



**Progetto in variante alla C.E. n. 14/06**





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di SAN TEODORO

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

PROGETTO: Progetto di variante alla concessione edilizia per la realizzazione di un Punto di Ristoro.  
Località “La Runcina”- San Teodoro.

SOGGETTO PROPONENTE: Sig. Inzaina Gian Paolo

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

**LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera e oltre i 2000 metri dal mare.  
**STRUMENTO URBANISTICO:** P.d.F.

**ZONA URBANISTICA : E** (zone destinate ad usi agricoli ed attività connesse alla conduzione del fondo, alle attrezzature ed impianti connessi al settore agroalimentare ed alla pesca)

L'area interessata dall'intervento riguarda un terreno agricolo, di superficie pari a 22'300 mq (2,23 ettari), sito nel comune di San Teodoro in località denominata “La Runcina”, parzialmente ricadente all'interno della fascia costiera e distante oltre 2 chilometri dal mare.

La proposta presentata prevede la variazione del progetto originariamente concesso dall'Amministrazione Comunale in data 06/02/2006, consistente nella realizzazione di un punto di ristoro composto da un corpo ristorante, attualmente realizzato e operativo dal 2003, e da strutture annesse a tale attività destinate a camere per 20 posti letto complessivi, enoteca e uffici, per una volumetria totale pari a 1'126,60 mc.

Il progetto di cui si richiede la variante incrementa la cubatura di soli 19,26 mc, apporta modifiche sostanziali a quello originario in quanto prevede tipologie edilizie differenti da quelle previste nel progetto originario e una diversa disposizione planovolumetrica dei corpi di fabbrica.

E' prevista infatti la suddivisione in più corpi separati e dislocati secondo le pendenze del terreno per le unità abitative destinate alle camere, un alloggio da destinare al custode e ai dipendenti, oltre alla realizzazione di una piscina con piccolo gazebo.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

L'intervento in oggetto ricade all'interno dell'Assetto Ambientale del PPR, in area classificata come **Aree naturali - subnaturali** (art.23 delle NTA) e **Aree seminaturali** (art.27 delle NTA).

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Nonostante il responsabile del procedimento dichiara con nota del 18/07/2007 allegata alla richiesta di procedura d'intesa, che l'intervento sia conforme allo strumento urbanistico comunale vigente, dagli atti depositati in ufficio è emerso che il regolamento edilizio comunale prescrive di valutare come nuovi interventi le varianti che apportano modifiche sostanziali al progetto originario per differente tipologia edilizia proposta, orientamento e disposizione planovolumetrica dei fabbricati, quindi tali opere risulterebbero da assoggettare a nuova concessione preceduta da autorizzazione paesaggistica, peraltro non rilasciata dall'Ufficio di Tutela del Paesaggio competente.

L'art. 83 delle N.T.A. del P.P.R. consente, nei casi in cui il richiedente non sia imprenditore agricolo, per fondi dai 3 ai 10 ettari, l'edificazione in agro di strutture di appoggio non residenziali per una superficie non superiore ai 30 mq e comunque per volumetrie non superiori a 90 mc. Tuttavia trattandosi, nel caso specifico, di un ipotesi migliorativa di un intervento già concesso, quindi realizzabile, si ritiene che la proposta possa essere riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 15 comma 5 delle stesse norme, che consente la riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive.

ITER AMMINISTRATIVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- **Del. C.C. n.42 del 15/10/99** “Deroga ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/83 (elevazione dell'indice di fabbricabilità da 0.03 mc/mq a 0,09 mc/mq)”;
- Autorizzazione paesaggistica del 07/08/2000** rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di SS e NU;
- Concessione Edilizia n. 101** del 30/08/2000 Costruzione di un punto di ristoro (Del. n.42 del 15/10/99);
- **Parere favorevole del 22/09/2000** da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Sassari e Nuoro ;
- Concessione Edilizia n. 105** del 29/05/2003 Variante in corso d'opera per la realizzazione di un punto di ristoro – Variante alla concessione n. 101/00;
- Autorizzazione paesaggistica del 21/05/2003** per la variante in corso d'opera rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di NU;
- Concessione Edilizia n. 14** del 06/02/2006 Rinnovo alla concessione edilizia n.101/00 (Del.n.42 del 15/10/99);
- Nota del 28/04/06, prot. n. 5199** dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Teodoro - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, con cui si ritiene la proposta di progetto relativo alla “variante alla concessione edilizia n.14/06”, accoglibile a condizione che venga prodotta la relazione geo-tecnica.
- Nota del 21/03/2007** dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Nuoro con cui si richiede l'attivazione di procedura di intesa ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PPR.

OSSERVAZIONI

Occorre accertare la sussistenza della superficie minima del fondo prevista dal D.P.G.R. 228/94.

Rispetto al progetto originario in cui si prevedono tipologie edilizie in linea e a blocco unico, la variante propone una frammentazione e scomposizione dei corpi camere così da migliorarne il loro inserimento nell'ambiente circostante, riducendo al minimo i movimenti di terra e adagiando le strutture perfettamente sulle curve di livello.

I materiali costruttivi da impiegarsi per la realizzazione dei nuovi fabbricati sono rappresentati da blocchi di cemento e argilla espansa con pietra locale utilizzata per il rivestimento esterno.

Le tinteggiature seguono la gamma cromatica delle terre per ridurre l'impatto visivo degli edifici inseriti nella vegetazione esistente.

L'ISTRUTTORIA E' REDATTA DALL'UFFICIO DEL PIANO:

**Referente territoriale:** Gian Bachisio Demelas  
**Istruttore:** Gian Bachisio Demelas  
**Responsabili dell'organizzazione delle procedure di istruttoria:** Rita Picasso, Carlo Corrias  
**Coordinatore d'area:** Giuseppe Biggio  
**Coordinatore generale:** Paola Lucia Cannas