



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 GIOVANNI SUERGIU

Delibera del C.C. N. 11 del 07/03/2007

Palmas Suergiu - Via Vittorio Emanuele II



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

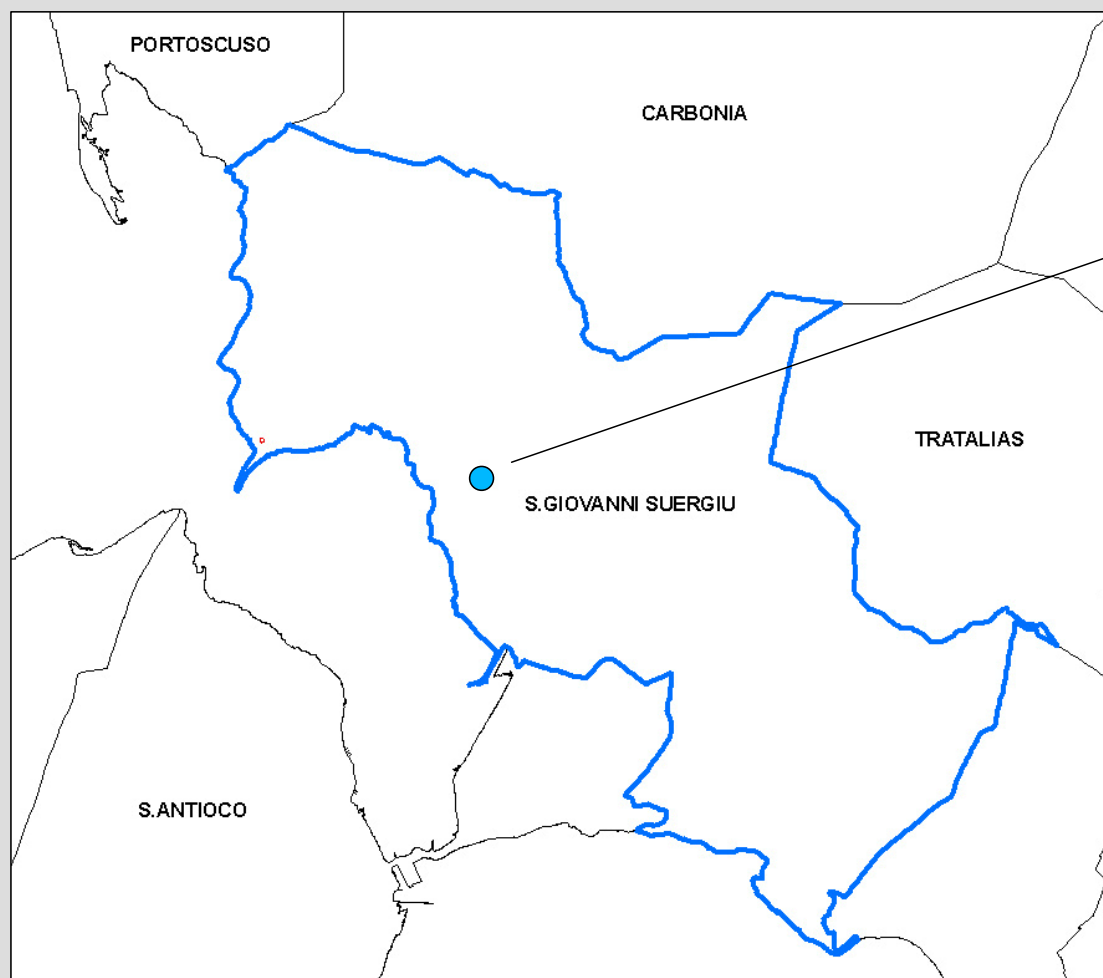
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di **SAN GIOVANNI SUERGIU**

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 per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico.
-Proponente: Mascia Giuliano Nieddu Carla



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 GIOVANNI SUERGIU

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

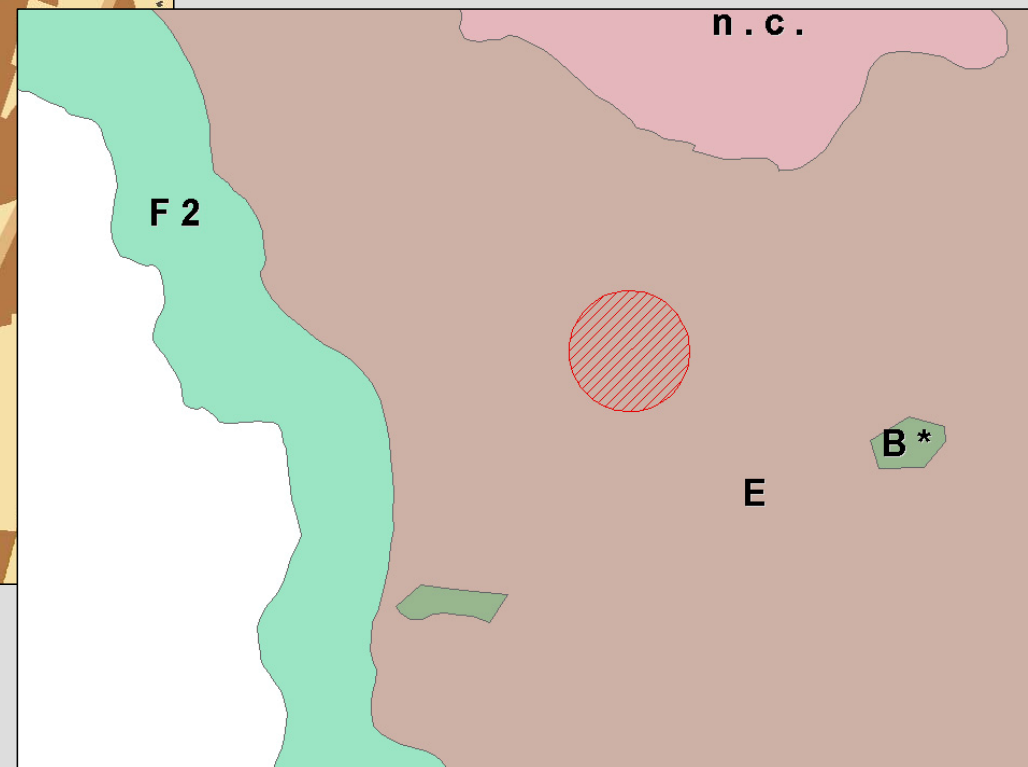
PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

Inquadramento P.P.R.



Inquadramento P.d.F.





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 GIOVANNI SUERGIU

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

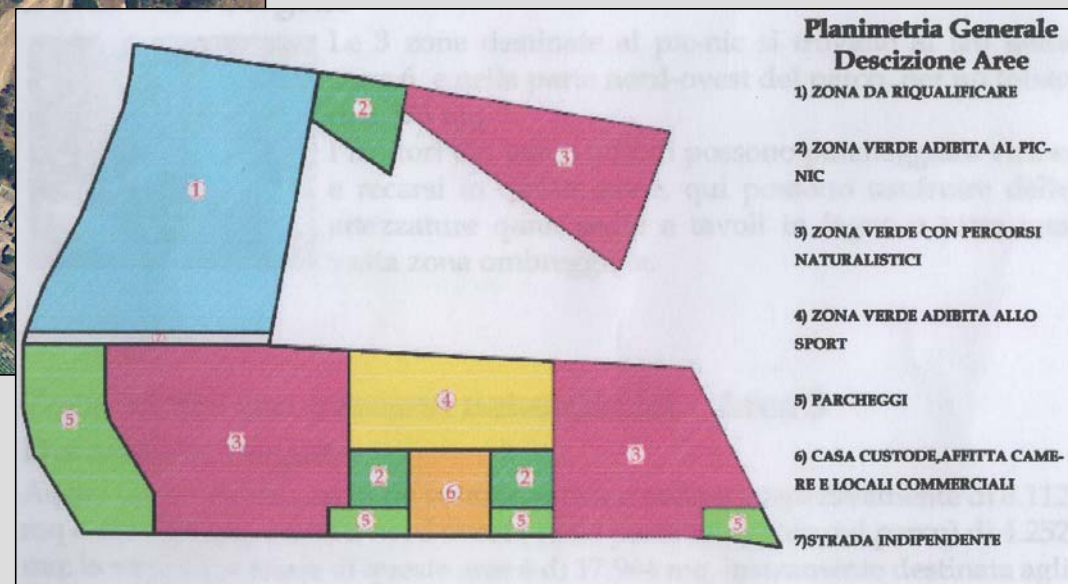
PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

Inquadramento ortofoto 2006



Planimetria Generale





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 GIOVANNI SUERGIU

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 per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

Planimetria Generale





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 GIOVANNI SUERGIU

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

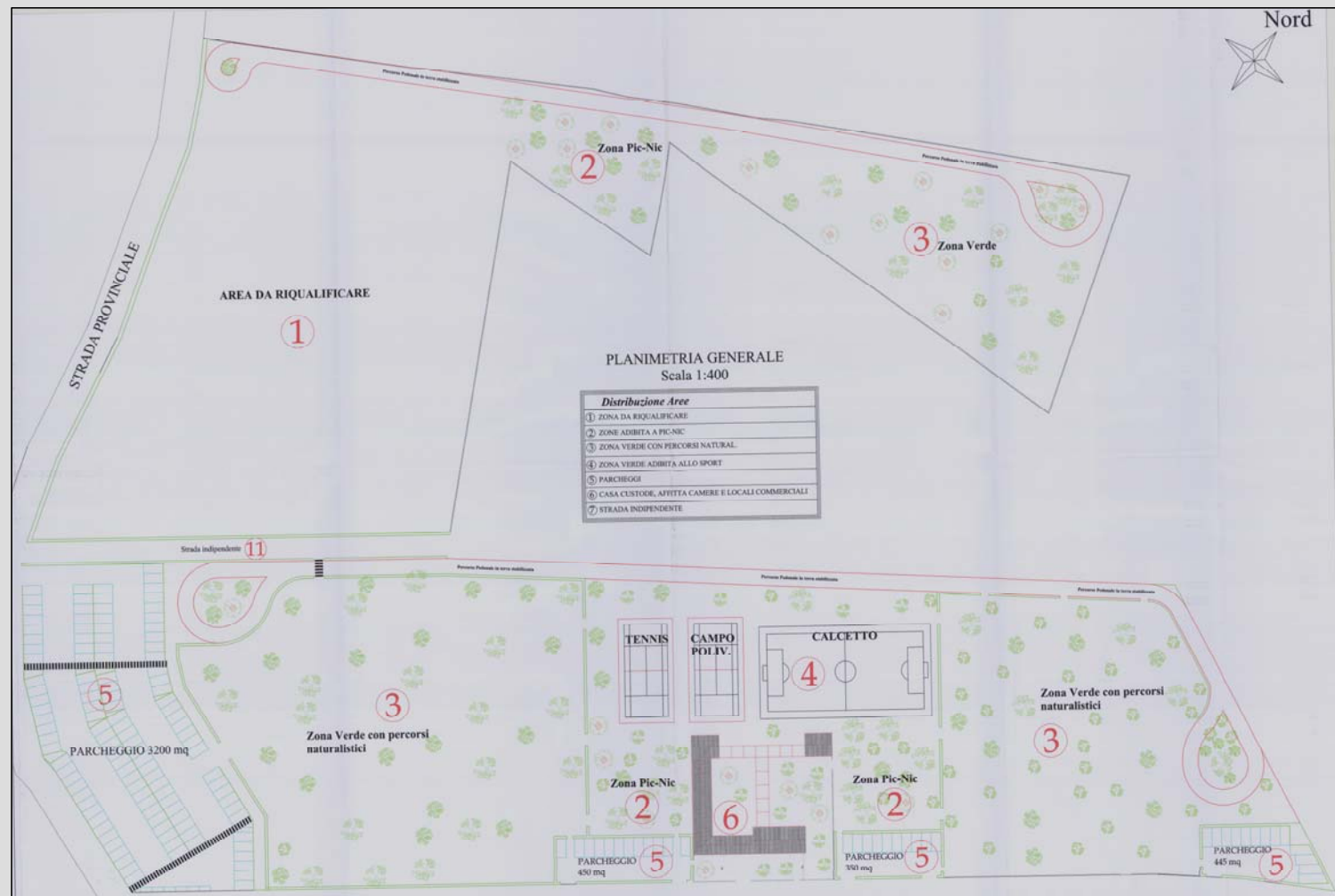
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO N.1

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

Planimetria Generale





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 GIOVANNI SUERGIU

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

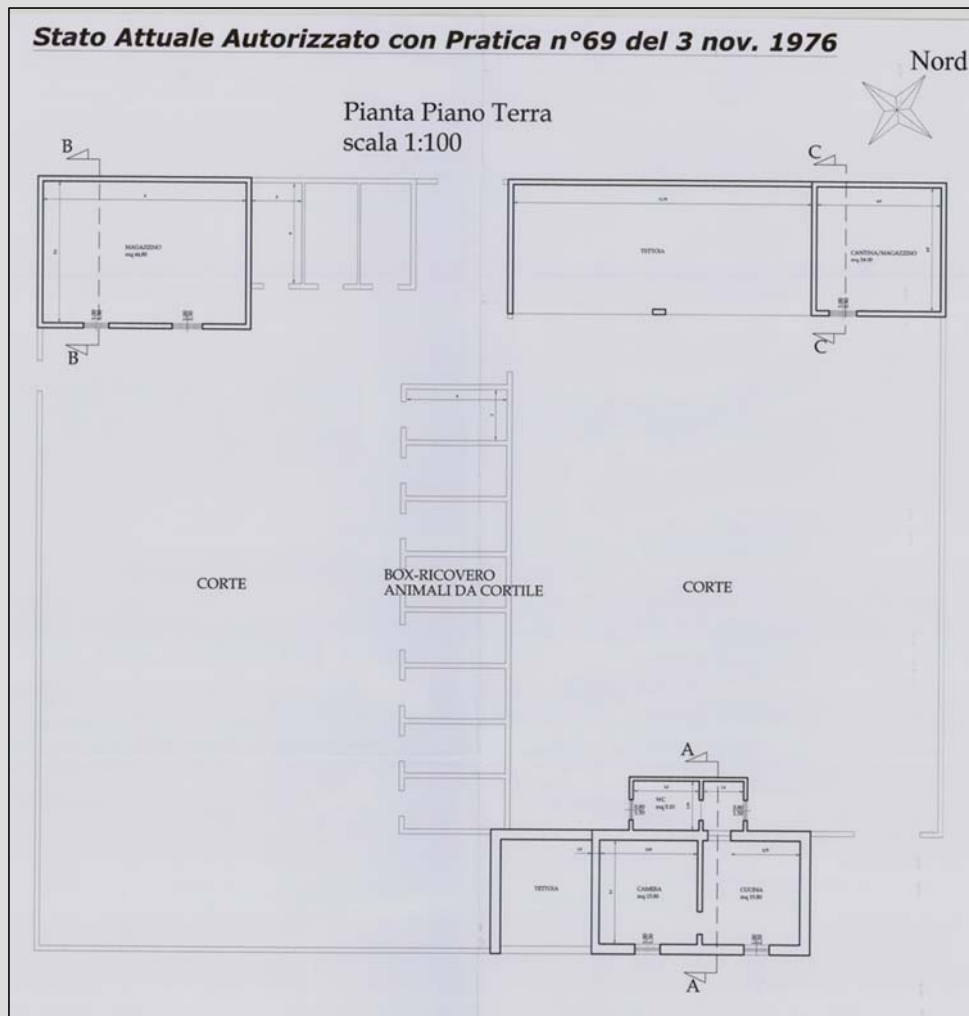
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO N.1

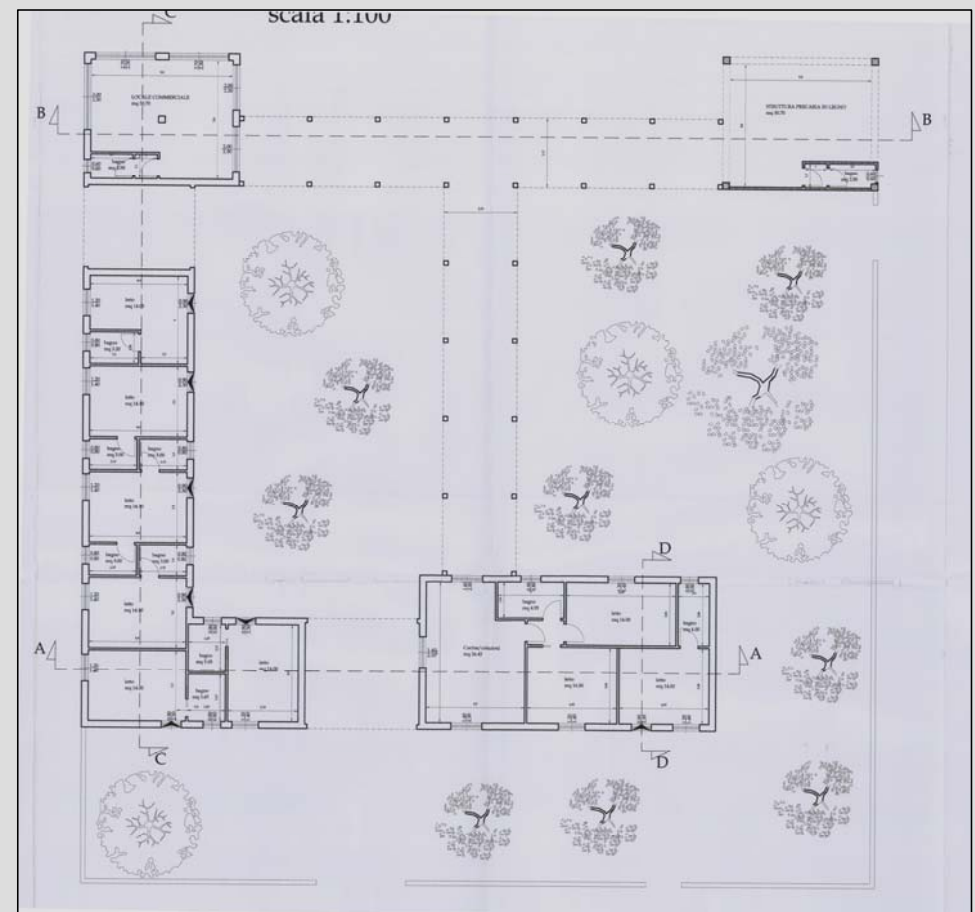
PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

Stato Attuale Autorizzato con Pratica n°69 del 3 nov. 1976



Stato di progetto





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 GIOVANNI SUERGIU

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

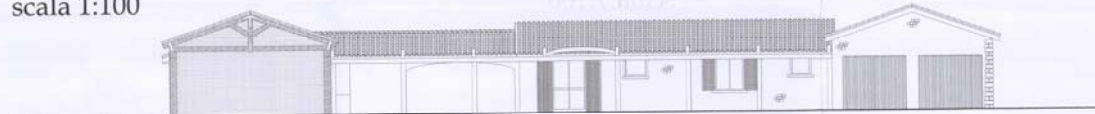
PROGETTO: Progetto per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

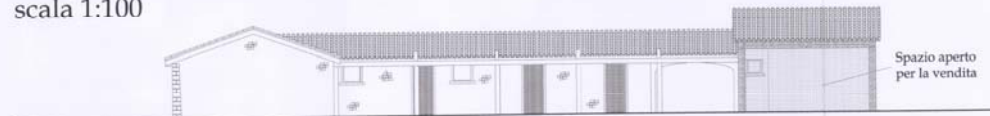
Prospetto Frontale
scala 1:100



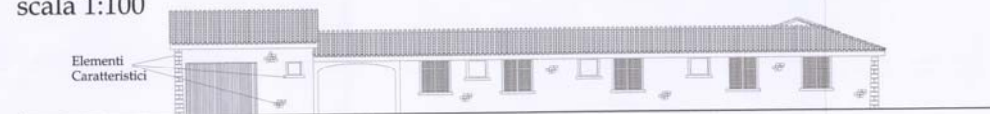
Prospetto Posteriore
scala 1:100



Prospetto Laterale Destro
scala 1:100



Prospetto Laterale Sinistro
scala 1:100





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 GIOVANNI SUERGIU**

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 per la realizzazione di una struttura ricettiva e di un parco verde naturalistico

SOGGETTO PROPONENTE: Mascia Giuliano e Nieddu Carla

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera e dentro i 2000m

STRUMENTO URBANISTICO: Pdf

ZONA URBANISTICA : E

La società "Mascia Giuliano e Nieddu Carla" intende realizzare una struttura ricettiva e un parco attrezzato. L'area totale oggetto dell'intervento estesa a 41.950mq è ubicata a San Giovanni Suergiu in località Is Conchedas, presso la strada Provinciale 75. L'intervento prevede la riqualificazione degli edifici esistenti senza incrementi volumetrici (modificando le aree di sedime delle preesistenze) con adeguamento igienico-sanitario e il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato destinato al turismo rurale.

I fabbricati esistenti attualmente sono adibiti a casa del custode, magazzini e ricovero animali. Nello stato di progetto i fabbricati verranno destinati ad una struttura ricettiva per l'esercizio del turismo rurale con 9 camere, di cui 5 rivolte al pubblico e 3 adibite ad alloggio del personale, una sala per la preparazione e somministrazione ai fruitori del parco di piatti tipici della gastronomia regionale.

Il parco è suddiviso in 7 aree con differenti destinazioni:

Area 1: Area da riqualificare (11.286mq)

Area 2: Zona pic-nic (2.576mq)

Area 3: Zona verde con percorsi naturalistici (17.944mq)

Area 4: Sport vari (campo da tennis, campo da calcetto, campo polivalente)

Area 5: Parcheggi (4.455mq)

Area 6: Struttura ricettiva e locali commerciali (la struttura ricettiva è composta da 9 stanze doppie da 14mq di cui 5 rivolte al pubblico e 3 adibite ad alloggio del personale, tutte dotate di bagno, e una cucina per la colazione degli ospiti. La struttura commerciale è composta da 2 locali da 30mq)

Area 7: Strada indipendente

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

OSSERVAZIONI

L'intervento può essere sottoposto alla procedura di intesa ai sensi dell'art. 15, comma 5, delle NTA del PPR come riqualificazione di una struttura esistente verso l'attività di turismo rurale.

Nonostante l'intervento preveda la demolizione e la ricostruzione dell'attuale struttura si fa presente che la nuova proposta progettuale si presenta migliorativa in quanto è prevista la realizzazione di una struttura ad un solo piano, al posto del fabbricato esistente adibito a magazzino di altezza elevata e particolarmente impattante.

In ogni caso si ritiene che debbano essere approfondite le tipologie edilizie sotto il profilo delle forme, dei materiali e dei colori utilizzati, che dovrebbero rispecchiare quelle tipiche del luogo e perseguire obiettivi di armonizzazione delle architetture e delle facciate.

Inoltre la sistemazione degli esterni dovrà essere studiata sotto il profilo paesaggistico cercando soluzioni più consone al contesto agricolo circostante, con l'eliminazione dei campi sportivi e con l'attenzione volta verso interventi di rinaturalizzazione dei luoghi.

Dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.2005

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR - Vincoli

Assetto Ambientale:

Aree ad utilizzazione agro-forestale: "Colture erbacee specializzate"

Aree seminaturali: "Praterie"

Assetto Insediativo: -

Assetto Storico culturale: -

ISTRUTTORE: Vincenzo Pilloni

REFERENTE TERRITORIALE: Giuseppe Vargiu, Roberto Zedda

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

COORDINATORE D'AREA: Giuseppe Biggio

COORDINATORE GENERALE: Paola Cannas