



PROVINCIA DI CAGLIARI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI PULA

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 PULA

Delibera della Giunta Comunale n. 1 del 05.01.2007

Febbraio 2007



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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 degli interventi per i quali è stata richiesta l'Intesa

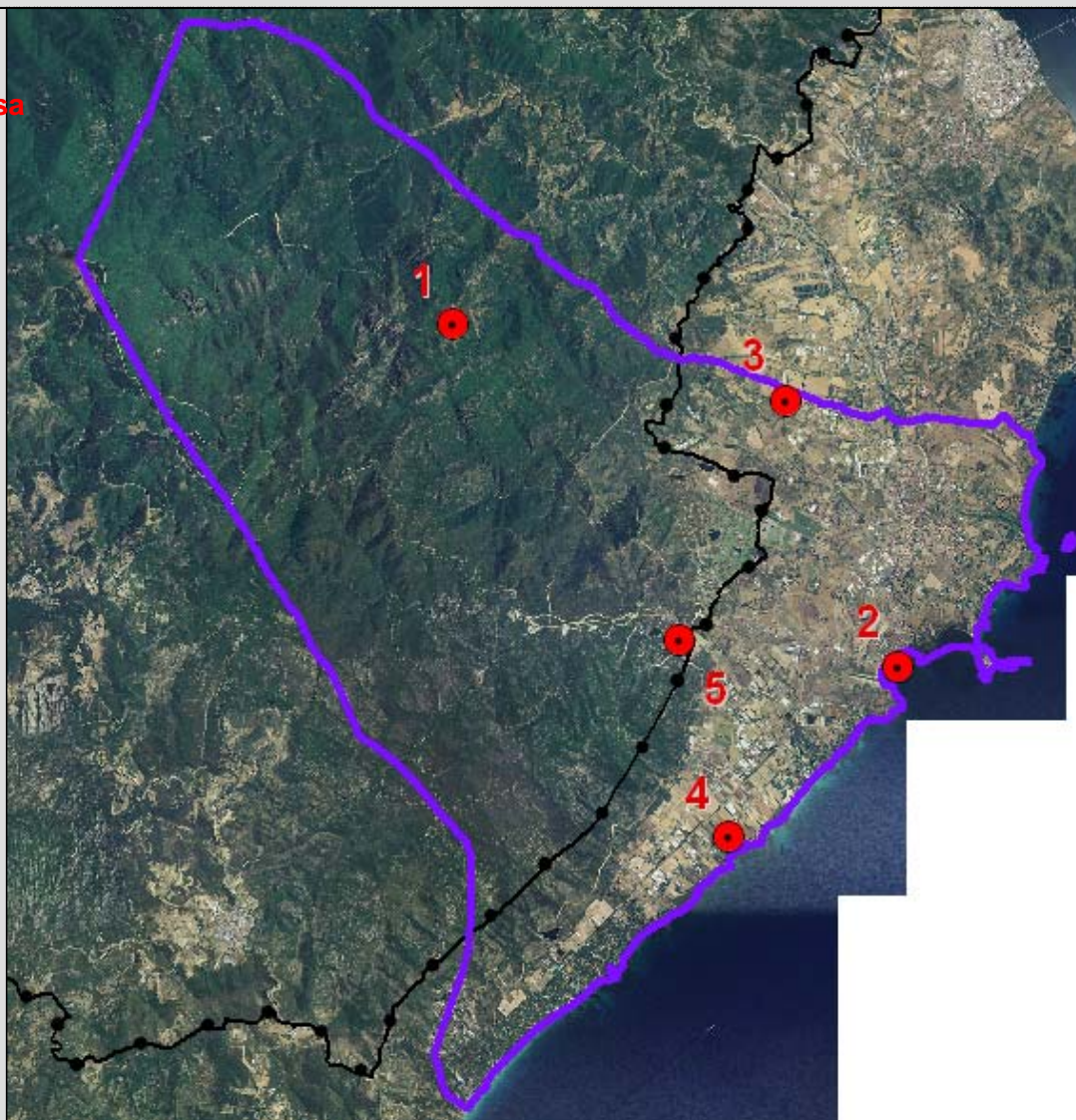
Intervento 1: Progetto per la Realizzazione di attività scientifiche finalizzate allo studio, al controllo e alla conservazione delle risorse ambientali, nonché a fini didattici e ricreativi.

Intervento 2: Fattibilità di un porto turistico, dei servizi e delle attrezzature ad esso connesse in località Porto d'Agumu.

Intervento 3: Progetto per il recupero di volumi esistenti non più funzionali ad una azienda agricola in località Gutturu Longu da destinare ad agriturismo.

Intervento 4: Progetto per la demolizione e ricostruzione dell'immobile sede degli uffici ERSAT sito in località Santa Margherita, con destinazione Uffici.

Intervento 5: Realizzazione degli interventi previsti nel Piano di lottizzazione IS MOLAS





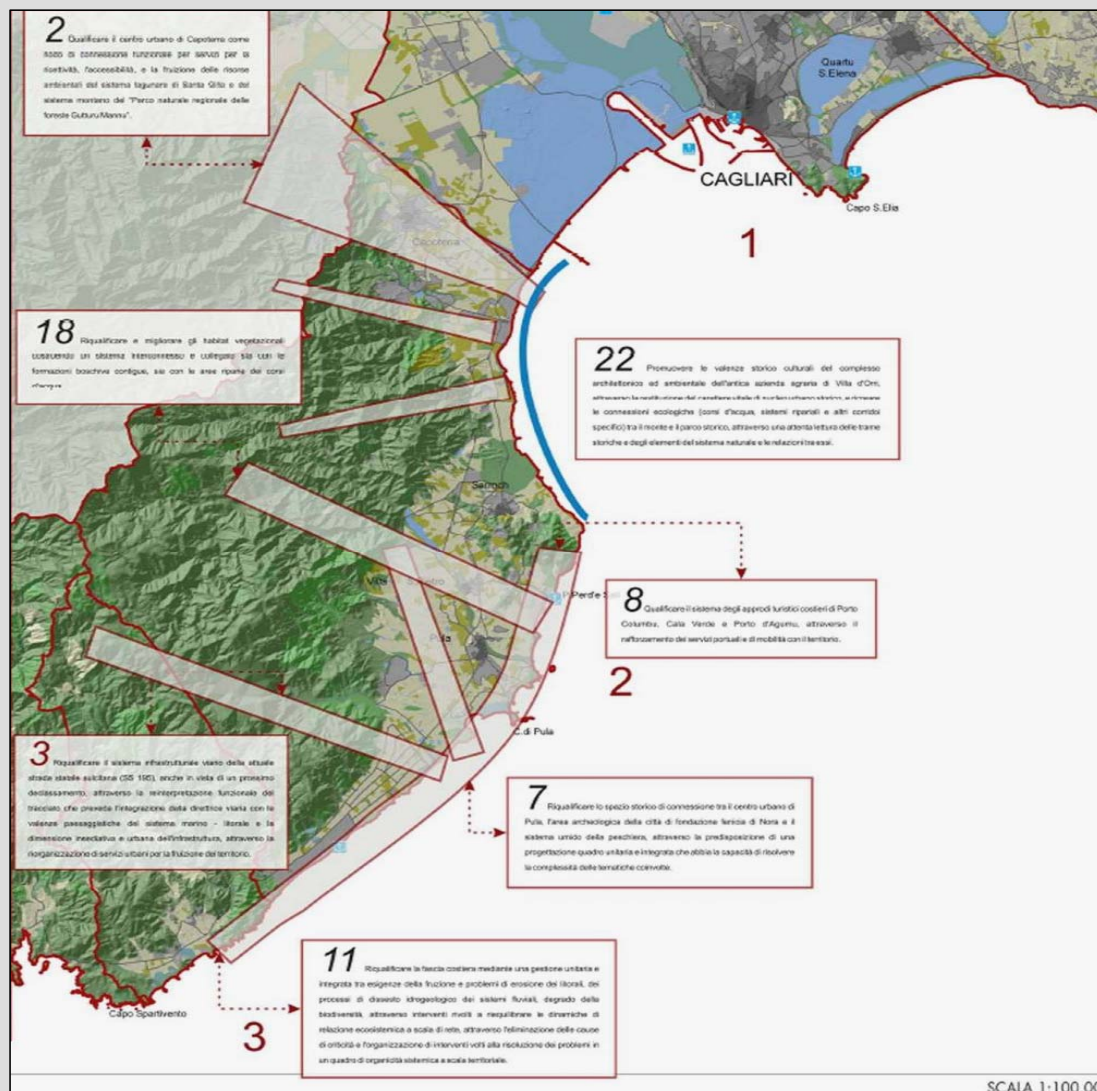
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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”.

Estratto dagli indirizzi dell'ambito di Paesaggio Costiero n. 2: Nora



Il progetto dell'Ambito di paesaggio assume le relazioni tra le piane costiere e il sistema del massiccio del Sulcis, tra la direttrice storica della statale sulcitana e la trama agricola, come guida per la riorganizzazione dei livelli di relazione paesaggistica ed il riequilibrio dei flussi di fruizione e di mobilità connessi con il sistema insediativo.

1 Riquilificare la struttura insediativa dei centri urbani strutturati lungo la direttrice della strada statale sulcitana, in un'ottica di potenziamento dell'integrazione dei servizi intercomunali di valenza locale e sovralocale.

5 Recuperare l'accessibilità e riqualificare la fruizione della risorsa paesaggistica ambientale costiera, attraverso la riorganizzazione della rete dei percorsi e dei servizi a livello intercomunale, attraverso il riequilibrio tra aree pubbliche e private.

6 Riqualficare l'insediamento turistico attraverso il progressivo adeguamento delle strutture esistenti favorendo il cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere di alto livello.

7 Riqualficare lo spazio storico di connessione tra il centro urbano di Pula, l'area archeologica di Nora e il sistema umido della peschiera.

8 Qualificare il sistema degli approdi turistici costieri di Porto Columbu, Cala Verde e Porto d'Agumu, attraverso il rafforzamento dei servizi portuali e di mobilità con il territorio.

10 Diversificare l'organizzazione della rete, attraverso l'individuazione e agevolazione delle varie forme di percorrenza per la fruizione dei beni paesaggistici storico-culturali ed ambientali.

11 Riquilificare la fascia costiera mediante una gestione unitaria ed integrata tra esigenze della fruizione e problemi di erosione dei litorali, dei processi di dissesto idrogeologico, dei sistemi fluviali e di degrado della biodiversità.

16 Equilibrare il rapporto tra superficie coperta dagli impianti serricoli e la superficie scoperta da destinare ad altri fini agricoli, in modo da mantenere un ordinamento culturale diversificato.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

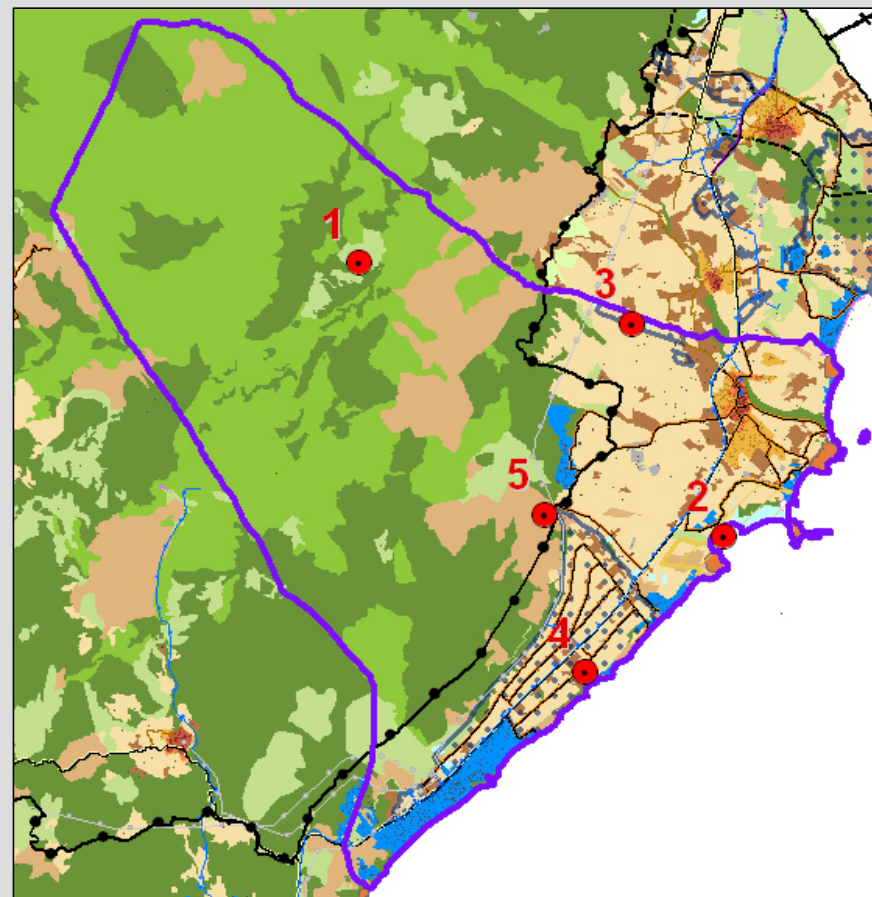
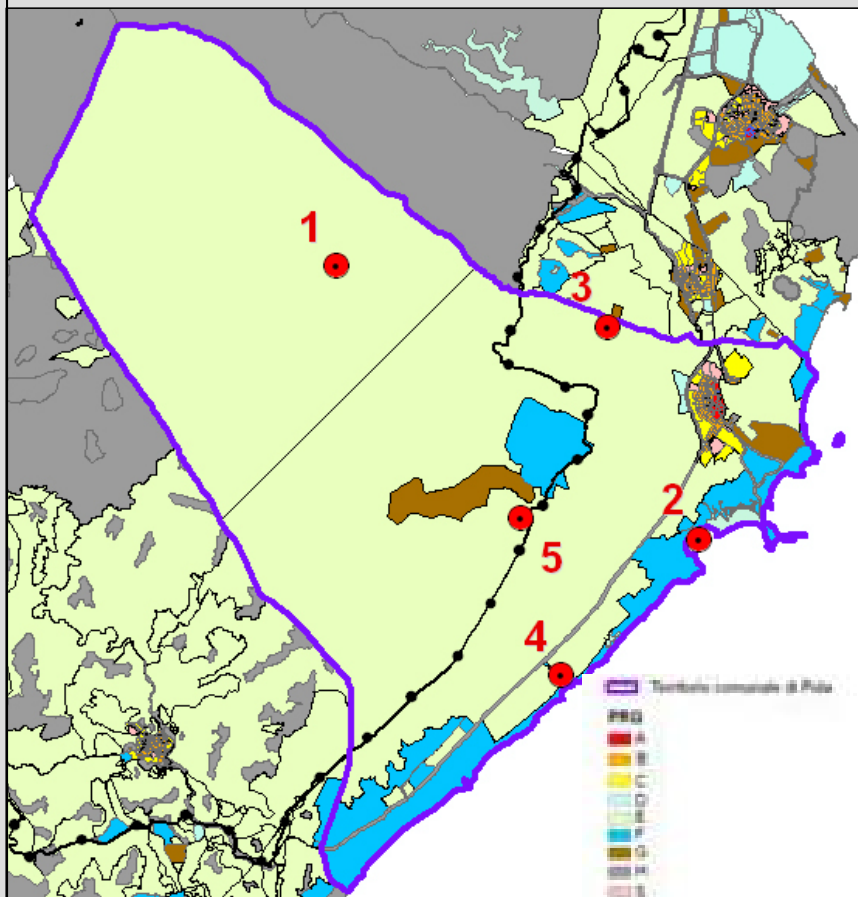
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



P.d.F. vigente

- 1 zona E
- 2 zona F
- 3 zona E
- 4 zona F
- 5 zona F

P.U.C. adottato

- 1 zona E5
- 2 zona G3.1
- 3 zona E1
- 4 zona G1
- 5 zona F

PPR

- 1 Aree Seminali;
- 2 Aree ad utilizzazione Agro-Forestale (imp.bosc.artif.colt.erbacee spec.), Specchi d'acqua temporanei, Oasi permanente di protezione faunistica, Campi dunari e sistemi di spiaggia, aree archeologiche;
- 3 Area ad utilizzazione agro-forestale (aree incolte);
- 4 Aree di interesse produttivo e storico-culturale, espansione anni 50;
- 5 Aree naturali e subnaturali, Aree ad utiliz.agro forestale, Aree speciali, Insediamenti turistici.



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 Pula

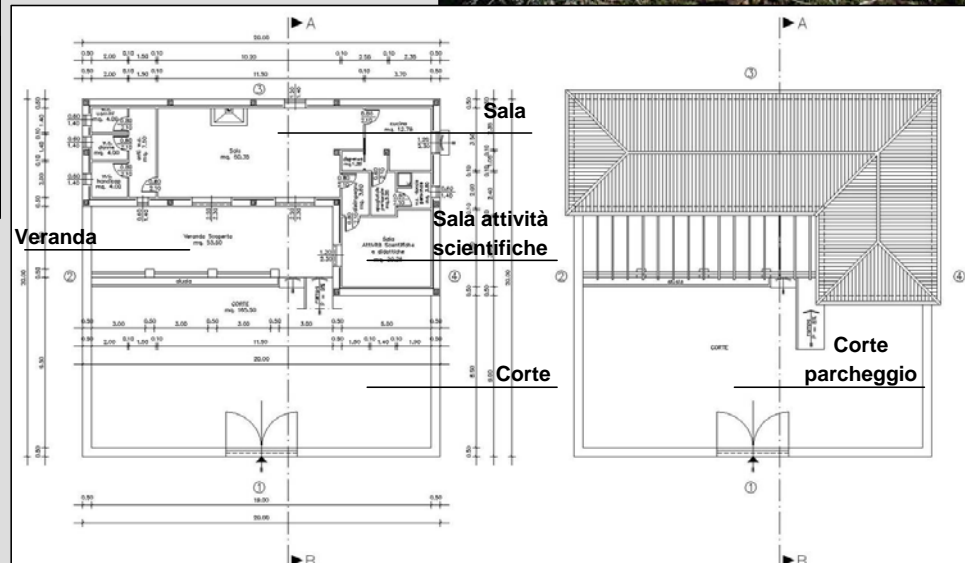
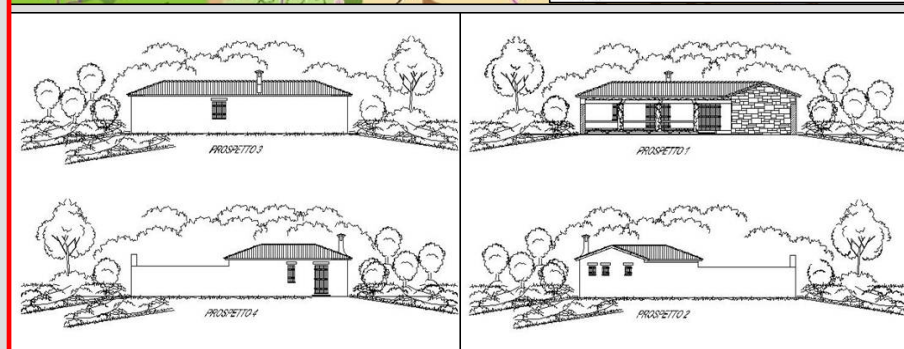
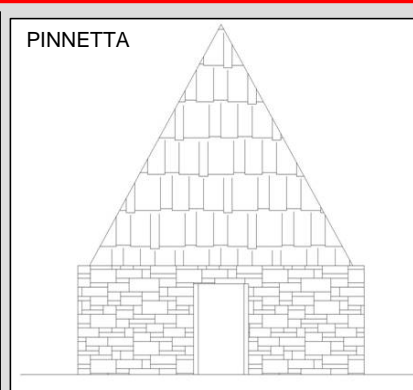
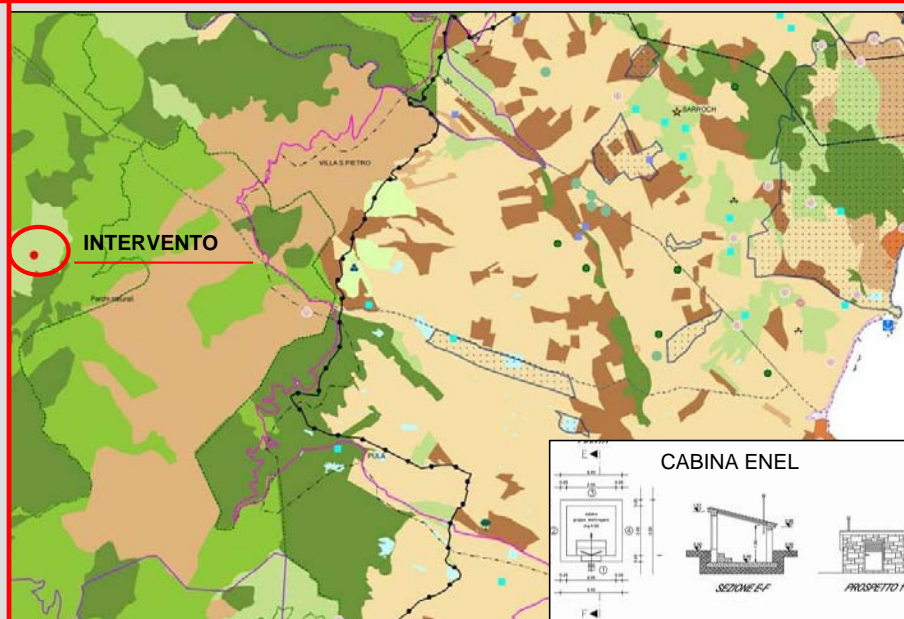
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 1: SCHEDA "a"

Progetto per la realizzazione di un rifugio per attività scientifiche finalizzate allo studio, al controllo e alla conservazione delle risorse ambientali nonché a fini didattici e ricreativi.

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Monni Antonio Maria





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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: SCHEDA "b"

Progetto per la **realizzazione di un fabbricato (rifugio)** destinato ad attività scientifiche finalizzate allo studio, al controllo e alla conservazione delle risorse ambientali nonché a fini didattici e ricreativi in località Monte Santo.

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta: Monni Antonio Maria

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Oltre i 2000 m e Oltre la Fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F. vigente (1989) - P.U.C. adottato (2004)

ZONA URBANISTICA : Zona omogenea E (P.d.F.) / Zona omogenea E5 (P.U.C.)

L'intervento prevede la realizzazione di un rifugio montano per complessivi 150 mq, di una pinnetta (19,62 mq) e di una cabina generatore.

Il rifugio avrà una volumetria di 450 mc e si articolerà in una sala di 20 mq per attività scientifiche e didattiche, servizi igienici, cucina, una grande sala di 50 mq concepita come area di sosta e di ristoro per atleti (la zona è meta infatti di sportivi in particolare appassionati di mountain bike) e soprattutto per l'esposizione di prodotti agro alimentari tipici; infine la corte interna verrà in parte destinata a parcheggi.

La struttura sarà accessibile secondo la legge 13/89.

Per quanto riguarda i materiali, il rifugio sarà rivestito interamente in pietra a vista con struttura in mattoni poroton, mentre la copertura sarà realizzata a falde inclinate con elementi prefabbricati e rivestimento in coppi.

La pinnetta, situata vicino al rifugio, avrà invece solo funzione didattica con lo scopo di testimoniare e far conoscere il modo di vivere degli antichi pastori.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Area seminaturale (area non boschiva); Ex. L.R. 31/89 - Parco Naturale; Vincolo paesaggistico istituito con Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 27/12/1980 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in Comune di Pula.*"

L'intervento è funzionale alla fruibilità paesaggistica del luogo in quanto ricade all'interno del parco naturale individuato dalla L.R. 31/89.

L'intervento ricade in una zona omogenea del P.U.C. adottato nella quale è prevista la realizzazione di rifugi montani.

L'intervento è disciplinato con l'art. 26 delle N.T.A. del PPR che regola gli interventi ammessi nelle aree seminaturali (non boschive) che non ammettono interventi edilizi fatti salvi esclusivamente quelli strettamente necessari alla conservazione degli ecosistemi.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Poiché l'intervento è localizzato in zona agricola e il proponente non è un imprenditore agricolo, si ravvisa il contrasto con l'art. 83 delle N.T.A. del PPR che per la realizzazione di nuove volumetrie per attività non strettamente connesse all'utilizzo del fondo prevede una volumetria massima consentita pari a 180 mc. Dalla documentazione agli atti non si evince l'effettiva esclusione dal vincolo idrogeologico dell'intervento.

L'INTERVENTO NON RIENTRA NELLA CASISTICA DI CUI ALL'ART. 15 DELLE N.T.A. DEL P.P.R. relativamente al regime transitorio.

NULLA OSTA/ AUTORIZZAZIONI/ PARERI

Manca il nulla osta paesaggistico (vincolo ai sensi del DM BBCCAA del 27/12/1980) e delibera C.C. art 9 N.T.A. del P.d.F. vigente.

Manca l'autorizzazione paesaggistica e relativa relazione redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE 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 Pula

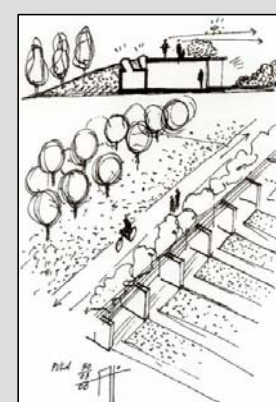
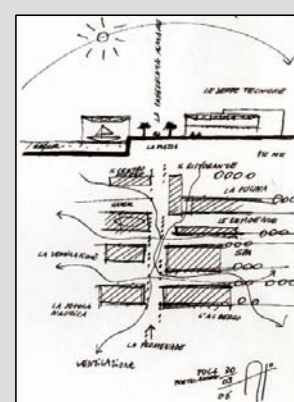
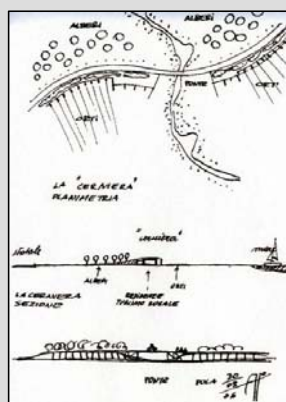
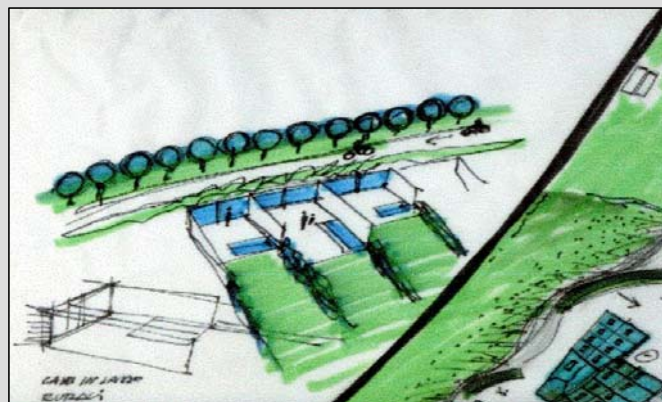
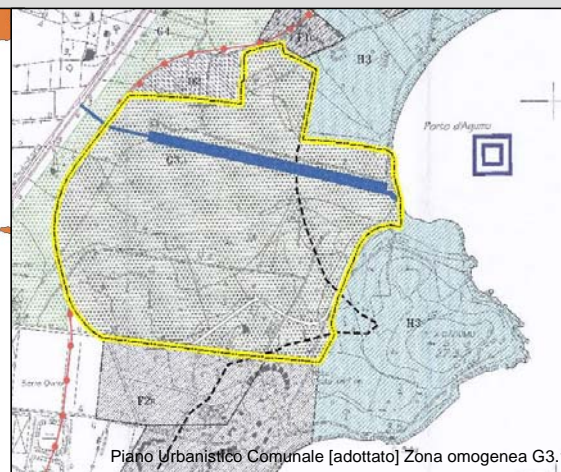
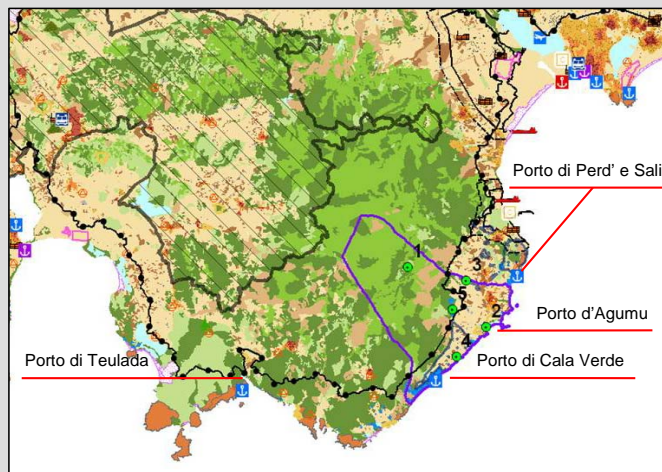
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 2: SCHEDA "a"

Fattibilità di un porto turistico, dei servizi e delle attrezzature ad esso connesse in Località Porto d'Agumu.

SOGGETTO PROPONENTE: Privato : Porto d'Agumu S.p.A.





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 Pula

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 2: SCHEDA "b"

Fattibilità di un porto turistico, dei servizi e delle attrezzature ad esso connesse in Località Porto d'Agumu.

SOGGETTO PROPONENTE: Privato : Porto d'Agumu S.p.A.

AREA NELLA QUALE
RICADE
L'IDEA PROGETTUALE



APPRODO ESISTENTE





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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 2: SCHEDA "C"

Fattibilità di un porto turistico, dei servizi e delle attrezzature ad esso connesse in Località Porto d'Agumu.

SOGGETTO PROPONENTE: Privato : Porto d'Agumu S.p.A.

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro i 2000 m e dentro la Fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F. vigente (1989) - P.U.C. adottato (2004)

ZONA URBANISTICA : Zona omogenea F (P.d.F.) / Zona omogenea G 3.1 (P.U.C.)

L'idea progettuale si prefigge di sottoporre a verifica preliminare, per valutarne la sussistenza dei requisiti urbanistici e paesaggistici, una proposta per l'allocazione e l'allestimento di un porto turistico da recepire nella fase di adeguamento del P.U.C. al P.P.R.; con ciò si intende di fatto suscitare un dialogo con l'Amministrazione regionale finalizzato a concordare gli elementi salienti dell'idea progettuale.

L'area all'interno della quale dovrebbe essere allocata l'idea di progetto è classificata dal P.U.C. adottato come zona omogenea G 3.1; le N.T.A del P.U.C. adottato prevedono per tale zona omogenea la realizzazione di interventi pubblici o privati per la pratica sportiva, l'attività ricettiva ed altri servizi turistici per la nautica da diporto, oltre agli accessori per queste attività.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Campi dunari e sistemi di spiaggia; Oasi permanente di protezione faunistica (Santa Margherita) [art. 39]; Aree ad utilizzazione agro-forestale – impianti boschivi artificiali; Aree ad utilizzazione agro-forestale – colture erbacee specializzate; Specchi d'acqua.

Assetto Storico-Culturale: Aree caratterizzate da preesistenze con valenza storico culturale (insediamento/necropoli di Nora del periodo punico romano). Tutto il golfo oggetto dalla proposta è interessato dall'antico Porto fenicio_punico_romano con significativa presenza di reperti sommersi. (vedi il progetto di riqualificazione dell'area archeologica di Nora rinviato alla commissione paesaggistica).

Assetto Insediativo: Si rileva la presenza di insediamenti turistici nelle aree limitrofe all'area interessata.

Ai sensi dell'art. 15 comma 5 può essere consentita la riqualificazione di strutture per attività ricettive e per servizi generali.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Non si possono esprimere delle valutazioni in quanto a corredo della proposta non è stata allegata alcuna documentazione tecnica che illustri concretamente l'idea progettuale e che permetta una valutazione sulla portata degli interventi che si intende realizzare in attuazione della zona G proposta, né si conosce se l'opera è inserita in un piano settoriale preventivamente adeguato al P.P.R.. L'area nella quale ricade l'idea progettuale interessa è interessata dalla presenza di una pluralità di beni paesaggistici, pertanto si presenta complessivamente delicata e sensibile. L'ammissibilità dell'intervento deve essere subordinata al mantenimento degli equilibri degli ecosistemi nonché alla tutela delle valenze storico culturali e dell'identità dei luoghi. Si può suggerire che l'intervento sia limitato alla riqualificazione dell'approdo esistente.

NULLA OSTA/ AUTORIZZAZIONI/ PARERI

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE 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 Pula

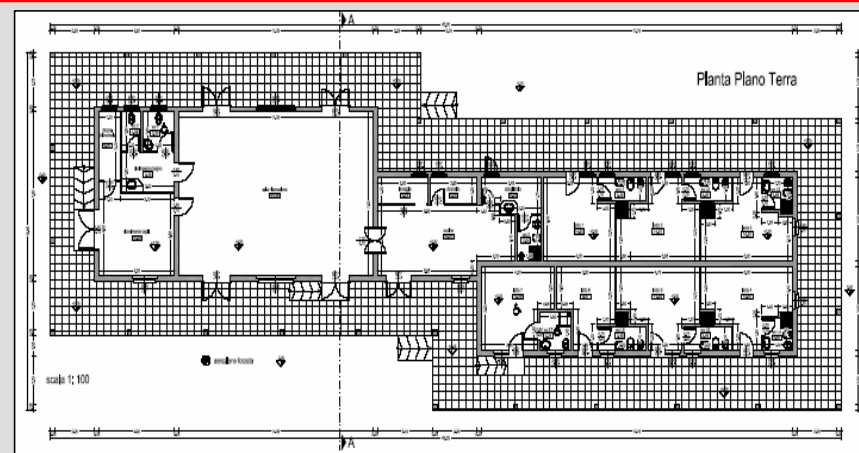
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 3: SCHEDA "a"

Progetto per la riqualificazione di volumi esistenti non più funzionali all'azienda agricola, in Località Gutturu Longu, da adibire ad agriturismo.

SOGGETTO PROPONENTE: Privato : Ditta Locci Gino





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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

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

INTERVENTO 3: SCHEDA "b"

Progetto per la riqualificazione di volumi esistenti non più funzionali all'azienda agricola, in Località Gutturu Longu, da adibire ad agriturismo.

SOGGETTO PROPONENTE: Privato : Ditta Locci Gino

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Oltre i 2000 m e dentro la Fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F. vigente (1989) - P.U.C. adottato (2004)

ZONA URBANISTICA : Zona omogenea E (P.d.F.) / Zona omogenea E 1 (P.U.C.)

L'intervento in oggetto è ubicato in Località "Gutturu Longu" – Pula, all'interno di una proprietà avente una superficie complessiva di ha. 35.00.00.

La riconversione delle volumetrie esistenti riguarda esclusivamente il fabbricato aziendale destinato a ovile e sala mungitura, in cui, a lavori conclusi, verranno svolte attività finalizzate alla ricezione, alla ristorazione, all'organizzazione del tempo libero e all'offerta di servizi diretti alla fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale. Nell'attuale corpo di fabbrica destinato ad ovile saranno invece ricavate 7 camere da letto, di cui 6 doppie ed una singola, per complessivi 13 posti letto. Sono previsti interventi di solo recupero. L'unico intervento di nuova realizzazione è rappresentato da un loggiato esterno che tuttavia essendo aperto non costituisce nuova volumetria, con incremento della sola superficie coperta. Alcuni elementi tipologici richiamano quelli di altri edifici ubicati nell'intorno. E' prevista inoltre la sistemazione esterna del piazzale e delle aree a verde, anche con nuove piantumazioni.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Area ad utilizzazione agro-forestale – aree incolte

Non si ravvisano contrasti con il Piano Paesaggistico in quanto si tratta di conversione delle attuali volumetrie senza aumento di cubatura.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 83 delle N.T.A. dovrà essere verificata a cura del comune il possesso dei requisiti di imprenditore agricolo da parte del richiedente.

NULLA OSTA/ AUTORIZZAZIONI/ PARERI

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE 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 Pula

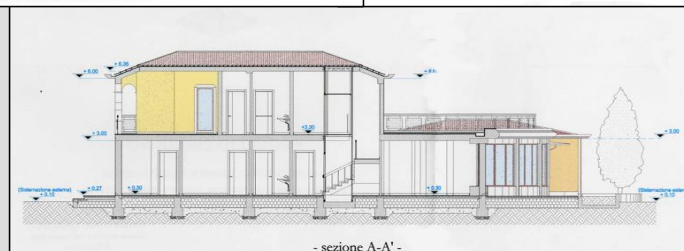
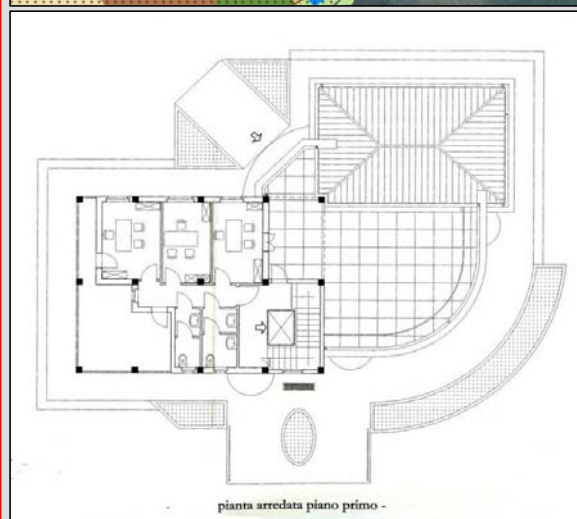
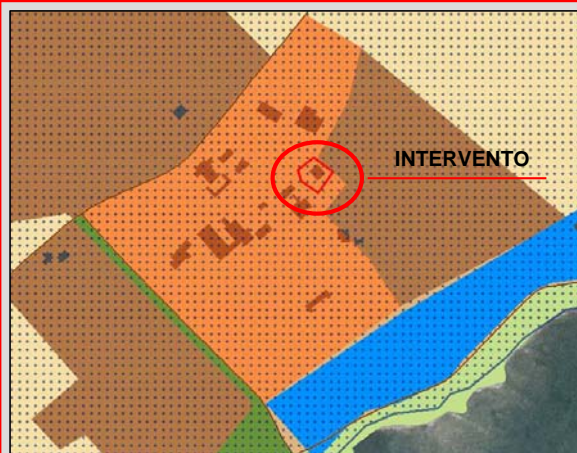
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

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

INTERVENTO 4: SCHEDA "a"

Opera pubblica: Progetto di demolizione e ricostruzione dell'immobile sede degli uffici ERSAT sito in località Santa Margherita.

SOGGETTO PROPONENTE: ERSAT – Ente Regionale di Sviluppo e Assistenza Tecnica in Agricoltura



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

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

INTERVENTO 4: SCHEDA "b"

Opera pubblica: Progetto di demolizione e ricostruzione dell'immobile sede degli uffici ERSAT sito in località Santa Margherita.

SOGGETTO PROPONENTE: ERSAT – Ente Regionale di Sviluppo e Assistenza Tecnica in Agricoltura

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro i 300 m e dentro la fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F. vigente (1989) - P.U.C. adottato (2004)

ZONA URBANISTICA : Zona omogenea F (P.d.F.) / Zona omogenea G1 (P.U.C.)

Il progetto prevede la demolizione della sede degli Uffici Ersat, nella Borgata di S. Margherita, attualmente in condizioni di degrado statico, numerose sono infatti le lesioni rileggibili su tutto il corpo di fabbrica, legate alla scarsa portanza del sottostante terreno di natura argillosa. Considerato il notevole costo delle opere di consolidamento necessarie a garantire la stabilità e sicurezza dell'immobile, si ritiene opportuno demolire l'esistente e realizzare una nuova struttura, garantendone l'accessibilità anche alle persone diversamente abili. La superficie coperta del piano terra risulta pari a 240,09 mq., mentre al piano primo sarà pari a mq. 83,24. Parte dell'edificio al piano terra sarà rivestito in pietra.

La demolizione interessa un edificio abbandonato ed ormai fatiscente;

La volumetria in ricostruzione sarà leggermente inferiore rispetto a quella precedentemente realizzata;

La tipologia utilizzata è quella consigliata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio per la zona;

Impiego di rivestimenti in pietra e di intonaci tinteggiati con l'uso di colori delle "terre";

Sistemazione esterna del piazzale e delle aree a verde, mediante l'uso di essenze autoctone.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Non sono presenti tematismi ambientali nell'area di interesse dell'intervento; vincolo paesaggistico istituito con D.M. del 19/07/1963 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle spiagge del Comune di Pula"; Vincolo paesaggistico ex. art. 17, comma 3, lett. a (fascia costiera) delle NTA del PPR.

PPR: Assetto Storico Culturale: È un bene identitario perché ricade in un'area di insediamento produttivo di interesse storico culturale sottocategoria di luoghi caratterizzati da forte identità in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica. È interessata dal sistema delle bonifiche di Pula funzionali alla predisposizione di programmi di conservazione e valorizzazione (art. 57 comma 2).

PPR: Assetto Insediativo: Espansioni fino agli anni Cinquanta

Trattasi di un intervento di riqualificazione di un edificio esistente per servizi generali. L'intervento è ammissibile secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 5 delle N.T.A. del P.P.R.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

La distribuzione planimetrica degli ambienti e la sagoma esterna sono del tutto differenti da quelli originali, la cui struttura ha una vetustà superiore a 50 anni.

L'edificio in oggetto è un edificio storico perché appartiene all'infrastrutturazione legata alla bonifica agraria. Al fine della coerenza con i dettati dell'articolo 58 del PPR che regola gli interventi negli edifici storici, limitandoli alla sola manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e riqualificazione, si intende prevalentemente per riqualificazione l'eliminazione delle parti incongrue al fine di riportare l'edificio al suo disegno originario, occorre prima specifica valutazione sulla qualità architettonica dell'intervento proposto al fine di assicurare il mantenimento dell'identità dei luoghi.

NULLA OSTA/ AUTORIZZAZIONI/ PARERI**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO****OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE 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 Pula

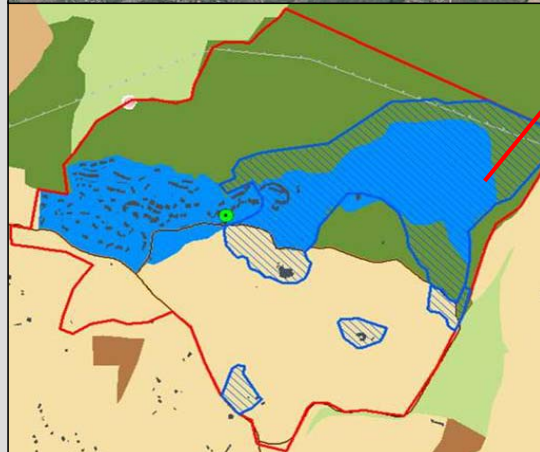
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

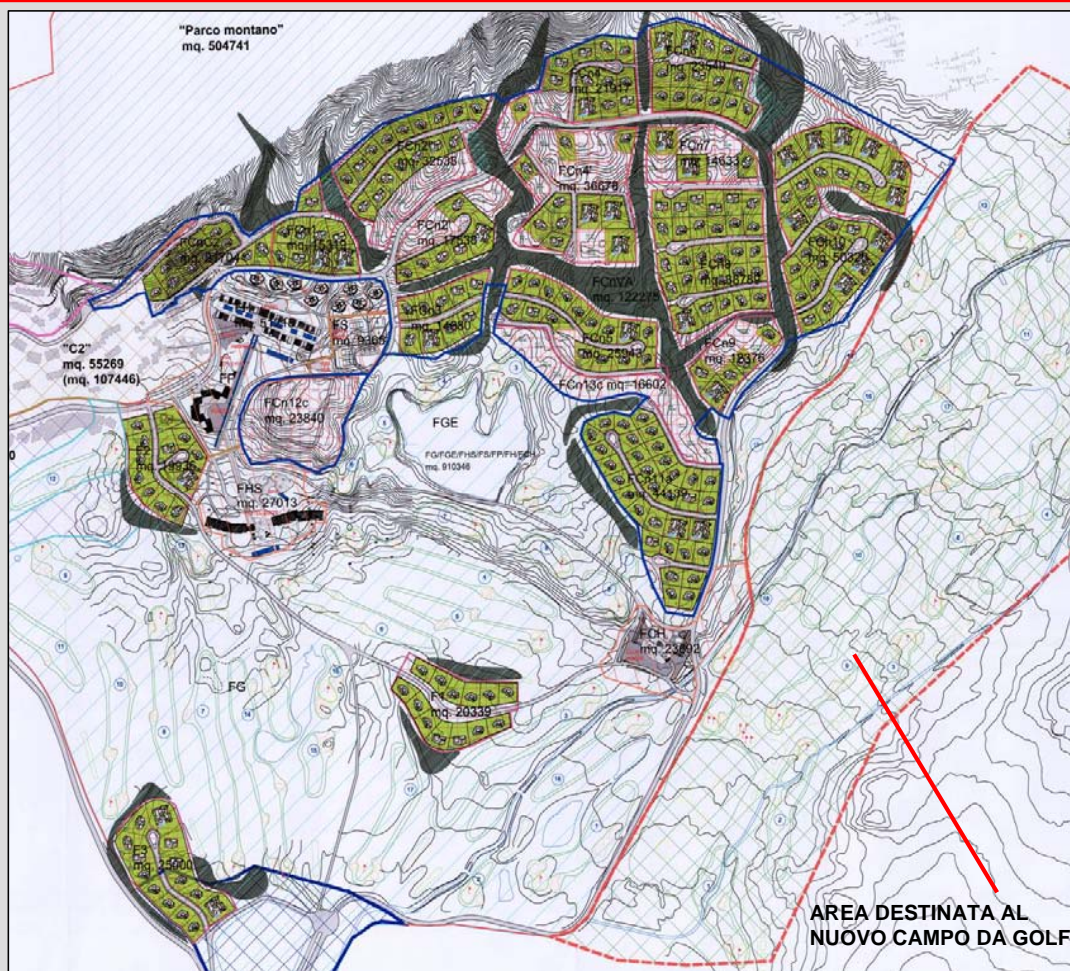
INTERVENTO 5: SCHEDA "a"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.



AREA OGGETTO
DI VARIANTE



AREA DESTINATA AL
NUOVO CAMPO DA GOLF



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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

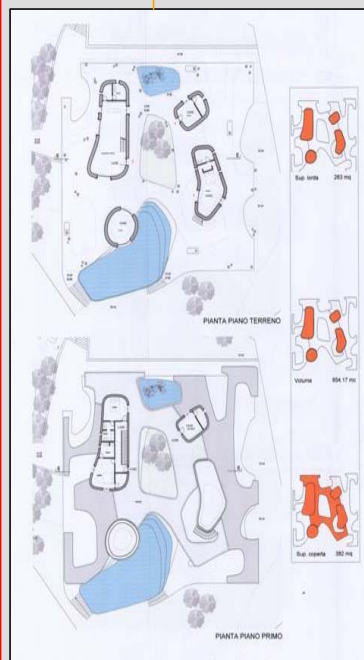
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO 5: SCHEDA "b"

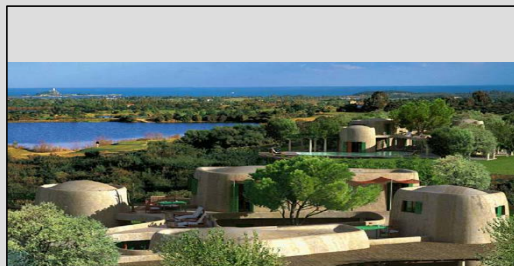
Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

Tipologia A



La **villa A** è di dimensioni pari a 260 mq di slp. L'unità abitativa è costituita da quattro volumi di diversa dimensione distribuiti nel lotto attorno ad un giardino interno e racchiusi da una terrazza che funge da elemento di unione. La zona giorno al piano terra si articola in 3 camere da letto, tre bagni, una sala relazioni, una sala hobby e uno studio. La villa è dotata di due posti macchina, di uno specchio d'acqua e di una piscina di ampie dimensioni. L'altezza massima della costruzione è di m 6,80.



Tipologie edilizie



La **villa B_1** è di dimensioni pari a 185 mq di slp. L'unità abitativa è costituita da due volumi di diversa dimensione sfalsati tra loro. Il volume maggiore ospita i locali della zona giorno; il volume minore ospita al piano terra 2 camere da letto con i relativi servizi, mentre al piano primo sono distribuite due camere da letto con bagno. La villa è dotata di due posti macchina; uno specchio d'acqua collocato nella terrazza al piano primo, integra la zona wellness. L'altezza massima della costruzione è di m 6,88.



Tipologia B_1



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

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

INTERVENTO 5: SCHEDA "c"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

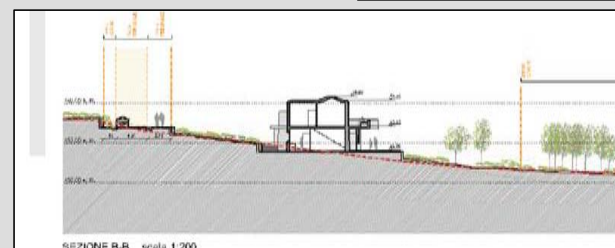
SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

Tipologia B 2

La villa B_2 è di dimensioni pari a 208 mq di slp. L'unità abitativa è costituita da tre volumi di diversa dimensione distribuiti attorno a una corte centrale coperta da una terrazza, elemento di ricucitura degli stessi volumi della villa. Al piano terreno ospita la zona giorno, una camera da letto e un bagno; al primo piano sono distribuite due camere da letto con bagni. L'altezza massima della costruzione è di m 7,10.

**Tipologie edilizie**

La villa C è di dimensioni pari a 139 mq di slp. L'unità abitativa è costituita da un corpo centrale al quale sono collegati in senso radiale i corpi di minori dimensione. Nel corpo centrale, al piano terreno, è collocata la zona giorno, negli ambienti circostanti sono collocati una camera da letto e due bagni. Nel piano primo invece troviamo una camera da letto, un bagno e la zona benessere. La villa è dotata di uno specchio d'acqua. L'altezza massima della costruzione è di m 7,00.

**Tipologia C**

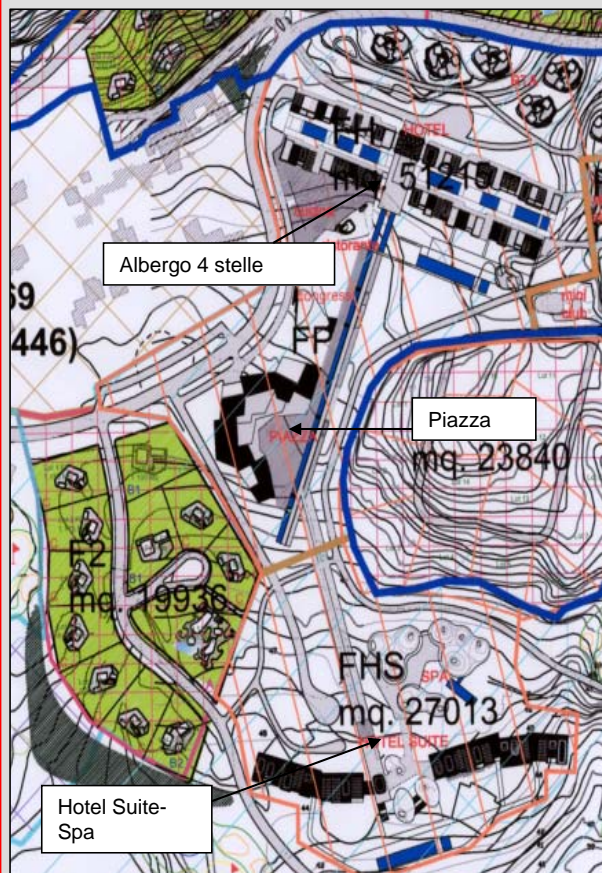
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Pula****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"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".

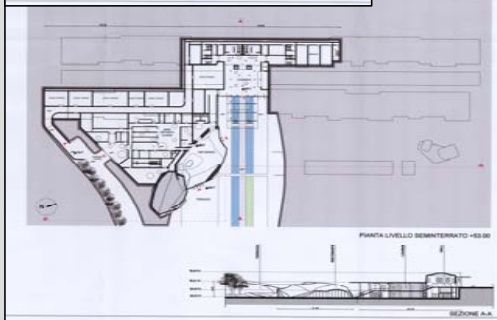
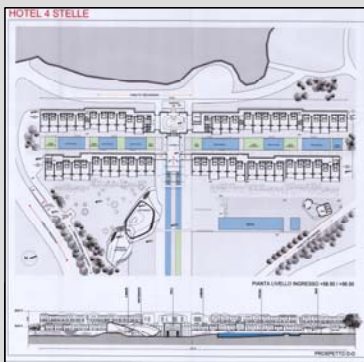
INTERVENTO 5: SCHEDA "d"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

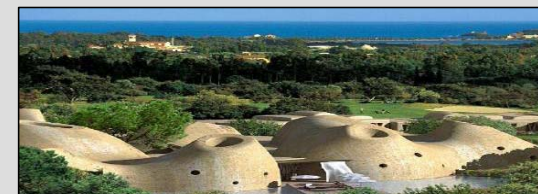
SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

Tipologie edilizie**Albergo 4 stelle**

L'**Albergo 4 stelle** è costituito da una hall di ingresso di 370 mq, alla cui sinistra è situato il ristorante principale di 160 posti, mentre sul lato destro si contrappone la terrazza con piscina. Sui due lati contrapposti al corpo centrale si trovano 80 camere.

**Piazza**

La **Piazza** fa da cerniera tra la zona dell'Albergo a 4 stelle e la zona che ospita la Spa - l'Hotel Suite. L'asse visuale che parte dall'albergo, conduce alla zona centrale che ospita 4 ristoranti da diversi tagli, 3 bar e 9 unità commerciali da 60 mq ciascuna, per una superficie complessiva di 1675mq. L'intero sistema è articolato per livelli da un sistema di terrazze pavimentate.

**Hotel Suite – S.p.a**

L'**Hotel Suite** (5 stelle) è costituito da una ampia piazza che fa da ingresso alla hall, la quale separa le 39 camere che giacciono su due livelli, dal ristorante e dalla lounge bar con terrazza sulla piscina. La **Spa** è costituita da una reception con gli spogliatoi, le piscine interne, le cabine per le cure estetiche, il bagno turco, le cure terapeutiche e il fitness.





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 Pula

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: SCHEDA "e"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

Tipologie edilizie

Club House

La **Club House** si sviluppa in vari livelli. Al livello più alto si collocano la reception, una sala comune, la lounge bar e il ristorante; nel seminterrato si trova invece l'area golfistica con annessi i parcheggi dei golf cart (89 posti).



Residenza alberghiera

Club House



Residenza Alberghiera

Le **Residenze alberghiere** (9 unità) sono costituite da nuclei di tre o quattro unità abitative di taglio diverso, da 45, 50 e 55 mq, per una superficie complessiva rispettivamente di 160 e 210 mq.



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

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

INTERVENTO 5: SCHEDA "f"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Oltre i 2.000 m e Dentro la fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F. vigente (1989) - P.U.C. adottato (2004)

ZONA URBANISTICA : Zona omogenea F (P.d.F.) / Zona omogenea F (P.U.C.)

Trattasi di un intervento di completamento urbanistico ed edilizio di un p.d.l in zona F, oltre la fascia dei 2Km ed oltre la fascia costiera, e pertanto ammissibile ai sensi dell'art.15 co.2b e 4 delle NTA.

Rispetto al p.d.l. originario il nuovo intervento modifica l'impianto urbanistico ridisegnando i comparti, definendo la disposizione dei lotti e le tipologie edilizie;

Diminuisce la quantità delle volumetrie adibite a residenza;

Rispetto all'intervento originario che interessava la parte più a nord, di maggiore pregio ambientale, occupata dalla collina rocciosa con pendenze maggiori del 35%, che sarà altresì occupata dal Parco Montano, il nuovo intervento è stato localizzato in area di minore pregio ambientale.

Le aree interessate dal progetto sono localizzate in adiacenza al complesso residenziale turistico esistente di Is Molas, in relazione al quale sono già stati realizzati i tracciati della viabilità e gli scavi del sistema fognario.

Le forme edilizie proposte si presentano distribuite in vani singoli con diverse funzioni e sono articolate in diversi livelli garantendo in questo un più facile inserimento nel contesto paesaggistico;

Utilizzo di materiali quasi esclusivamente di origine naturale e tipici della produzione locale (muratura esterna costituita da blocchi di poroton, con funzione portante finito con intonaco rustico; pavimenti esterni in lastre di pietra locale e (per le terrazze) in cemento a pomice con verniciatura a calce; infissi in legno dipinti con colori pastello.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Aree naturali e subnaturali; Colture erbacee specializzate.

Assetto Insediativo: Espansioni fino agli anni Cinquanta Aree speciali; Insediamenti turistici

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

Il nuovo disegno urbanistico dei lotti, si presenta sotto forma di modulo sempre uguale con una aggregazione ripetitiva e compatta più da zona C o da periferia urbana che da intervento ex novo in territorio aperto e la logica della distribuzione non tiene sufficientemente conto dell'andamento delle curve di livello e della morfologia dei luoghi. Vi è contrasto tra l'impianto urbano monolitico complessivo e le tipologie edilizie che presentano volumetrie disarticolate.

L'inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico non appare quindi né sufficientemente studiato né coerente. I caratteri dell'insediamento (Hotel Suite, Club House, Residenze) e la qualità architettonica degli interventi proposti si ispirano alle memorie archeologiche degli insediamenti nuragici per quanto riguarda la distribuzione volumetrica, conformandosi nello sviluppo tridimensionale alle masse erose dal vento. L'albergo a 4 stelle ed i servizi intorno alla piazza si configurano con una distribuzione più squadrata e regolare. Le ispirazioni citate tuttavia non vengono supportate da uno studio analitico dell'abitare del luogo.

Le N.d.A. del PdL, in particolare sono carenti delle prescrizioni necessarie a garantire, in fase progettuale, il rispetto delle tipologie edilizie proposte, l'utilizzo dei materiali naturali, il collegamento con le parti esterne degli edifici, il rispetto della vegetazione esistente e il giusto inserimento nel lotto. Non vi sono prescrizioni relative alla sostenibilità degli interventi riguardo al riciclo e recupero delle acque, esposizioni al sole e al vento e altri sistemi finalizzati al risparmio energetico.

Non è possibile accertare la sussistenza dei requisiti di cui al 2° comma lettera B art. 15 in quanto non è stato ancora fornita la convenzione con la relativa data di trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari. Non è dimostrata la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 6 della legge 8.

Si richiama quanto previsto dall'art. 20 comma 4 circa l'opportunità di avvalersi di un apposito comitato al fine di supportare la qualità paesaggistica e architettonica della scelta di dettaglio esecutivo e costruttivo.

NULLA OSTA/ AUTORIZZAZIONI/ PARERI**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO****OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE**

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

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

INTERVENTO 5: SCHEDA "g"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI**Dati volumetrici P.d.L del 1975 e successive varianti (2005)**

Superficie territoriale interessata dall'intervento (mq)	Volume complessivo dell'intervento (mc)	Volume esistente (mc)	Volume residuo (mc)
2.404.235	428.000	112.000 comparti C1,C2,V2, V3)	316.000

Variante al PdL del 1975 (Atto integrativo 2006)

Superficie territoriale interessata dall'intervento (mq)	Volume complessivo dell'intervento (mc)	Volume esistente (mc)	Volume residuo (mc)
2.404.235	427.000	112.000 comparti C1,C2,V2, V3)	315.000

Atto integrativo 2006

Volume residenziale (mc)	Volume per servizi agli addetti (mc)	Volume attrezzature di interesse comune (mc)	Volume totale (mc)
292.854	6.000	128.000	426.854



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Pula

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

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

INTERVENTO 5: SCHEDA "h"

Variante Piano di Lottizzazione IS MOLAS per la realizzazione dell'intervento ricettivo residenziale.

SOGGETTO PROPONENTE: IS MOLAS S.p.A.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IS MOLAS

1975: Convenzione LOTTIZZAZIONE IS MOLAS (il perimetro della lottizzazione coincide con la zona F del P.d.F.); vengono edificati solo alcuni comparti: C1, C2, V2 e realizzato il percorso GOLF;
2000: Variazione lottizzazione (con "Atto integrativo 2000) consistente in
Aumento aree di cessione;
Riduzione volumetrie residenziali;
Aumento volumetrie ricettive;
Riorganizzazione comparti edificatori.
2001: Rilascio concessione completamento opere di urbanizzazione;
2003: Completamento lavori comparto C1, C2, V2, e inizio V3;
2003: Fallimento Società
2005: Variante alla lottizzazione comportante riduzione volumi e modifica tipologie edilizie;
2005: Ingresso Società IS MOLAS con sottoscrizione atto di cui al punto 8
11/05/2006; Approvazione variante al P.d.L. comportante rilocalizzazione e incremento aree di interesse comune, inserimento aree alloggi dipendenti, riduzione potenziale edificatorio residenziale, riarticolazione comparti edificatori e riduzione indice fondiario a 0,30 mc/mq;
23/05/2006: Stipula e registrazione convenzione (REP. 175628 del 23/05/2006). Non è specifica la data di trascrizione della convenzione alla Conservatoria dei registri immobiliari.

ITER AMMINISTRATIVO DEL CAMPO DA GOLF DENOMINATO "GARY PLAYER"

1997: richiesta concessione n. 120 per la realizzazione di percorsi da golf in parte ricadenti all'interno del piano attuativo ed in parte ricadenti in aree limitrofe al PdL in zona E; sup. 172,7 ha;
2000: Richiesta variante alla concessione n. 120 del 1997, concessione n.130; sup. 88,3 ha (di cui 60 ha ricadenti in zona E);
2005: Presentazione progetto variante alla concessione n. 120 del 1997 e n. 130 del 2000, "Masterplan 2005", progetto Gary Player, sup. 53,1 ha