



PROVINCIA DI CARBONIA - IGLESIAS



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI CARLOFORTE

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 CARLOFORTE

Istruttoria Tecnica Luglio 2007

- Controdeduzioni alla Nota del Comune Prot. N. 7638 del 26/07/2007 -



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 Carloforte****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".

N°	Proponente	Elenco interventi richiesti	Zona urban.	Valutazione istruttoria
1	Greco Giuliano	Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso Ex Tonnare, località "La Punta"	H	Ammissibile all'intesa
2	Società Verdelandia srl	Riqualficazione comparto Ex-Laveria in località "Macchione" per la costruzione di complesso di ricettività turistica	C*.f	Ammissibile all'intesa
3	Tekno Costruzioni di Tavella Domenico	Complesso turistico ricettivo in località "Macchione" (Iacono e più)	Cf.b	Ammissibile all'intesa
4	Edilimag S.a.s.	Completamento lottizzazione La Galfa	C.a.4	Ammissibile all'intesa
5	Heliopolis s.r.l.	Progetto Piano di Lottizzazione in località "Spalmadoreddu"	C.f.a	Ammissibile all'intesa
6	Rivano - Segni	Cambio destinazione d'uso agricolo - ricettivo in località "Le Colonne"	H	Ammissibile all'intesa
7	Soc. MAK TUB SRL	Piano di Lottizzazione in zona C2 – Località Piana Sud	C2	Ammissibile all'intesa
8	Fadda Rosa Anna Maria / CO.GE.MA.	Progetto Piano di Lottizzazione - località "La Caletta"	F.e	Non ammissibile in quanto la lottizzazione non è stata convenzionata entro la data di adozione del PPR (24 maggio 2006)
9	Puggioni Mario e più	Progetto Piano di Lottizzazione in località "Girin"	F	Non ammissibile in quanto la lottizzazione non è stata convenzionata entro la data di adozione del PPR (24 maggio 2006)
10	Fesva Costruzioni	Progetto Piano di Lottizzazione Croce Spalmatore in località "La Croce"	G	Non ammissibile in quanto non previsto dall'art. 15 delle NTA del PPR
11	Aste Luigi	Ristrutturazione per complesso turistico - ricettivo	F.b	Non ammissibile in quanto trattasi di nuova costruzione
12	IN.TU.RA s.n.c.	Progetto Piano di Lottizzazione in località "Giunco"	F	Non ammissibile in quanto la lottizzazione non è stata convenzionata entro la data di adozione del PPR (24 maggio 2006)
13	Pomata Anna	Cambio destinazione d'uso per turistico-ricettivo	E	Non ammissibile in quanto in contrasto con gli artt. 20 e 12 delle NTA del PPR
14	Melis Antonello	Piano di lottizzazione "MAK TUBE"		Non ammissibile in quanto non valutabile perché non è stata trasmessa la documentazione
15	Raor Costruzioni di Orione Pietro	Progetto Piano di Lottizzazione Mezzaluna-Buoi Marini	F.d	Non ammissibile in quanto la lottizzazione non è stata convenzionata entro la data di adozione del PPR (24 maggio 2006)
16	Seamed Srl di Biggio Luigi	Ristrutturazione per complesso turistico ricettivo in località "Burzun - Pescetti"	F	Non ammissibile in quanto non deliberato dalla Giunta Comunale.



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 Carloforte

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 ammissibili all'intesa



Intervento 1: Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso Ex Tonnare, località "La Punta";

Intervento 2: Riqualficazione comparto Ex-Laveria in località "Macchione" per la costruzione di complesso di ricettività turistica;

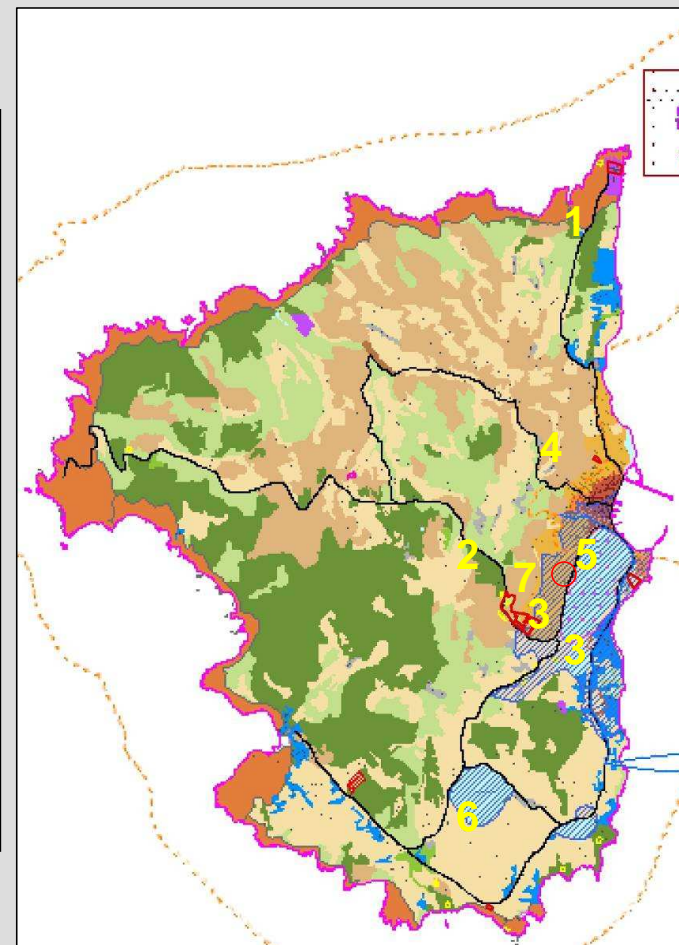
Intervento 3: Complesso turistico ricettivo in località "Macchione" (Iacono e più)

Intervento 4: Completamento lottizzazione La Galfa;

Intervento 5: Progetto Piano di Lottizzazione in località "Spalmadoreddu";

Intervento 6: Cambio destinazione d'uso agricolo - ricettivo in località "Le Colonne".

Intervento 7: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud.



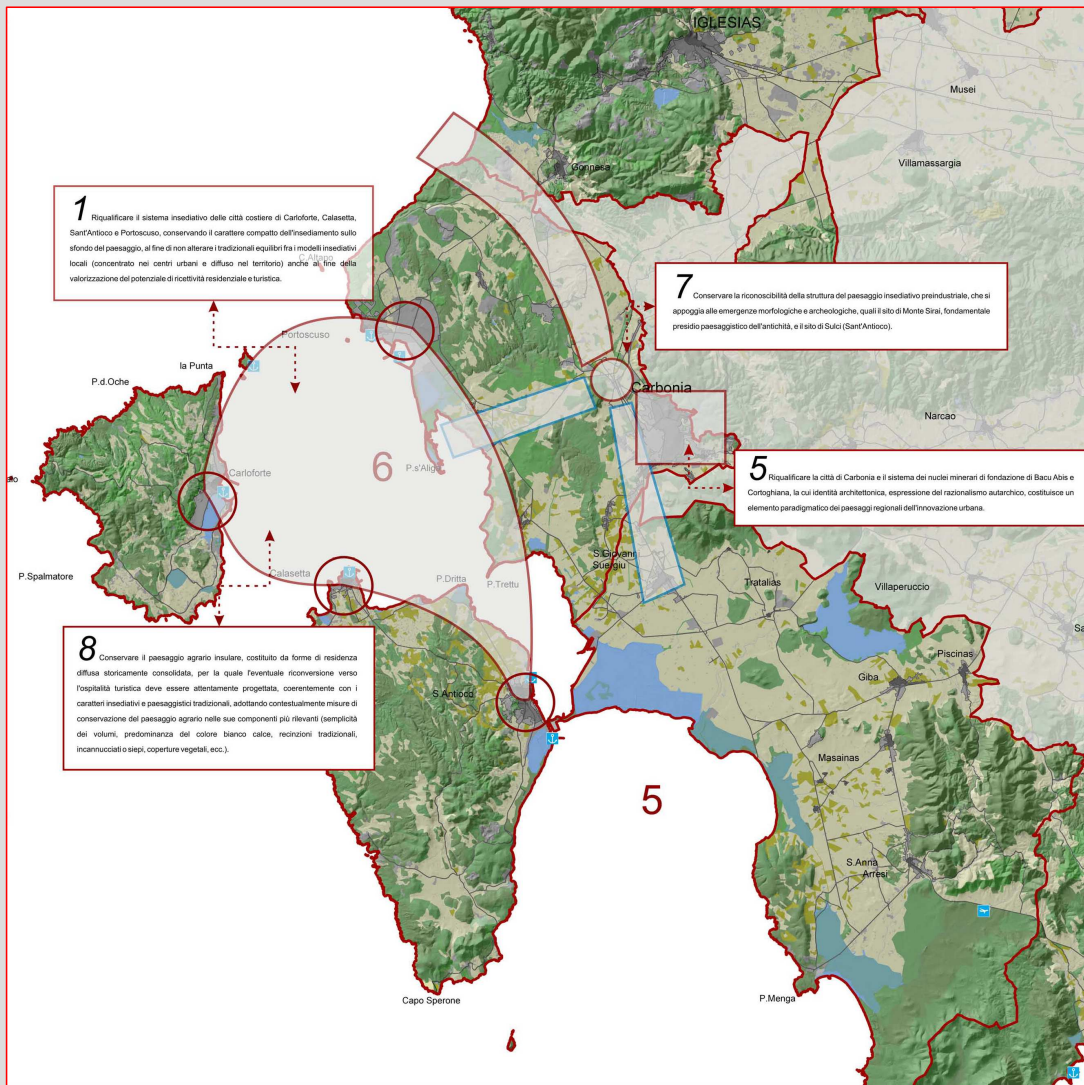


PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Carloforte

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".



Il progetto d'Ambito assume come elemento generatore del paesaggio il "mare interno" identificato dal sistema insulare del Sulcis e dalla fascia costiera, in riferimento al quale è strutturata la stratificazione dell'insediamento, dai presidi antichi alla sequenza dei centri di fondazione moderna.

L'orientamento progettuale è volto ad evidenziare il valore storico della sequenza dei paesaggi delle città di fondazione, in una visione unitaria di itinerario della cultura urbana regionale, capace di integrarsi con la matrice geografica.

- 1. Riquilificare il sistema insediativo delle città costiere di Carloforte, Calasetta, Sant'Antioco e Portoscuso**, conservando il carattere compatto dell'insediamento sullo sfondo del paesaggio, al fine di non alterare i tradizionali equilibri fra i modelli insediativi locali (concentrato nei centri urbani e diffuso nel territorio) anche al fine della valorizzazione del potenziale di ricettività residenziale e turistica.
- 2. Riquilificare le infrastrutture e i servizi portuali di Carloforte, Calasetta, Sant'Antioco e Portoscuso**, che presidiano il mare interno, in una prospettiva di rafforzamento della rete di comunicazione fra gli scali marittimi e il territorio interno di riferimento, anche attraverso la riquilificazione delle infrastrutture legate alla mobilità.
- 3. Conservare e riquilificare il sistema di manufatti di archeologia industriale delle tonnare**, costitutivo per l'identità economica, sociale e culturale dell'ambito insulare del Sulcis.
- 4. Riquilificare il paesaggio costiero del mare interno tra l'arcipelago e la terraferma**, riequilibrando il rapporto tra attività industriali, attività della pesca tradizionale e fruizione turistica, in una prospettiva di conservazione e gestione integrata dell'Ambito, anche in riferimento all'Area marina di reperimento dell'isola di San Pietro".



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Carloforte

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".

5. Riqualificare la città di Carbonia e il sistema dei nuclei minerari di fondazione di Bacu Abis e Cortoghiana, la cui identità architettonica, espressione del razionalismo autarchico, costituisce un elemento paradigmatico dei paesaggi regionali dell'innovazione urbana.
6. Riqualificare il sistema delle infrastrutture minerarie del carbone e dei depositi di sterili che modellano il paesaggio della terraferma connesso al sistema dei nuclei di fondazione, che rappresentano un patrimonio rilevante dell'archeologia industriale dell'isola, prevedendo azioni di gestione e monitoraggio dei processi di subsidenza e d'instabilità dei terreni dovute alle attività minerarie dismesse.
7. Conservare la riconoscibilità della struttura del paesaggio insediativo preindustriale, che si appoggia alle emergenze morfologiche e archeologiche, quali il sito di Monte Sirai, fondamentale presidio paesaggistico dell'antichità, e il sito di Sulci (Sant'Antioco).
8. **Conservare il paesaggio agrario insulare, costituito da forme di residenza diffusa storicamente consolidata, per la quale l'eventuale riconversione verso l'ospitalità turistica deve essere attentamente progettata**, coerentemente con i caratteri insediativi e paesaggistici tradizionali, adottando contestualmente misure di conservazione del paesaggio agrario nelle sue componenti più rilevanti (semplicità dei volumi, predominanza del colore bianco calce, recinzioni tradizionali, incannucciati o siepi, coperture vegetali, ecc.).
9. Recuperare la trama degli insediamenti diffusi tradizionali dei medaus e furriadroxius, conservando il rapporto dell'edificato con il territorio agricolo e adottando misure di conservazione del paesaggio agrario, integrando servizi di ospitalità e ricettività diffusa in modo compatibile.
10. Riequilibrare progressivamente il rapporto tra la presenza industriale del polo di Portovesme, l'insediamento urbano, la fruizione turistica, le attività agricole e la pesca marina e lagunare dell'Ambito, riducendo i problemi di interferenza delle attività industriali con il sistema ambientale.
11. Riqualificare le aree del degrado industriale, selezionando ambiti prioritari di intervento, su cui attivare un progressivo processo di disinquinamento e di rigenerazione ambientale, che necessita di un coordinamento unitario per i comuni interessati in relazione ai problemi di alto rischio ambientale, per i programmi di disinquinamento e di monitoraggio ambientale.
12. **Recuperare le tipologie architettoniche della tradizione locale e tabarchina, con riferimento all'integrazione dei percorsi pedonali con la rete stradale, alla pluralità degli accessi alle abitazioni, ai tipi di copertura, ai rapporti tra pieni e vuoti nelle aperture, anche in relazione ai contenuti dell'architettura bioclimatica.**



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Carloforte

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".

- **Dimensione demografica e consistenza del patrimonio abitativo**
- Il Comune di Carloforte registra al 31 dicembre 2005 una quota di popolazione residente di 6.466 abitanti con un incremento dello 0,34% rispetto alla precedente misurazione, 6.444 ab. (Censimento ISTAT 2001).
- La serie storica delle rilevazioni ISTAT circa la dimensione della popolazione residente del comune di Carloforte evidenzia un generalizzato decremento demografico fin dagli anni '50 con una lieve inversione di tendenza nel decennio 1980/1990 (+0,06%) e nel periodo intercensuario 2001/2005 (+0,47%). Relativamente ai dati disponibili sul movimento naturale e migratorio della popolazione si osserva come il nesso di tale flessione negativa di popolazione residente, a fronte di valori positivi del saldo migratorio, sia imputabile principalmente ad elevati tassi di mortalità.
- La dimensione del patrimonio abitativo si compone di 6.542 unità immobiliari di cui il 40,14% (2.626) occupate da popolazione residente, lo 0,55% (36) occupate da non residenti e ben il 59,31% (3.880) vuote.
- Tale patrimonio abitativo è concentrato prevalentemente nel centro urbano di Carloforte (62,78% delle abitazioni totali), all'interno del quale è insediato il 90,78% della popolazione residente comunale.
- La sovrapposizione della cartografia disponibile relativa alle sezioni censuarie con la pianificazione comunale di Carloforte ha permesso di localizzare il dato sul patrimonio abitativo rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Emerge che ben il 26,77% (1.751) delle abitazioni totali censite ricadono nella zona omogenea F; sempre in tale zona omogenea si concentra l'8,83% delle abitazioni occupate da residenti e non e il 39,10% delle abitazioni vuote.



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 Carloforte

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

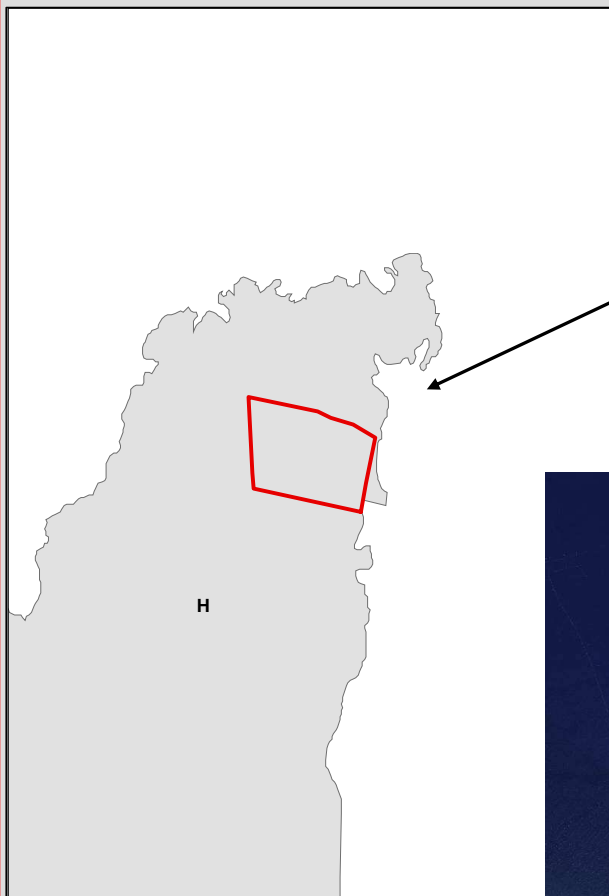
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

PROGETTO: Riqualificazione degli edifici delle "Tonnare" come struttura turistica

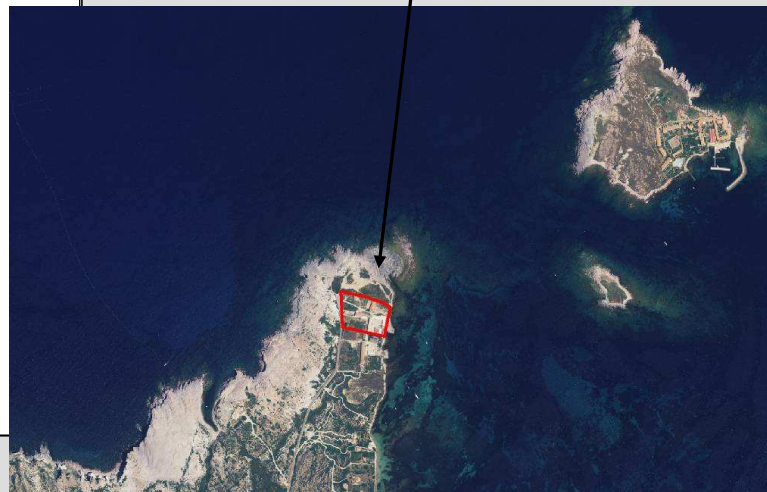
INTERVENTO n. 1

Soggetto proponente: Soc. Ligure Sarda

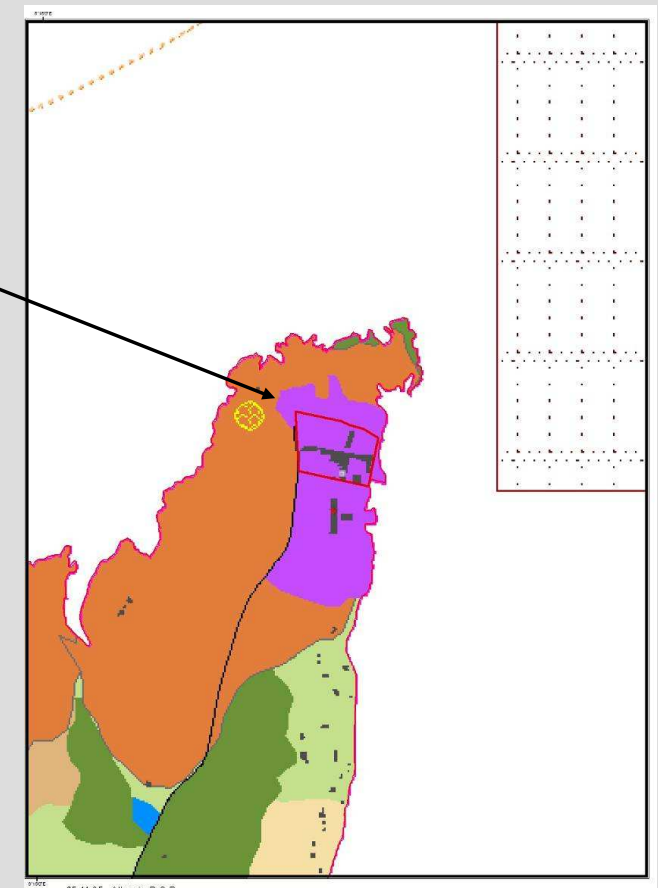
INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC



INTERVENTO



INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PPR



INQUADRAMENTO INTERVENTO
SU ORTOFOTO 2006



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 Carloforte

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

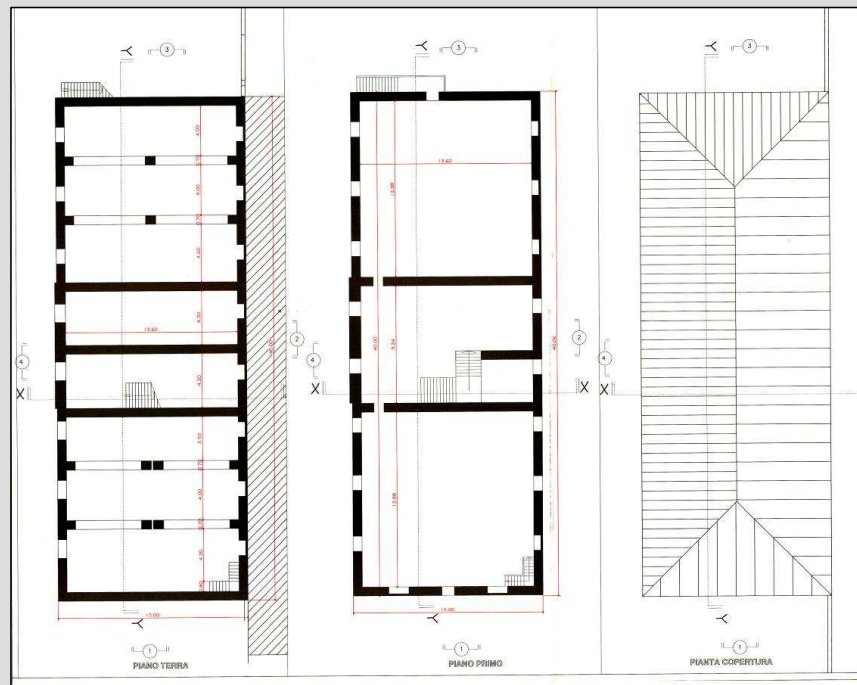
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

PROGETTO: Riqualificazione degli edifici delle "Tonnare" come struttura turistica

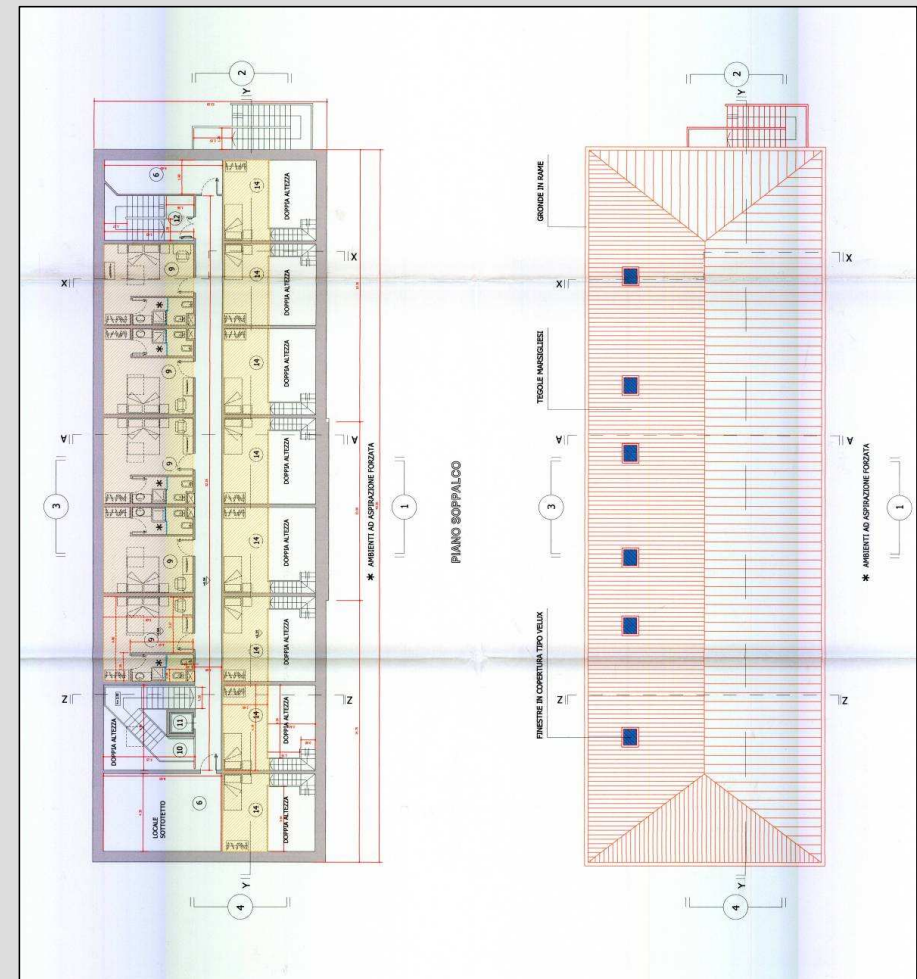
INTERVENTO n. 1

Soggetto proponente: Soc. Ligure Sarda

PLANIMETRIA: STATO ATTUALE



PLANIMETRIA: MODIFICHE PROPOSTE





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 Castiadas

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

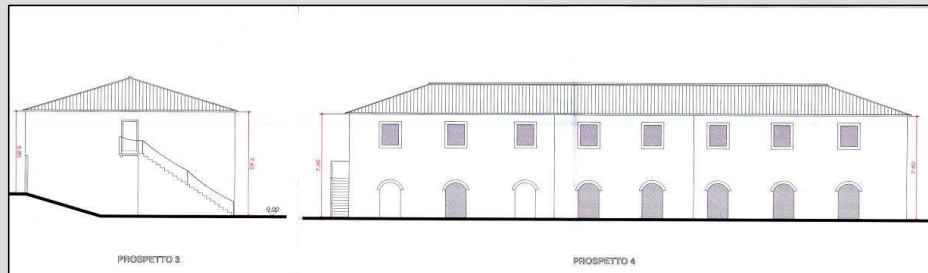
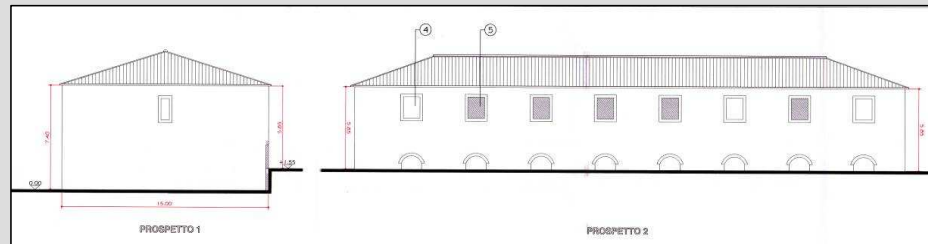
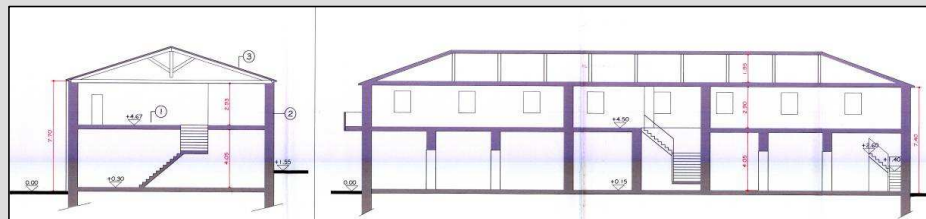
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

PROGETTO: Riqualficazione degli edifici delle "Tonnare" come struttura turistica

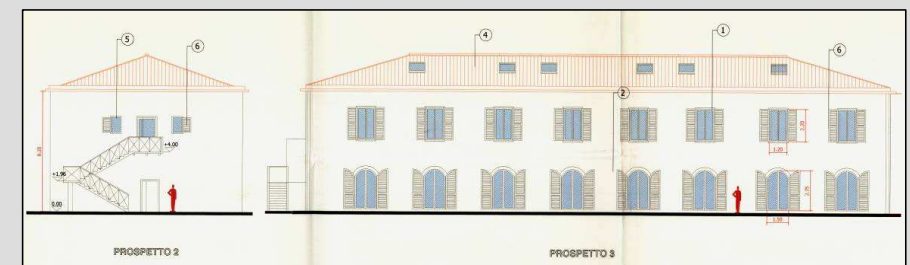
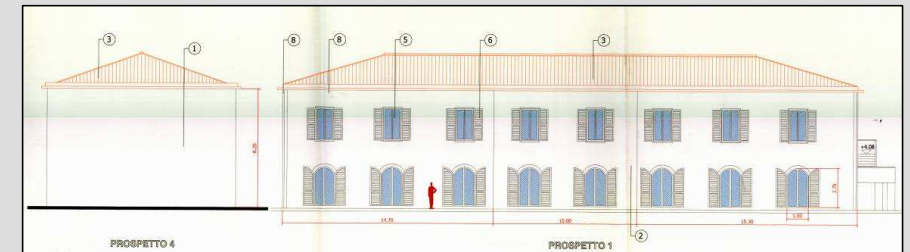
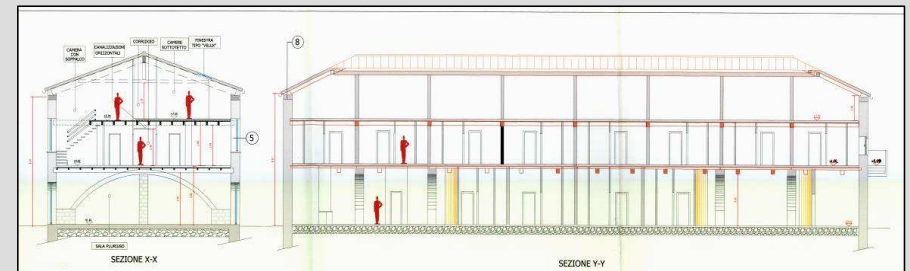
INTERVENTO n. 1

Soggetto proponente: Soc. Ligure Sarda

PROSPETTI E SEZIONI: STATO ATTUALE



PROSPETTI E SEZIONI: MODIFICHE PROPOSTE





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 Carloforte

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: Riqualficazione degli edifici delle "Tonnare" come struttura turistica

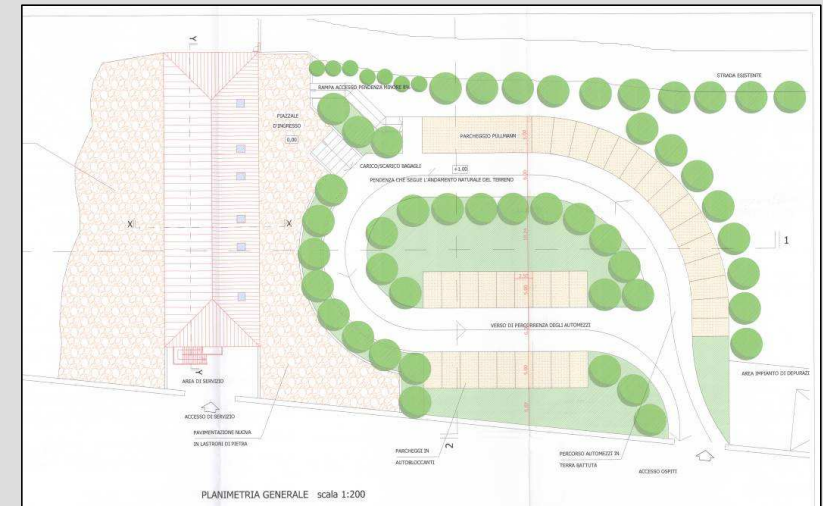
INTERVENTO n. 1

Soggetto proponente: Soc. Ligure Sarda

PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA DI INTERVENTO



DETTAGLIO SISTEMAZIONE DELL'AREA



SEZIONE LONGITUDINALE





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 Carloforte

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 : SCHEDA

PROGETTO:

Riqualficazione degli edifici delle
"Tonnare" come struttura turistica

SOGGETTO PROPONENTE: Soc. Ligure Sarda

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera – Dentro i 150 m.

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA : H

L'intervento riguarda la ristrutturazione di un volume esistente, al fine di destinarlo a struttura turistico -ricettiva . Il fabbricato in oggetto è situato nel compendio delle Tonnare in località La Punta. E' costituito da un corpo di fabbrica a base rettangolare di circa 40 x 12 metri con tetto a padiglione e copertura in tegole marsigliesi. Gli interventi prevedono la ristrutturazione del fabbricato (ridefinizione interna degli spazi) e dei prospetti, con la ricostruzione del canale di gronda parzialmente crollato e l'integrazione delle aperture, ovvero il ripristino di quelle attualmente murate. E' previsto uno sbancamento nel prospetto posteriore di circa 1,50 metri per liberare il corpo di fabbrica dall'interramento avvenuto nel corso degli anni. Sul lato posteriore è previsto l'integrazione del piazzale originario con un'area di sosta a servizio della struttura. I materiali e le finiture saranno quelli originali, per cui saranno ricolocate parte delle tegole marsigliesi mancanti, gli intonaci saranno in calce con tinteggiatura ai silicati e i serramenti in legno trattati con vernice bianca.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- Autorizzazione paesaggistica del Comune di Carloforte ex art. D.Lgs. 42/2004 ed ai sensi della LR 28/1998 del 27 marzo 2006;
- Parere favorevole e rilascio autorizzazione del MIBAC del 1 dicembre 2006;

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Non risultano presenti tematismi o vincoli relativi all'assetto, se non quelli derivanti dall'ubicazione nella fascia dei 300 metri.

Assetto Storico Culturale: Bene identitario – architetture e aree produttive storiche (Tonnara)

Assetto Insediativo: Insediamento produttivo

OSSERVAZIONI

L'intervento risulta ammissibile in quanto previsto dall'art. 15, comma 5 e art. 20, comma 2, punto 2), lett. a) e b). In fase di realizzazione si raccomanda il rigoroso rispetto delle regole del restauro e risanamento conservativo con un accurato controllo preventivo ed in corso d'opera degli interventi di parziale e limitata trasformazione, così come disciplinato dall'art. 49 delle NTA del PPR . fruizione dell'area stessa.



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 Carloforte

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".

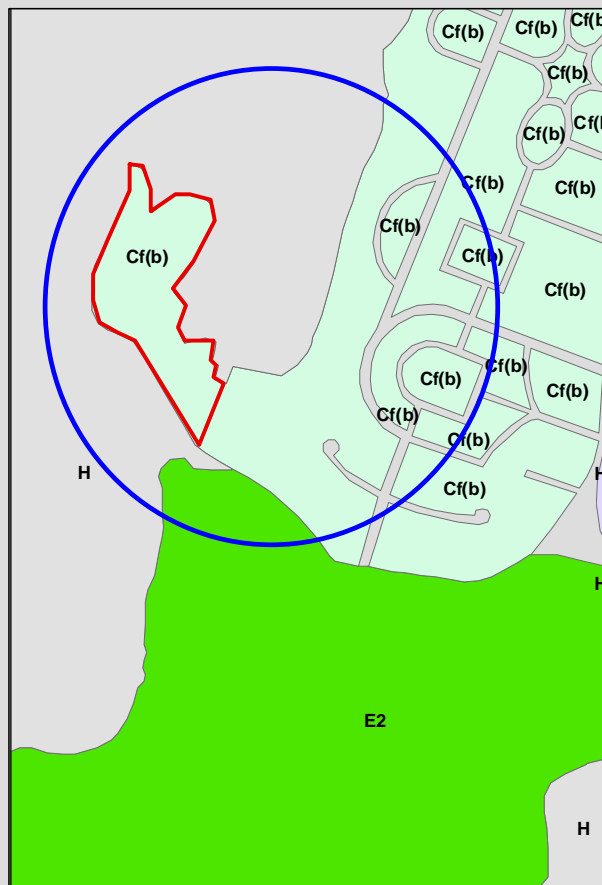
PROGETTO:

Riqualificazione comparto Ex-Laveria in località.
"Macchione" per la costruzione di complesso di
ricettività turistica

INTERVENTO n.2 : SCHEDA

SOGGETTO PROPONENTE: Verdelandia s.r.l.

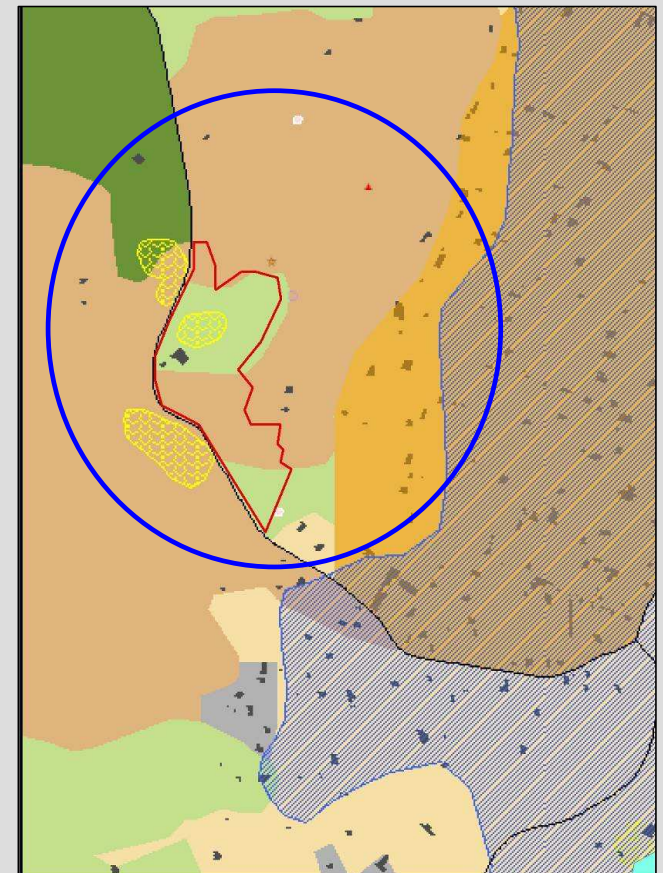
INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC



INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO 2006



INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL 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 Castiadas

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

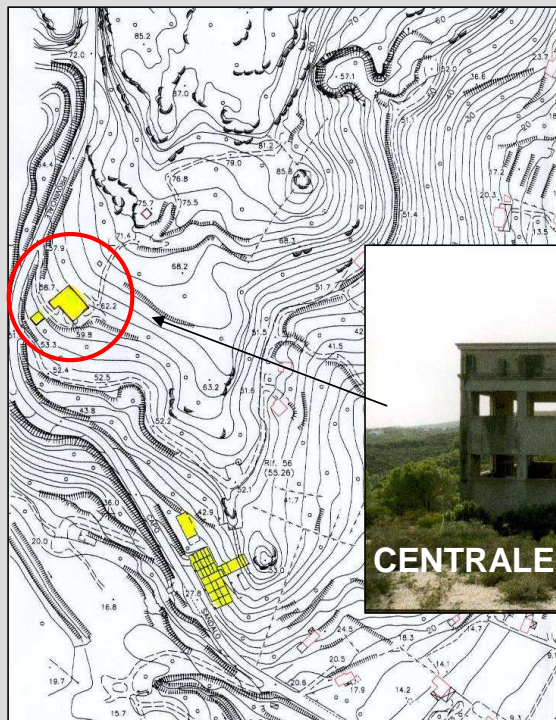
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

PROGETTO:

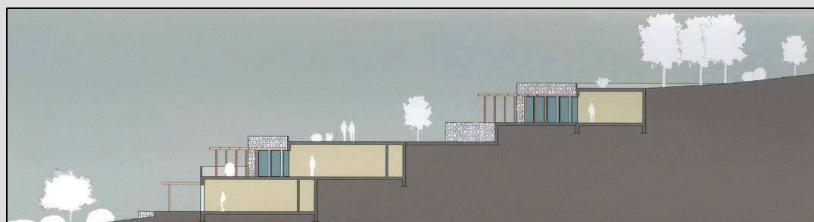
Riqualificazione comparto Ex-Laveria in
località "Macchione" per la costruzione
di un complesso di turistico - ricettivo

INTERVENTO n.2 : SCHEDA

SOGGETTO PROPONENTE: Verdelandia s.r.l.



CENTRALE ENEL DA DEMOLIRE



PROSPETTO COMPLESSO ALBERGHIERO



COMPLESSO ALBERGHIERO

EX LAVERIA

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Carloforte****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:

Riqualificazione comparto Ex-Laveria in località
"Macchione" per la costruzione di un complesso
turistico – ricettivo.

INTERVENTO n.2 : SCHEDA "b"**SOGGETTO PROPONENTE:** Verdelandia s.r.l.**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Dentro la fascia costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C.**ZONA URBANISTICA :** C*_F – zona soggetta a Programma Integrato a carattere pubblico-privato.

L'area di intervento è situata a ridosso della Strada Provinciale Capo Sandalo - Carloforte, con andamento digradante verso la costa. La proposta prevede il parziale recupero di un ex sito minerario in cui sono attualmente presenti due edifici dismessi (laveria e centrale ENEL), da attuarsi mediante la demolizione della centrale e la contestuale realizzazione di un complesso alberghiero articolato in due blocchi con circa 100 stanze, bar, ristorante, piscina e parcheggio (circa 70 posti auto). I volumi in progetto si articolano su più livelli secondo l'orografia del luogo, talvolta sino a scomparire entro il profilo della collina stessa, con le coperture a tetto - giardino.

Il recupero dell'ex laveria, da destinarsi a polo di servizi socio-culturali, dovrebbe avvenire a cura del Comune, previa cessione gratuita dell'area da parte della società interessata alla realizzazione del complesso turistico. Il Comune non inoltra alcun progetto, né specifica le modalità e i tempi di realizzazione del polo servizi.

Viene richiesta l'applicazione della premialità volumetrica del 25% di cui all'art. 90 delle NTA del PPR.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO**ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO**

- Del. C.C. del 24 maggio 2006, con la quale viene approvato lo schema di convenzione riguardante il Programma Integrato di riqualificazione urbanistica-edilizia
- Autorizzazione paesaggistica del Comune di Carloforte ex art. D.Lgs. 42/2004 ed ai sensi della LR 28/1998 (prot. 10453)

COMPATIBILITÀ CON ILPPR

Assetto Ambientale: Aree seminaturali e ad utilizzazione agro-forestale
Aree minerarie dismesse (Scavi)

Assetto Storico Culturale: In prossimità dell'intervento è presente un vincolo di natura archeologica, per cui è necessario verificare tale vincolo ad una scala di dettaglio. Il complesso alberghiero dovrebbe sorgere a poco più di 100 m. dalla ex laveria (bene identitario).

Assetto Insediativo: Strada d'impianto – a valenza paesaggistica – di fruizione turistica

OSSERVAZIONI

L'intervento risulta ammissibile in quanto previsto dall'art. 15, comma 5 e art. 20, comma 2, punto 2), lett. a) e b). Per una completa riqualificazione del sito, occorre definire l'impegno del Comune circa l'intervento della ex laveria.



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 Carloforte

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:

Riqualificazione comparto Ex-Laveria in località
"Macchione" per la costruzione di un complesso di
turistico – ricettivo.

INTERVENTO n.2 : SCHEDA "d"

SOGGETTO PROPONENTE: Verdelandia s.r.l.

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

Tipologia	Superficie territoriale (mq.)	Volumi (mc.)	Volumi da demolire (mc.)
Situazione esistente	33.940	8.712 (ex laveria)+ 4.680 (centrale ENEL) = 13392	Centrale ENEL: 4.680
Piano Attuativo	33.940	8.280 (Polo servizi) + 9.935 (Albergo) = 18.215* * incluso l'incremento del 25%	



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 Carloforte

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 : SCHEDA

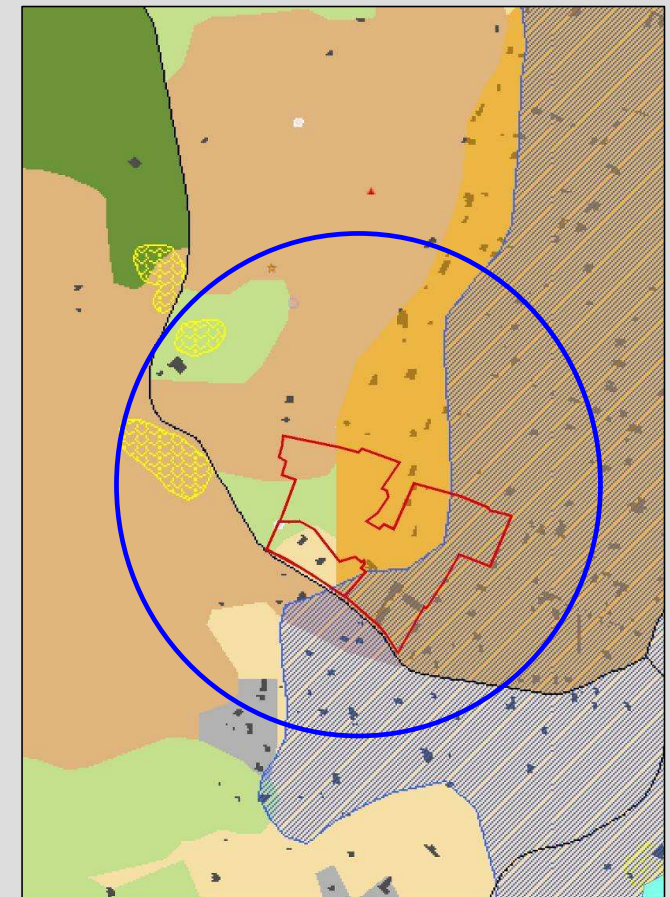
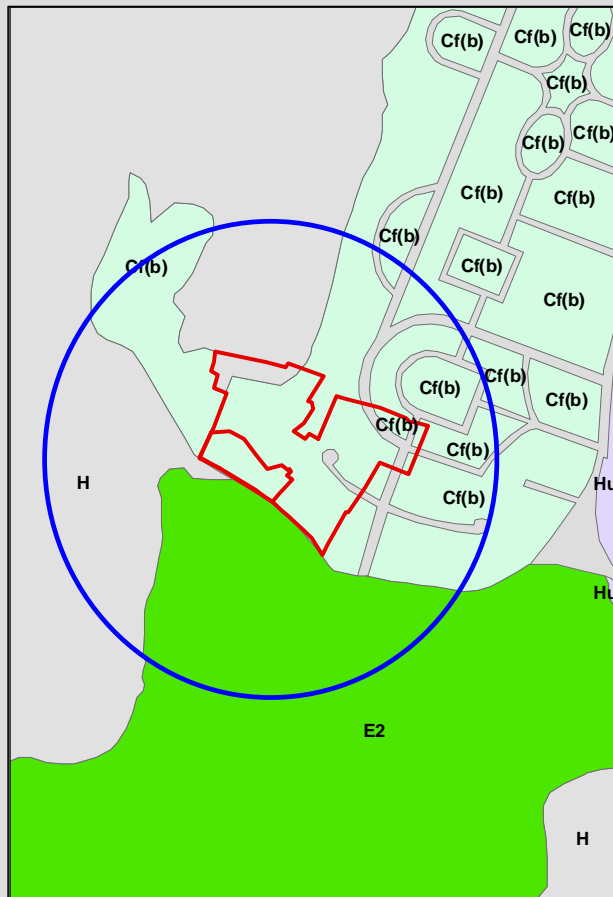
PROGETTO: Complesso turistico ricettivo
in località "Macchione"

SOGGETTO PROPONENTE: Iacono e più

INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC

SU ORTOFOTO 2006

SUL 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 Castiadas

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 : SCHEDA

PROGETTO: Complesso turistico ricettivo
in località "Macchione"

SOGGETTO PROPONENTE: Iacono e più

PLANIMETRIA COMPLESSIVA INTERVENTO



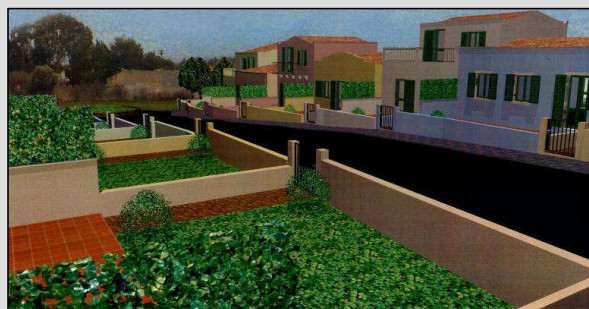
VISTA COMPLESSO ALBERGHIERO



VISTA SCHIERA TIPO



PROSPETTO SCHIERA TIPO



PROSPETTO SCHIERA TIPO





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Carloforte

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 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Complesso turistico ricettivo
in località "Macchione"

SOGGETTO PROPONENTE: Iacono e più

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA : CF.b di espansione con funzioni urbane integrate residenziali, turistiche e di servizi.

Il Piano di lottizzazione interessa un'area ricadente in zona classificata nello strumento urbanistico vigente come "CF.b di espansione con funzioni urbane integrate residenziali, turistiche e di servizi", con Piano attuativo obbligatorio per un comparto minimo di 2 Ha, max 50% della volumetria ammissibile con destinazione residenziale e il 50% per altre destinazioni (servizi, attività commerciali...), di cui almeno il 40% per strutture ricettivo-alberghiere; cessione per aree pubbliche nella misura del 20% delle aree del comparto. Si sottolinea anche la previsione, nello strumento generale, di una viabilità di piano assolutamente discordante con l'organizzazione interna al P di L (e in generale, all'assetto dell'edificato attualmente presente nel contesto) e quindi l'eventuale necessità di una variante del PUC.

L'area di interesse è in parte pianeggiante ed in parte leggermente declinante.

La parte residenziale consiste in 62 unità residenziali, organizzate in parte come tipo edilizio a schiera (che sembrerebbero riprendere tipologie edilizie tradizionali, con pergolati, portelloni probabilmente in legno, piccoli balconi, alternanza di corpi a uno e a due piani) e in parte come edifici isolati.

Sul lato ovest del comparto è prevista invece una struttura alberghiera con pianta a ferro di cavallo, su due livelli, con due corpi a livello seminterrato di forma ellittica e circolare caratterizzati da ampie arcate. I prospetti sono caratterizzati da una discreta regolarità e dalla presenza di simmetrie, in particolare per quanto riguarda le aperture; dalle simulazioni visive si evidenzia la previsione di pergolati e coperture in laterizi (coppi).

La relazione paesaggistica presentata al Comune assicura che saranno utilizzati "cromatismi idonei", pavimentazione stradale di calcestruzzo pigmentato dei colori delle terre, recinzioni in pietra a vista.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- L'intervento non risulta ancora approvato dal Consiglio Comunale

OSSERVAZIONI

Non è dimostrata l'ammissibilità dell'intervento all'intesa, per la parte residenziale, in relazione alla contiguità con l'abitato e in ogni caso l'intervento dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo, ai sensi dell'art. 15, comma 5.

La progettazione dovrà mirare al completamento dell'impianto urbano ed alla omogeneizzazione del tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto. In particolare, dovrà essere osservato il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate. I tipi edilizi proposti, in particolare per l'edilizia ricettiva, non appaiono conformi a quanto prescritto dal PPR.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Zone umide costiere
Aree seminaturali: praterie
Aree ad utilizzazione agro_forestale: Impianti boschivi artificiali; Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte

Assetto Storico Culturale: Non risultano presenti tematismi o vincoli relativi all'assetto

Assetto Insediativo: Edificato urbano: Espansioni recenti



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 Carloforte

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".

Complesso turistico ricettivo
in località "Macchione"

INTERVENTO n.3 : SCHEDA "d"

PROGETTO:

SOGGETTO PROPONENTE: Iacono e più

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

Tipologia	Sup territoriale Piano di Lottizzazione (mq.)	Sup. attività ricettive (mq.)	Sup. residenze (mq.)	Sup. a verde, parcheggi, viabilità (mq.)	N° abitanti teoricamente insediabili
Piano di Lottizzazione	40.586,00	10.759,00	16.138,00	13.689,00	398
	Volumi attività residenziali e altre attività in progetto (mc.)	Volumi attività turistico ricettiva in progetto (mc.)	Volumi cessioni (mc.)	Totale volumi (mc.)	
	21.479,00	14.319,00	3.977,00	40.586,00	



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 Carloforte

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

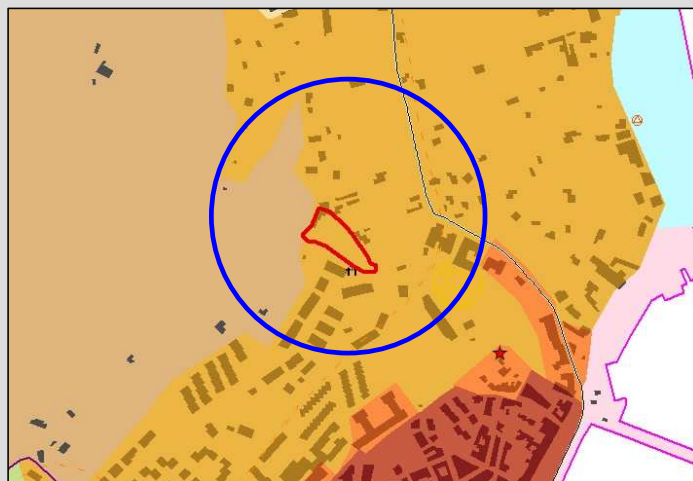
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 4: SCHEDA

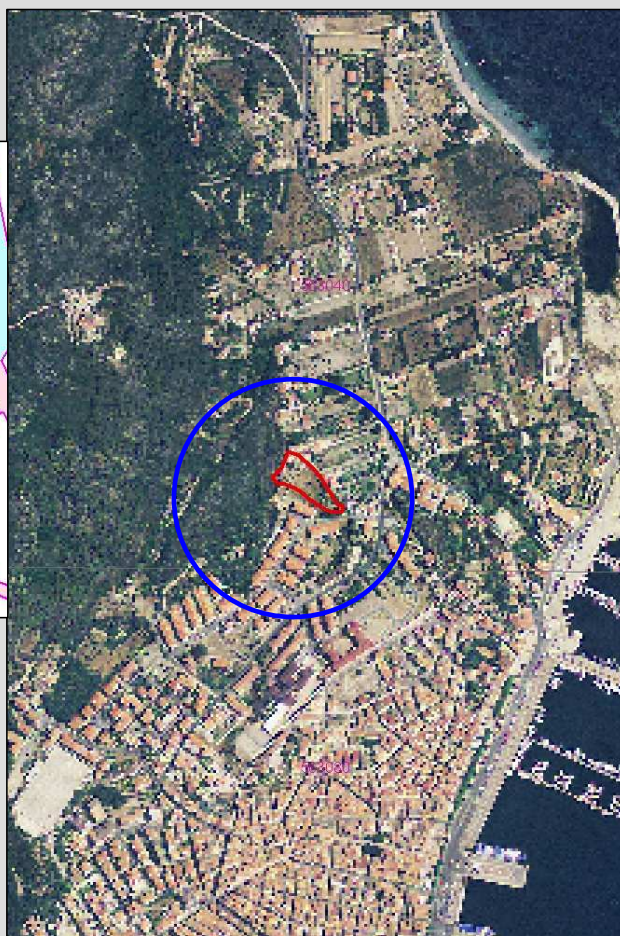
PROGETTO: Completamento lottizzazione "La Galfa"

SOGGETTO PROPONENTE: Edilmag s.a.s.

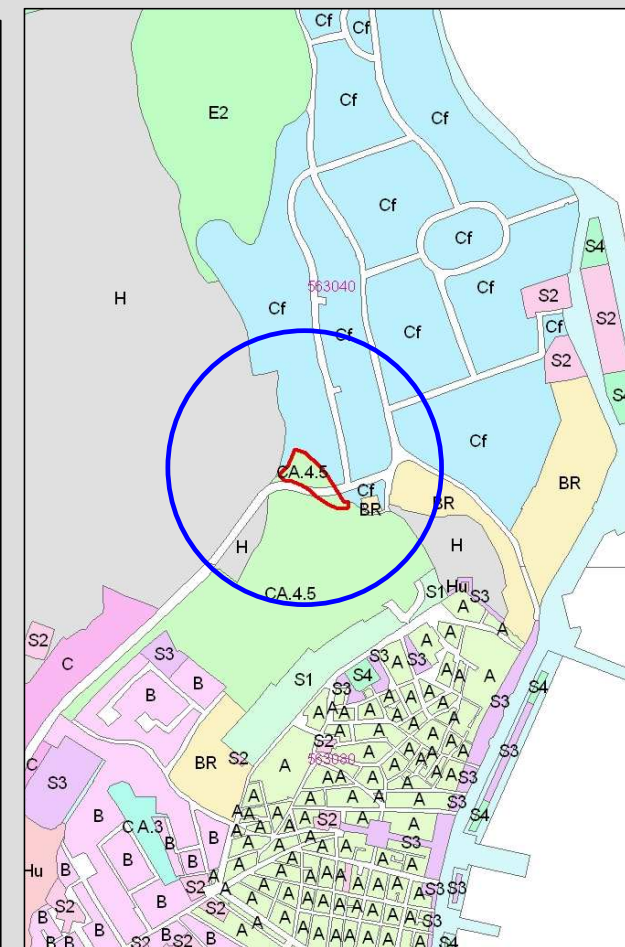
INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC



INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO 2006



INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL 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 Castiadas

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

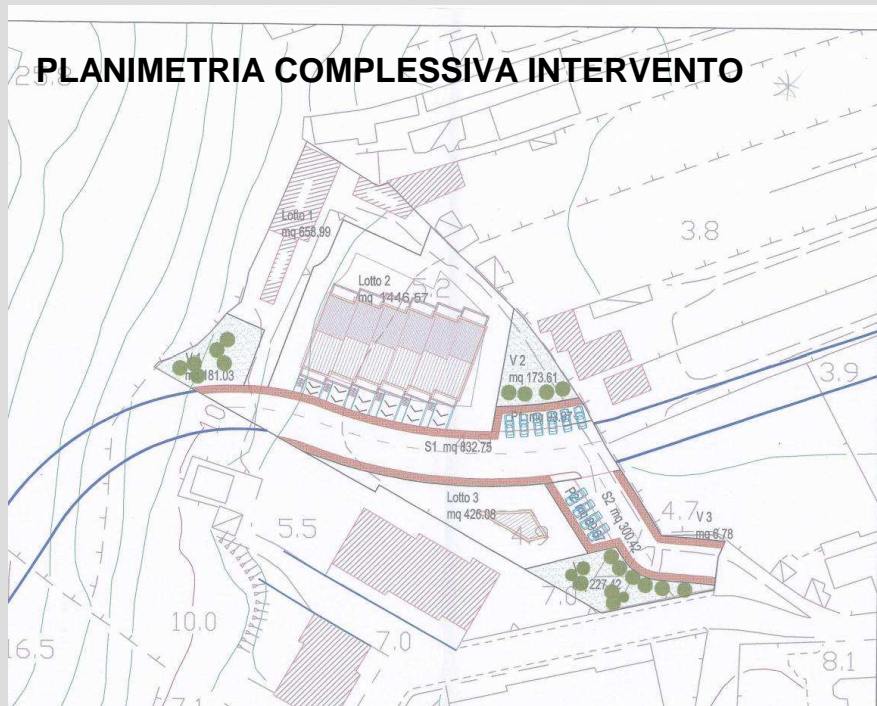
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 4: SCHEDA

PROGETTO: Completamento lottizzazione "La Galfa"

SOGGETTO PROPONENTE: Edilmag s.a.s.

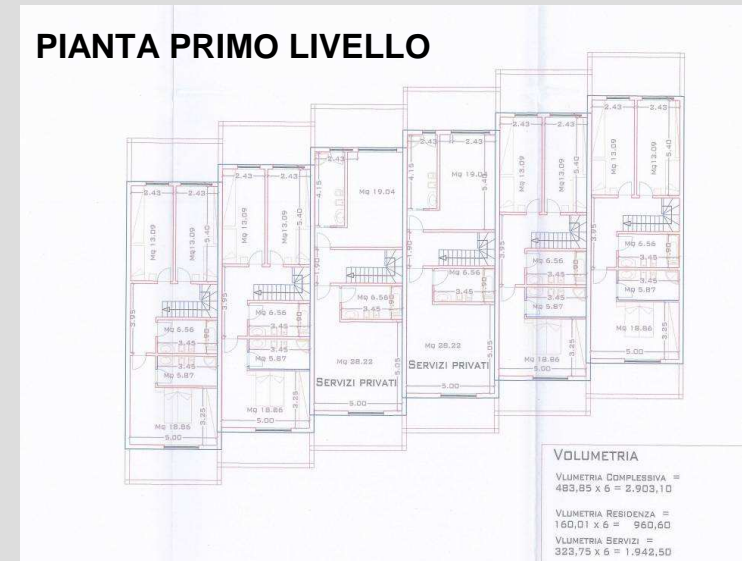
PLANIMETRIA COMPLESSIVA INTERVENTO



PROSPETTO FRONTALE



PIANTA PRIMO LIVELLO



SIMULAZIONE INTERVENTO COSTRUITO





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 Carloforte

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. 4: SCHEDA "b"

PROGETTO: Completamento lottizzazione "La Galfa"

SOGGETTO PROPONENTE: Edilmag s.a.s.

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA: espansione residenziale già interessata da piano attuativo C_A. 4

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- L'intervento non risulta ancora approvato dal Consiglio Comunale

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Non sono presenti tematismi relativi all'assetto.

Assetto Storico Culturale: In prossimità dell'intervento è presente un vincolo architettonico e risulta inoltre presente un bene paesaggistico (necropoli), per cui è necessario verificare i vincoli a una scala di dettaglio.

Assetto Insediativo: Edificato urbano: Espansioni recenti.

OSSERVAZIONI

L'intervento dovrà essere deliberato dal Consiglio Comunale, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo, ai sensi dell'art. 15, comma 5.
La progettazione dovrà mirare al completamento dell'impianto urbano ed alla omogeneizzazione del tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto. In particolare, dovrà essere osservato il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO



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 Carloforte

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. 4: SCHEDA "d"

PROGETTO: Completamento lottizzazione "La Galfa"

SOGGETTO PROPONENTE: Edilmag s.a.s.

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie territoriale (mq.)</i>	<i>Volumi (mc.)</i>	<i>Superficie servizi (mq.)</i>	<i>N° abitanti insediabili</i>
Piano Attuativo	4.864,75	4.582,52	1.198,56	46



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 Carloforte

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

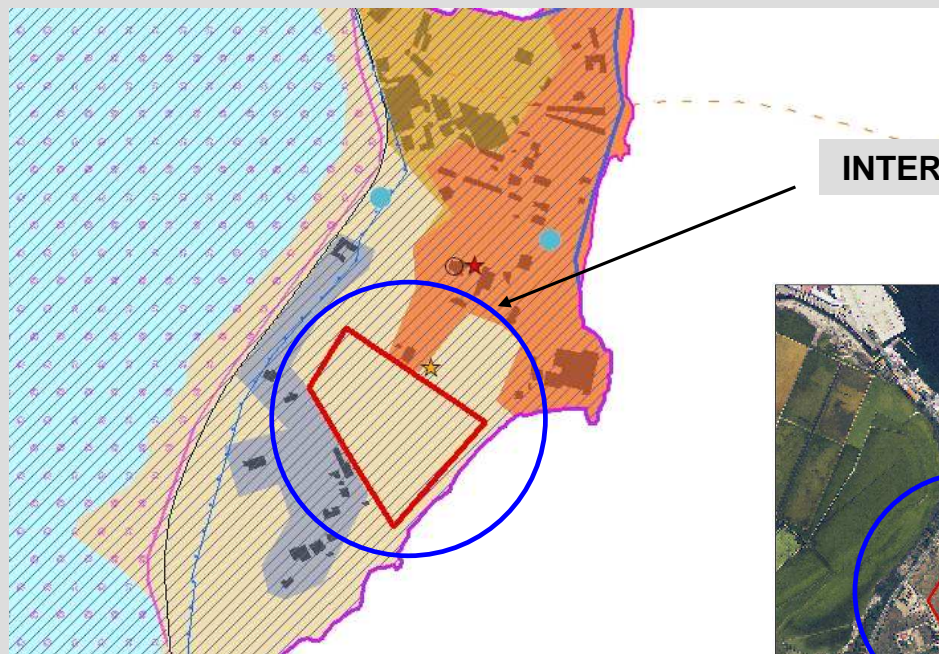
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n.5 : SCHEDA

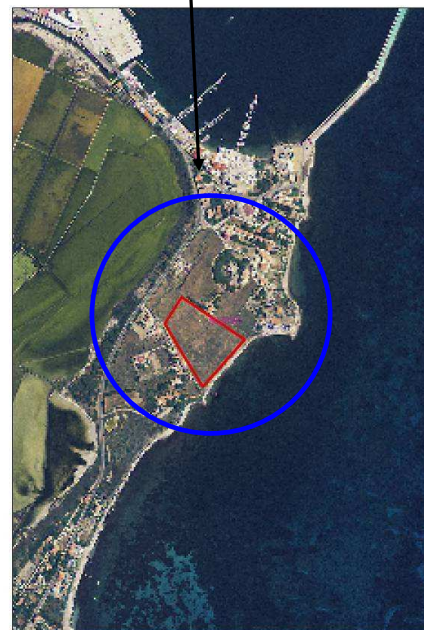
PROGETTO: Progetto Piano di Lottizzazione
in località "Spalmadoreddu"

SOGGETTO PROPONENTE: Heliopolis S.r.l.

INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC

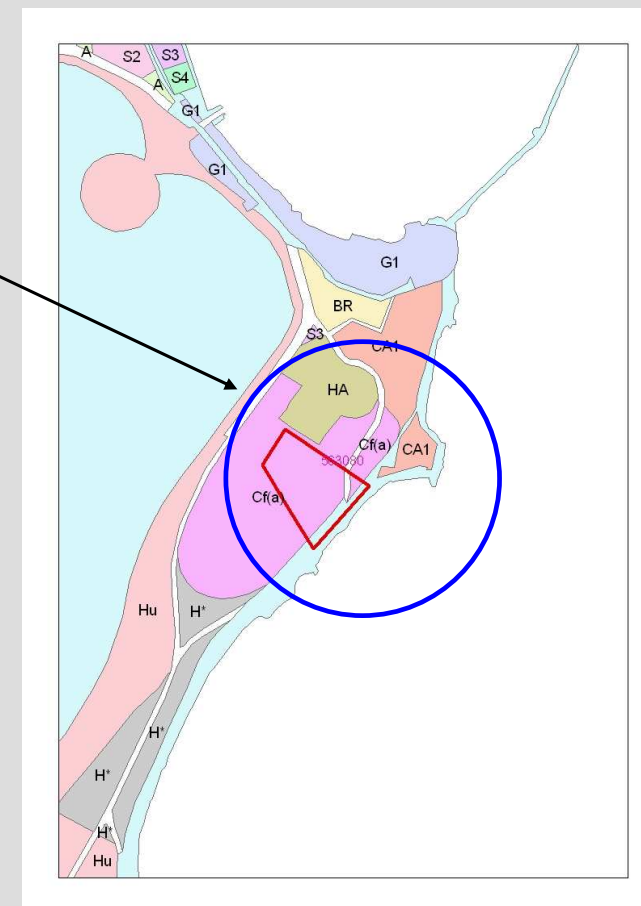


INTERVENTO



INQUADRAMENTO INTERVENTO
SU ORTOFOTO 2006

INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PPR



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

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

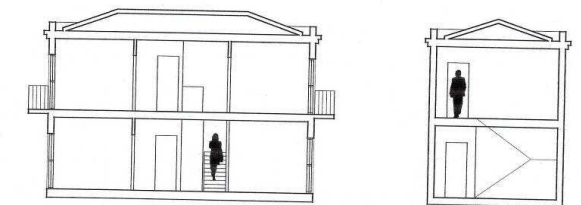
INTERVENTO n. 5: SCHEDA

Progetto Piano di Lottizzazione in località "Spalmadoreddu"

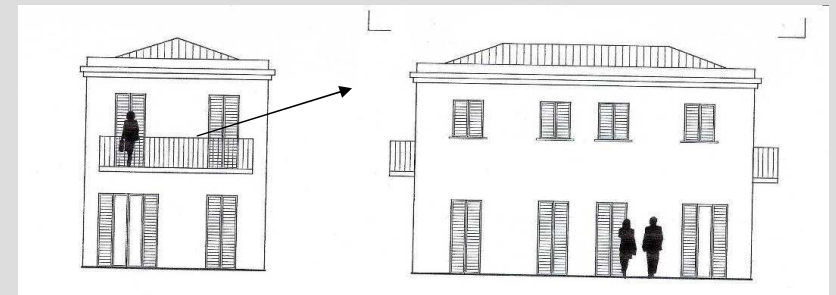
Heliopolis S.r.l.



PIANTE



PROSPETTI





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 Carloforte

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. 5: SCHEDA "b"

PROGETTO:

Progetto Piano di Lottizzazione
in località "Spalmadoreddu"

SOGGETTO PROPONENTE:

Heliopolis S.r.l.

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera – dentro i 150 mt.

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA : C_{f. a}

Si tratta di un intervento a carattere ricettivo - alberghiero e residenziale, in un'area limitrofa all'Osservatorio Astronomico. Il tipo edilizio previsto per le residenze è la casa unifamiliare su due livelli, mentre per la parte ricettivo- turistica è previsto un corpo rettangolare con copertura a falde. Si prevedono finiture delle pareti da realizzarsi in calce bianca, serramenti in legno con oscuramento a scomparsa, pluviali e gronde in rame.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- Parere del C.C. con Deliberazione n°23 del 17 marz o 2007

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agro-forestale: Colture erbacee specializzate
Zone umide costiere

Assetto Storico Culturale: In prossimità dell'intervento è presente un vincolo archeologico, e a circa 100 mt. è presente un edificio con vincolo architettonico (Osservatorio Astronomico)
E' necessario verificare i vincoli a una scala di dettaglio.

Assetto Insediativo: Non sono presenti tematismi relativi all'assetto.

OSSERVAZIONI

L'intervento dovrà essere deliberato dal C.C., previa dimostrazione del fabbisogno abitativo, ai sensi dell'art. 15, comma 5 delle NTA del PPR.

La progettazione dovrà mirare al completamento dell'impianto urbano ed alla omogeneizzazione del tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto. In particolare, dovrà essere osservato il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate. La parte ricettiva appare in contrasto con quanto previsto dall'art. 12 comma 2 e art. 15 comma 3 delle NTA del PPR.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO



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 Carloforte

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.5 : SCHEDA "d"

PROGETTO: Progetto Piano di Lottizzazione in Località
"Spalmadoreddu"

SOGGETTO PROPONENTE: Heliopolis S.r.l.

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie territoriale (mq.)</i>	<i>Volume residenziale (mc.)</i>	<i>Volume ricettivo – alberghiero (mc.)</i>	<i>Volume di progetto (mc.)</i>
Piano Attuativo	$17.829 + 4.550^* = 22.379$ * Area stralciata dal piano ai sensi della LR 20/1991	$3.080 < 3.145$	$12.000 < 12.580$	$15.080 < 15.725$
	<i>Superficie cessione sul ricettivo alberghiero (mq.)</i>	<i>Volume pubblico (mc.)</i>	<i>Superficie servizi (mq.)</i>	<i>N° abitanti insediabili</i>
	$1.455^* + 1.250^{**} + 865^{***} = 3.570$ >3.566 * Verde pubblico attrezzato ** parcheggi *** servizi pubblici	1.747	558	31



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 Carloforte

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

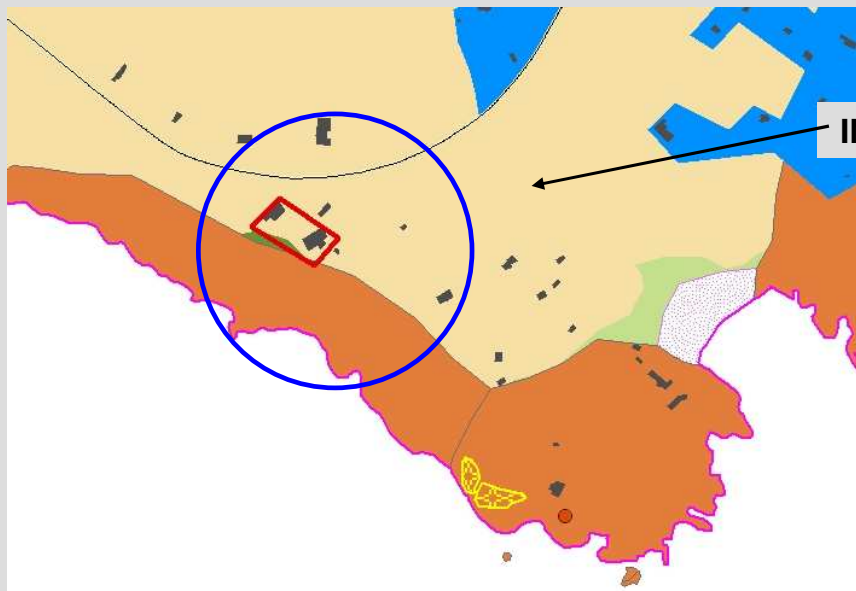
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n.6 : SCHEDA

PROGETTO: Cambio destinazione d'uso
agricolo - ricettivo in località "Le Colonne"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Rivano - Segni

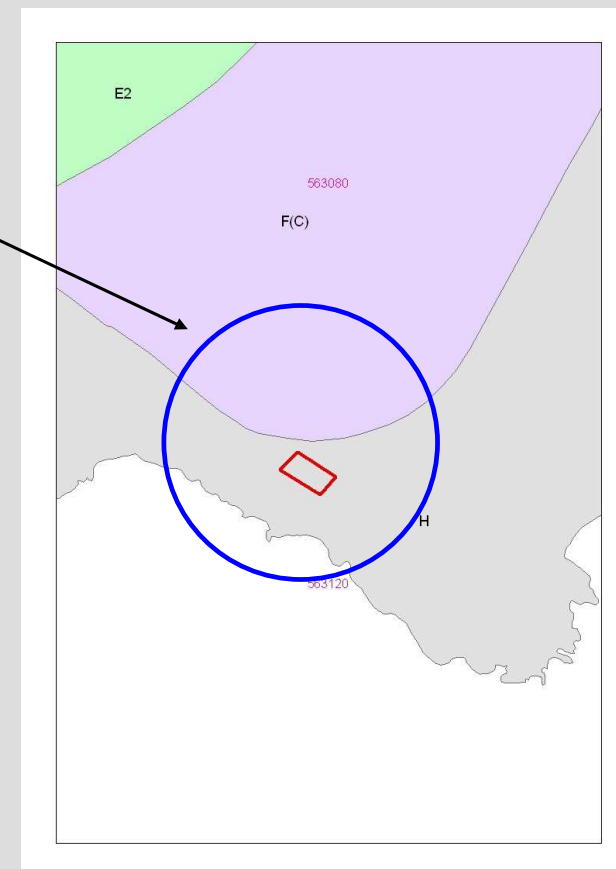
INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC



INQUADRAMENTO INTERVENTO
SU ORTOFOTO 2006



INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL 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 Castiadas

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

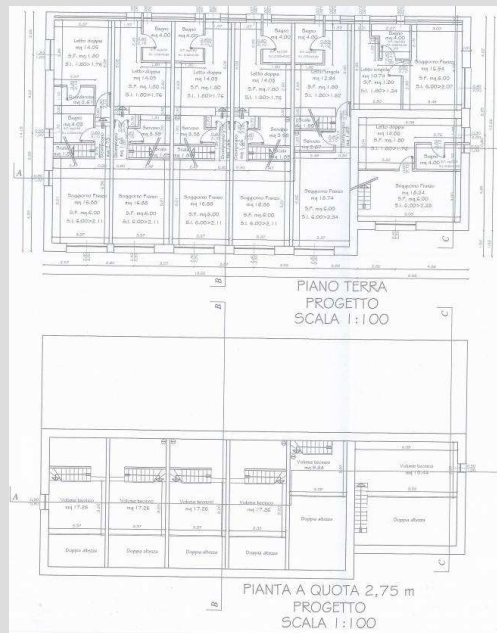
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n.6 : SCHEDA

PROGETTO: Cambio destinazione d'uso
agricolo - ricettivo in località "Le Colonne"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Rivano - Segni

PIANTE



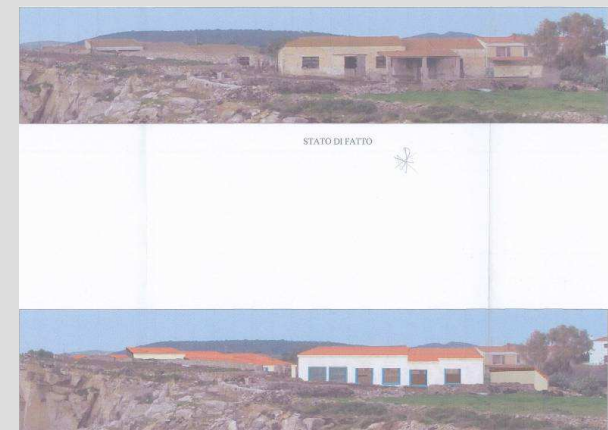
PROSPETTI



SEZIONI



SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE INSERIMENTO NUOVO 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 Carloforte

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.6 : SCHEDA "b"

PROGETTO: Cambio destinazione d'uso
agricolo - ricettivo in località "Le Colonne"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Rivano - Segni

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera – entro i 300 metri dalla linea di battigia

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA : H

Si tratta della ristrutturazione di tre edifici rurali che vengono riconvertiti in "case per vacanze" ai sensi della LR 27/1998. All'interno vengono ricavati dei mini appartamenti, con conseguente alterazione della partizione delle finestre e dei prospetti.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- Autorizzazione paesaggistica del Comune di Carloforte ex art. D.Lgs. 42/2004 ed ai sensi della LR 28/1998 (prot. 1654);

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agro-forestale: Colture erbacee

Assetto Storico Culturale: Non sono presenti tematismi relativi all'assetto

Assetto Insediativo: Edificato in zona agricola: Nuclei, case sparse e insediamenti specializzati

OSSERVAZIONI

L'intervento è ammissibile all'intesa poiché può essere ricondotto alla fattispecie del "riuso e trasformazione a scopo turistico – ricettivo di edifici esistenti" ai sensi dell'art. 20 comma 2 punto 2 lett. b . delle NTA del PPR. , da intendersi come diversa disposizione di quanto previsto dall'art. 12 comma 1 lett. a . L'intervento però prevede delle "case per vacanze", che ancorché classificate come attività ricettiva extra alberghiera dalla LR 27/1998, non precedono alcun vincolo in capo al richiedente e si configurano di fatto come seconde case, ovvero con caratteristiche proprie della zona F.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO



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 Carloforte

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. 6: SCHEDA "d"

PROGETTO: Cambio destinazione d'uso
agricolo - ricettivo in località "Le Colonne"

SOGGETTO PROPONENTE: Ditta Rivano - Segni

RIEPILOGO DATI VOLUMETRICI

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie complessiva Sc degli edifici (Mq.)</i>	<i>Volumi (mc.)</i>	<i>Volumi da demolire (Mc.)</i>
Situazione esistente - In progetto	$336.93 + 252.45 + 17.93^* = 634.31$ * Locale accessorio	$1.148,8 + 782,6 + 44,83 = 1.976,23$	0



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 Carloforte

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. 7: SCHEDA

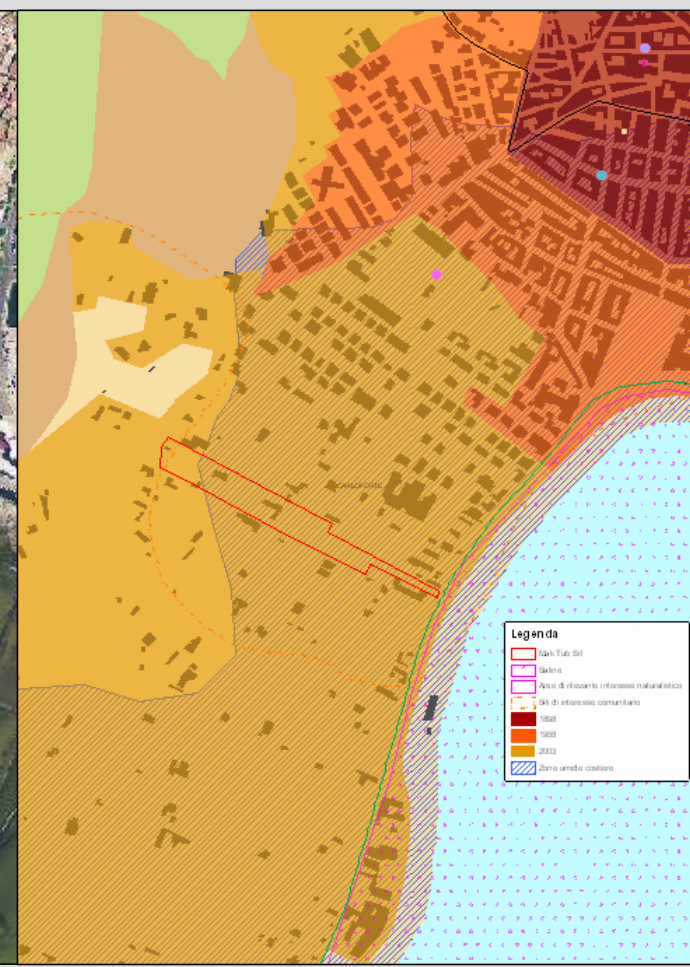
PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub S.r.l.

- **INQUADRAMENTO SUL PUC**

- **SU ORTOFOTO 2006**

- **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 Carloforte

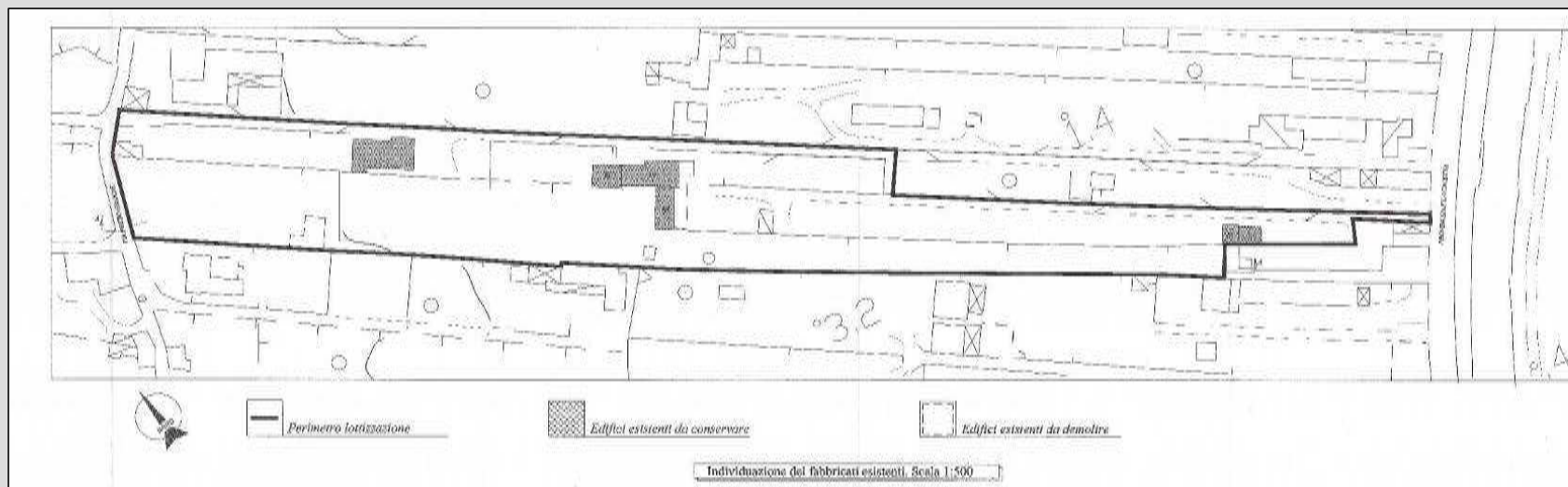
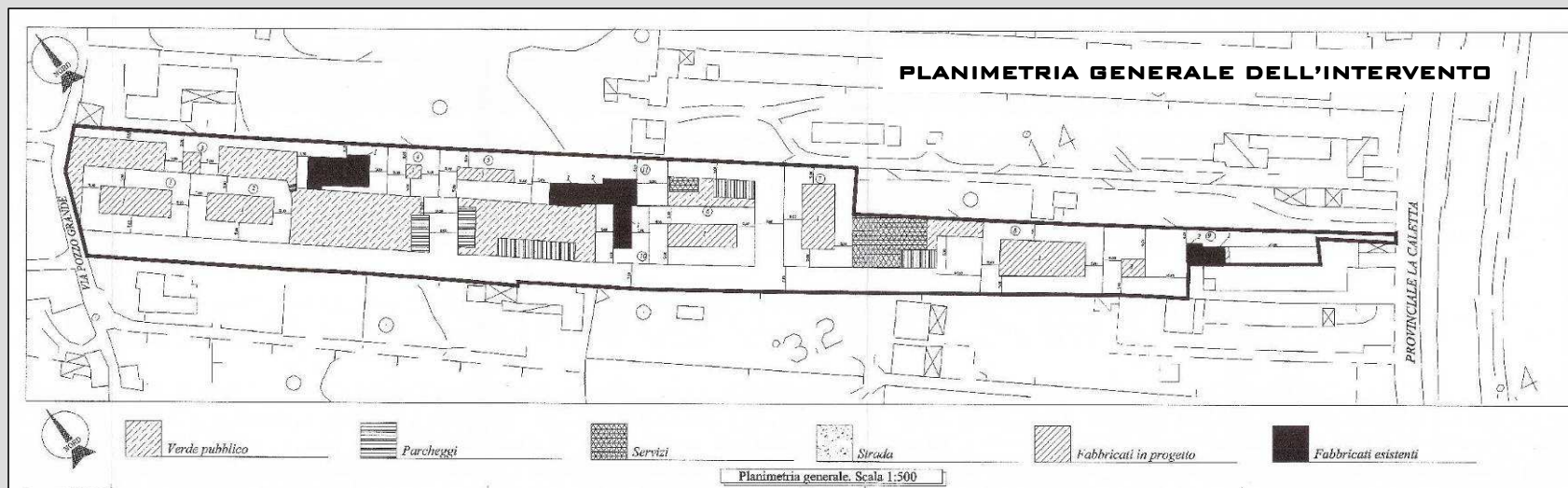
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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. 7: SCHEDA

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub Srl





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 Carloforte

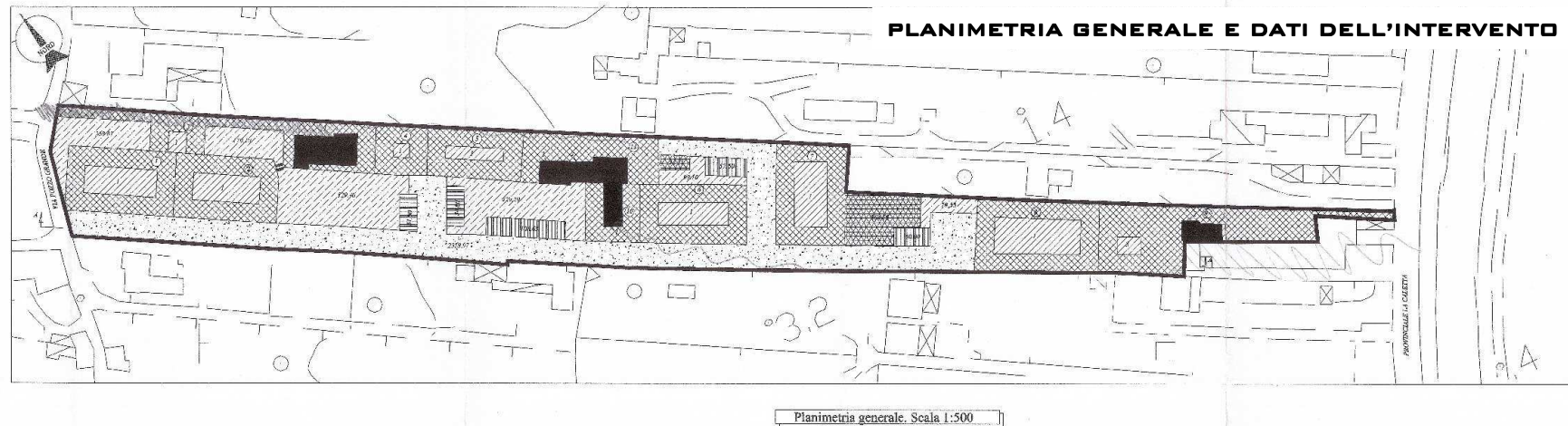
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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. 7: SCHEDA

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub Srl



- Verde pubblico
- Parcheggi
- Servizi
- Strada
- Lotti edificabili
- Fabbricati in progetto
- Fabbricati esistenti

LOTTIZZAZIONE MAKTUB S.r.l. PIANA SUD

Partecipanti		Individuazione dei volumi		Dati generali situazione esistente	
MAKTUB S.r.l.	5.080,00 mq.	SUPERFICIE TOTALE	16.167,00 mq.	SUPERFICIE TOTALE	16.167,00 mq.
PROGETTO (area)	2.115,00 mq.	INDICE TERRITORIALE	1,48 mc/mq	VOLUME ESISTENTI	3.489,44 mc.
GRUPPO S.p.A.	1.531,00 mq.	VOLUME EDIFICABILE TOTALE	2.148 e 10.078,00 = 12.226,00 mc.	VOLUME DA DEMOLIRE	263,31 mc.
MAKTUB S.p.A.	1.778,00 mq.	AREE EDIFICABILI	116	TOT. VOLUME DA CONSERVARE	2.767,23 mc.
TOTALE	18.167,00 mq.	VOLUME PER RESIDENZE	8.121,96 mc. (79%)		
		VOLUME PER SERVIZI COMM.	2.100,38 mc. (20%)		
		TOT. VOLUME PER SERVIZI PUBBL.	1.106,28 mc. (10%)		
Valutazione di progetto		Individuazione superfici			
LOTTO	AREA TOTALE	AREA TOTALE	AREA TOTALE	AREA TOTALE	AREA TOTALE
Lotto 1	1.123,37 mq.	1.123,37 mq.	1.123,37 mq.	1.123,37 mq.	1.123,37 mq.
Lotto 2	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.
Lotto 3	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.
Lotto 4	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.
Lotto 5	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.
Lotto 6	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.
Lotto 7	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.
Lotto 8	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.
Lotto 9	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.
Lotto 10	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.	1.100,18 mq.
Lotto 11	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.	1.145,42 mq.
TOTALE	12.226,00 mq.	12.226,00 mq.	12.226,00 mq.	12.226,00 mq.	12.226,00 mq.



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 Carloforte

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. 7: SCHEDA

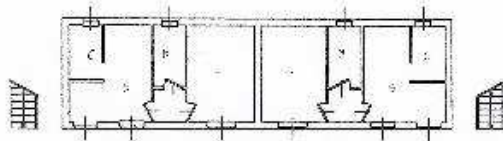
PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub Srl

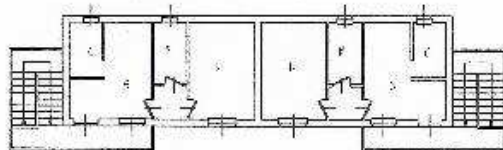
TIPOLOGIE EDILIZIE PROPOSTE

TIPOLOGIE EDILIZIE:

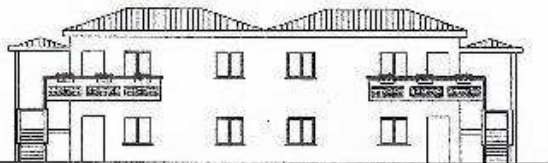
- del tipo plurifamiliare con massimo due piani fuori terra;
Le coperture degli edifici sarà a falde inclinate con rivestimento in coppi sardi; gli infissi in legno e le tinteggiature esterne dovranno essere scelte tra i colori delle terre naturali, in armonia con i fabbricati esistenti.



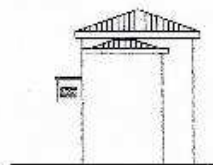
Lotto 5 edificio 1. Pianta piano terra



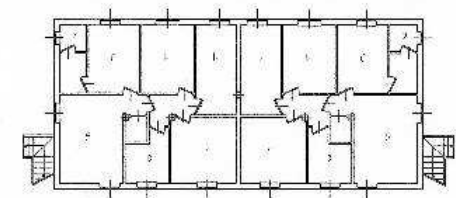
Lotto 5 edificio 1. Pianta piano primo



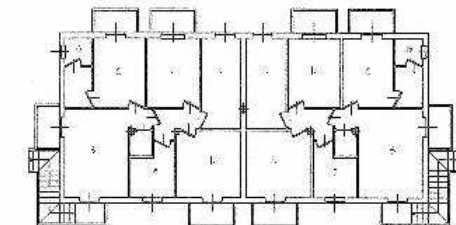
Lotto 5 edificio 1. Prospetto Sud



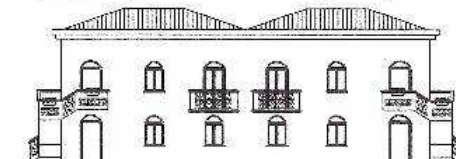
Lotto 5 edificio 1. Prospetto Est



Lotto 6 edificio 1. Pianta piano terra



Lotto 6 edificio 1. Pianta piano primo



Lotto 6 edificio 1. Prospetto Sud



Lotto 6 edificio 1. Prospetto Est



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 Carloforte

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

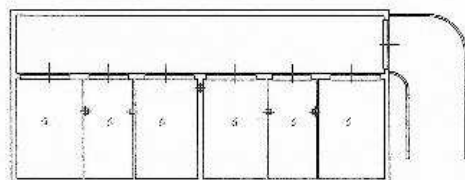
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 7: SCHEDA

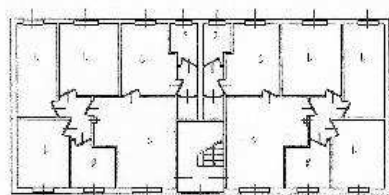
PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub Srl

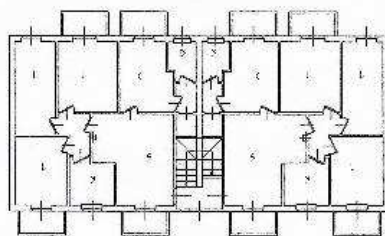
TIPOLOGIE EDILIZIE PROPOSTE



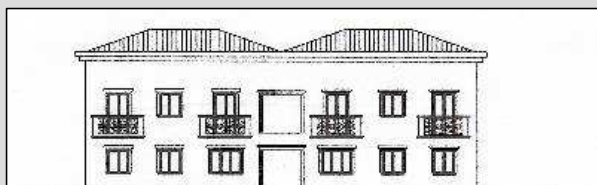
Lotto 7 edificio 1. Pianta piano interrato



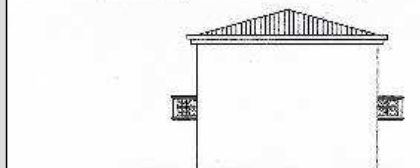
Lotto 7 edificio 1. Pianta piano terra



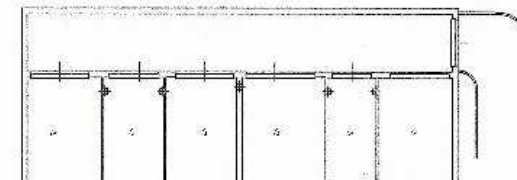
Lotto 7 edificio 1. Pianta piano primo



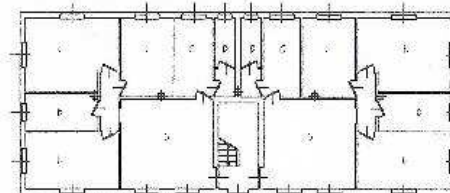
Lotto 7 edificio 1. Prospetto Sud



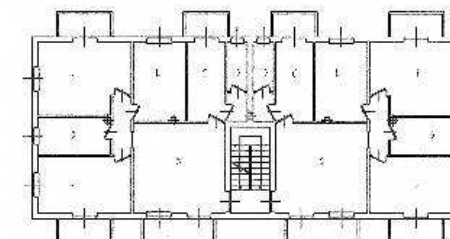
Lotto 7 edificio 1. Prospetto Est



Lotto 8 edificio 1. Pianta piano interrato



Lotto 8 edificio 1. Pianta piano terra



Lotto 8 edificio 1. Pianta piano primo



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 Carloforte

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

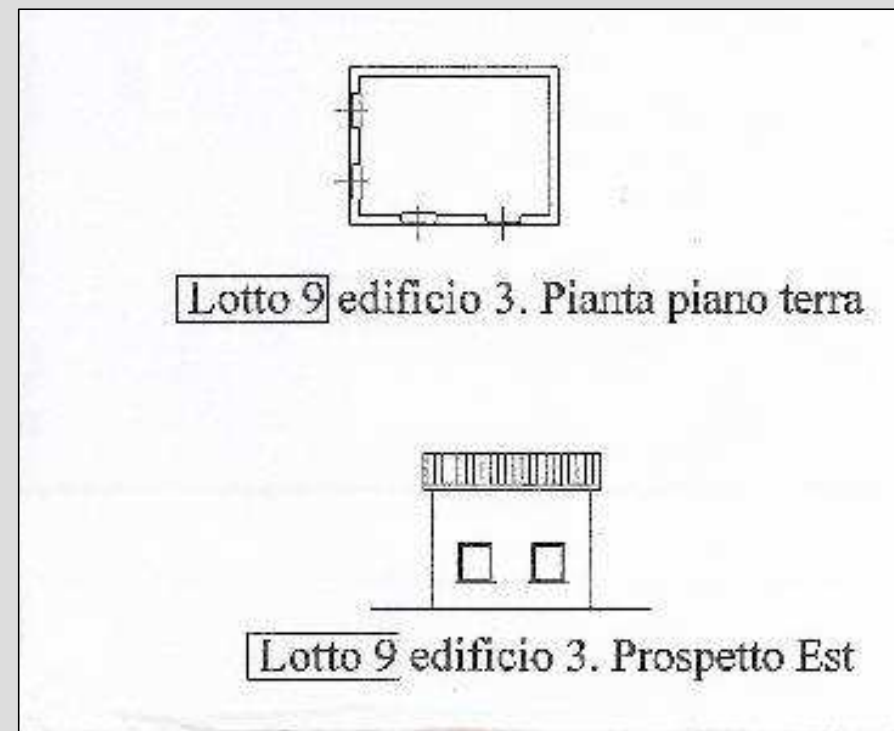
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

INTERVENTO n. 7: SCHEDA

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub Srl

TIPOLOGIE EDILIZIE PROPOSTE





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Carloforte

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. 7: SCHEDA

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub S.r.l.

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera – oltre i 500 mt.

STRUMENTO URBANISTICO: P.U.C.

ZONA URBANISTICA : C._f di espansione

Il PdL riguarda le aree in Località Piana Sud, per un'estensione di mq. 10.107,00 ubicati tra la Via Pozzo Grande e la Provinciale "La Caletta". Sono previste n. 11 aree edificabili, verde pubblico, viabilità stradale e pedonale, parcheggi e spazi per servizi pubblici.

TIPOLOGIE EDILIZIE:

- del tipo plurifamiliare con massimo due piani fuori terra;

Le coperture degli edifici sarà a falde inclinate con rivestimento in coppi sardi; gli infissi in legno e le tinteggiature esterne dovranno essere scelte tra i colori delle terre naturali, in armonia con i fabbricati esistenti.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- Parere del C.C. con Deliberazione n° 16 del 29/06/2004

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Assetto Ambientale: la punta ovest del PdL ricade in area di interesse comunitario (SIC);

Assetto Storico Culturale:

Assetto Insediativo: Non sono presenti tematismi relativi all'assetto.

OSSERVAZIONI

L'intervento è ammissibile all'Intesa ai sensi dell'art. 15 comma 5 delle NTA del PPR, previa dimostrazione del fabbisogno abitativo e della compatibilità dello stesso con la pianificazione paesaggistica regionale in quanto trattasi di lottizzazione in zona C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR.

La progettazione dovrà mirare al completamento dell'impianto urbano ed alla omogeneizzazione del tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto. In particolare, dovrà essere osservato il principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO



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 Carloforte

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. 7: SCHEDA

PROGETTO: Piano di Lottizzazione in Loc. Piana Sud

SOGGETTO PROPONENTE: Mak Tub S.r.l.

Tipologia dell'intervento:

Tipologia	Superficie di Piano mq.	Superficie Attività ricettive mq.	Superficie Aree standards mq.	Superficie Viabilità mq.	Abitanti insediabili	Volume edificabile mc.	Volume per servizi mc.
PdL	10.107,00	5.554,33	2.193,70	2.358,97	116	8.121,98	3.480,84
					mc. 11.602,84		



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 Carloforte

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. : SCHEDA

PROGETTO:

SOGGETTO PROPONENTE:

L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del Piano:

Responsabile d'Area: Giuseppe Vargiu

Istruttore Interventi: Eloisa Canu

Responsabili di Settore: Carlo Corrias, Rita Picasso

Direttore di Servizio:

Coordinamento Generale: