



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica  
Territoriale e della Vigilanza Edilizia

# **Piano Paesaggistico Regionale**

**Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione**

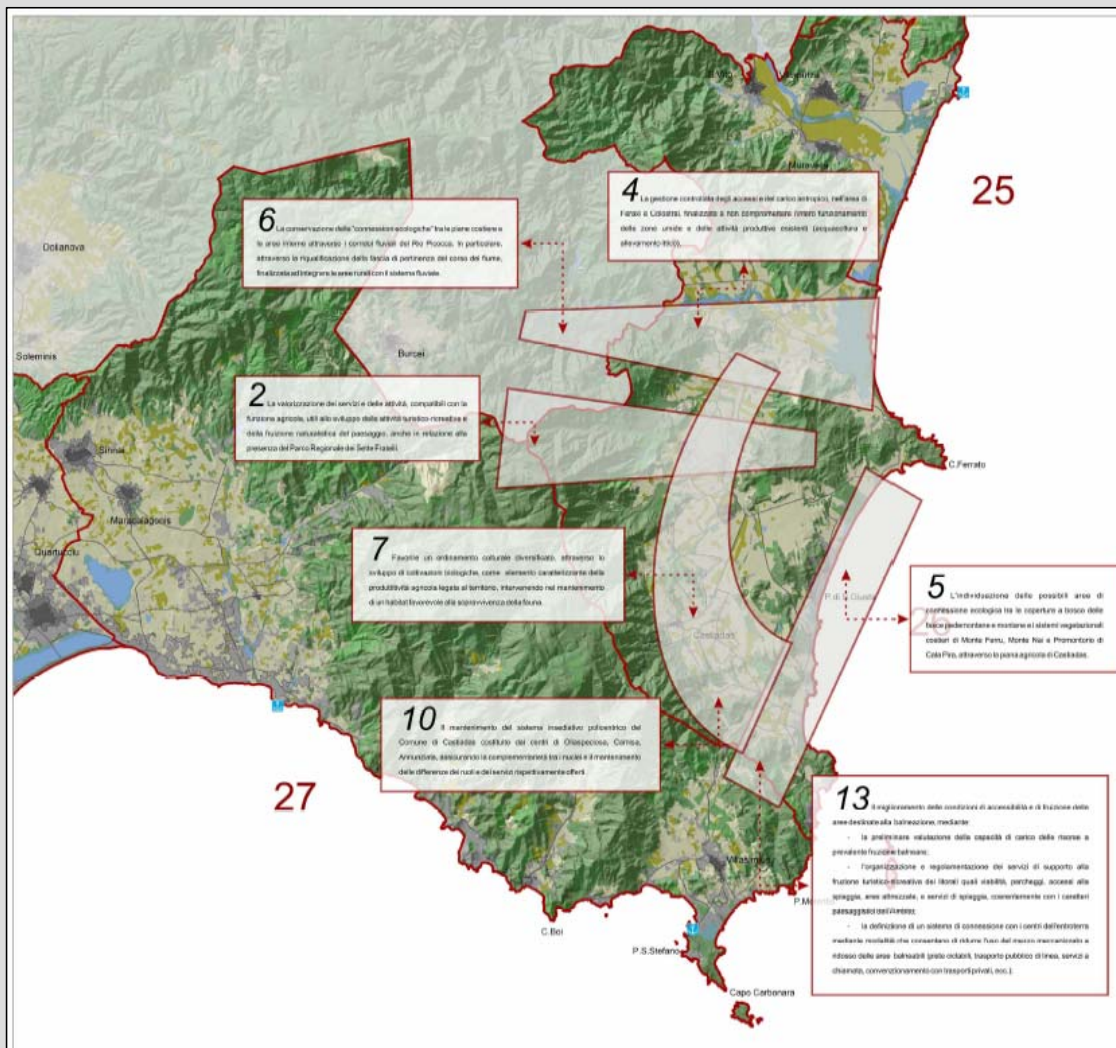
**Procedura di Intesa**

**COMUNE DI CASTIADAS**



**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”.



Il progetto d'Ambito assume le relazioni fra le stratificazioni sequenziali insediative e l'anfiteatro naturale, chiuso tra i sistemi sabbiosi e le pendici montane, come guida all'interpretazione per la definizione degli indirizzi di riqualificazione.

L'idea progettuale identifica i suoi capisaldi nei sistemi sabbiosi e nelle aree umide produttive, così come nei sistemi di bonifica e nelle emergenze orografiche.

Il progetto si attua attraverso:

1. La definizione di azioni necessarie per la promozione e regolamentazione delle attività rurali ed eventuali integrazioni di queste con funzioni agrituristiche.
2. La valorizzazione dei servizi e delle attività, compatibili con la funzione agricola, utili allo sviluppo delle attività turistico-ricreative e della fruizione naturalistica del paesaggio, anche in relazione alla presenza del Parco Regionale dei Sette Fratelli.
3. Il mantenimento della funzionalità del sistema idraulico delle acque di bonifica, per garantire l'apporto idrico alle aree umide costiere ed il corretto assetto idrogeologico della piana costiera.
4. La gestione controllata degli accessi e del carico antropico, nell'area di Feraxi e Colostrai, finalizzata a non compromettere l'intero funzionamento delle zone umide e delle attività produttive esistenti (acquacoltura e allevamento ittico).
5. L'individuazione delle possibili aree di connessione ecologica tra le coperture a bosco delle fasce pedemontane e montane e i sistemi vegetazionali costieri di Monte Ferru, Monte Nai e Promontorio di Cala Pira, attraverso la piana agricola di Castiadas.



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

## Comune di Castiadas

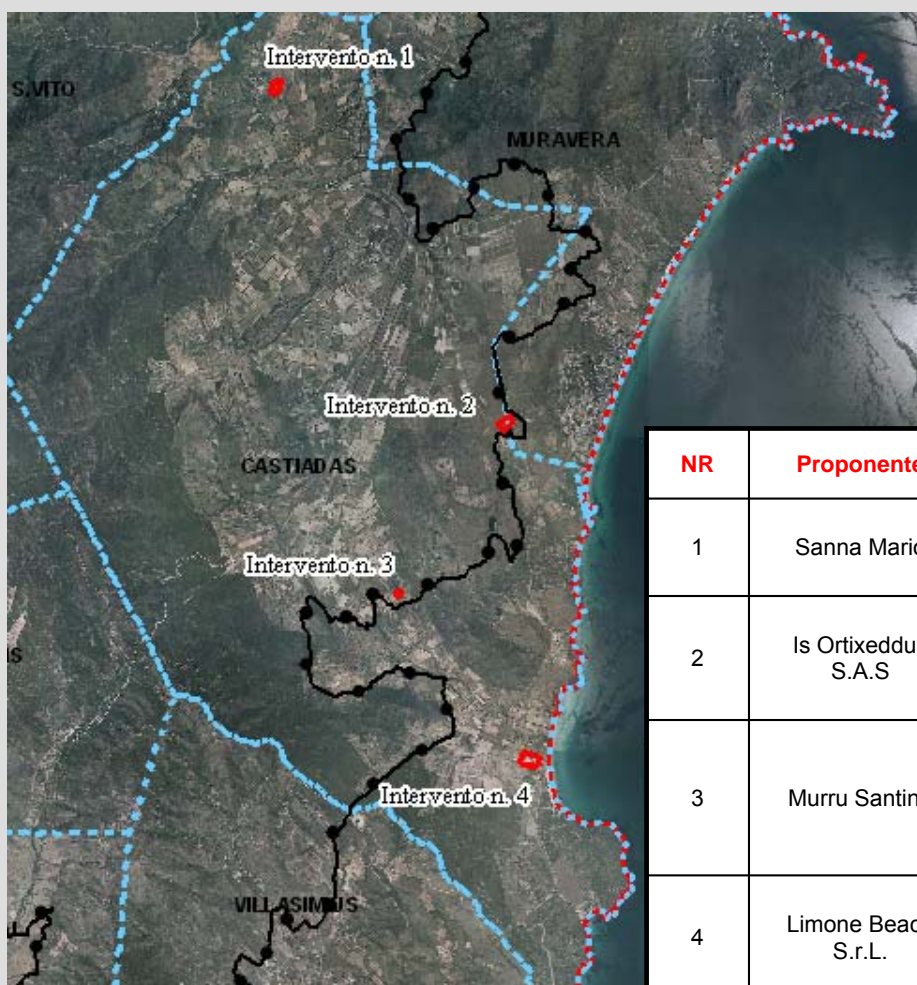
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

6. La conservazione delle "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi fluviali del Rio Picocca. In particolare, attraverso la riqualificazione della fascia di pertinenza del corso del fiume, finalizzata ad integrare le aree rurali con il sistema fluviale.
7. Favorire un ordinamento culturale diversificato, attraverso lo sviluppo di coltivazioni biologiche, come elemento caratterizzante della produttività agricola legata al territorio, intervenendo nel mantenimento di un habitat favorevole alla sopravvivenza della fauna.
8. La riqualificazione e il miglioramento degli habitat vegetazionali costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue, sia con i corsi d'acqua, al fine di recuperare il carattere naturalistico, attraverso la connessione ecologica tra nodi, la creazione o il mantenimento di corridoi o di limiti ecosistemici e paesaggistici (conservazione delle bonifiche storiche e dei sistemi rurali storici).
9. La riqualificazione della copertura vegetale degradata al fine di contribuire alla riconoscibilità dei caratteri strutturali del paesaggio e del suo mosaico, intervenendo quindi, nel miglioramento della difesa del suolo, della qualità dei corpi idrici mantenendo gli habitat naturali.
- 10. Il mantenimento del sistema insediativo policentrico del Comune di Castiadas costituito dai centri di Oliaspeciosa, Camisa, Annunziata, assicurando la complementarità tra i nuclei e il mantenimento delle differenze dei ruoli e dei servizi rispettivamente offerti.**
11. Possibilità di cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere, mediante trasformazione dell'edificato esistente negli insediamenti turistici, attraverso incrementi volumetrici localizzati nei centri di Oliaspeciosa, Camisa, Annunziata.
12. La connessione tra i centri insediativi di Annunziata, Olia Speciosa e Camisa attraverso la realizzazione di un sistema continuo di spazi verdi e di connessioni pedonali che colleghino le diverse parti dell'insediamento al contesto ambientale e paesaggistico.
13. Il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di fruizione delle aree destinate alla balneazione, mediante:
  - la preliminare valutazione della capacità di carico delle risorse a prevalente fruizione balneare;
  - l'organizzazione e regolamentazione dei servizi di supporto alla fruizione turisticoricreativa dei litorali quali viabilità, parcheggi, accessi alla spiaggia, aree attrezzate, e servizi di spiaggia, coerentemente con i caratteri paesaggistici dell'Ambito;
  - la definizione di un sistema di connessione con i centri dell'entroterra mediante modalità che consentano di ridurre l'uso del mezzo meccanizzato a ridosso delle aree balneabili (piste ciclabili, trasporto pubblico di linea, servizi a chiamata, convenzionamento con trasporti privati, ecc.);
14. Promozione e valorizzazione del sistema degli empori costieri strutturato sulla centralità del sito di Sarcapos in connessione con le aree archeologiche di Colostrai, Prenu de Monti Nai, Cala Pira e Villasimius, considerando parte integrante del sistema i collegamenti viari storici e l'area del Saltus di Castiadas.

**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”.

**INTERVENTI PER I QUALI E' STATA RICHIESTA L'ATTIVAZIONE DELL'INTESA**

| NR | Proponente          | Elenco interventi richiesti  | Zona omogenea | Volume mc | Abitanti insediabili | Valutazione istruttoria   |
|----|---------------------|--|---------------|-----------|----------------------|---------------------------|
| 1  | Sanna Mario         | Piano di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B                           | C2            | 7799,91   | 78                   | AMMISSIBILE ALL'INTESA    |
| 2  | Is Ortixeddus S.A.S | Progetto per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" | G/E           |           | /                    | NON VALUTABILE<br>SOSPESO |
| 3  | Murru Santino       | Progetto per il cambio di destinazione d'uso su fabbricati esistenti - Sub-Zona F2 del PUC             | F – F2        |           | /                    | NON AMMISSIBILE           |
| 4  | Limone Beach S.r.L. | Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"                                 | F-F1g         | /         | /                    | AMMISSIBILE ALL'INTESA    |





## 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".

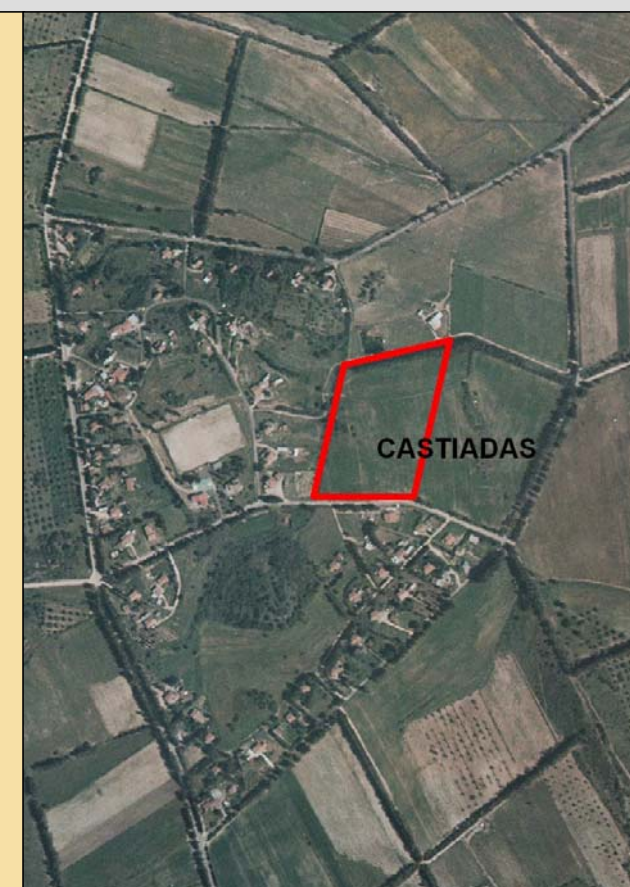
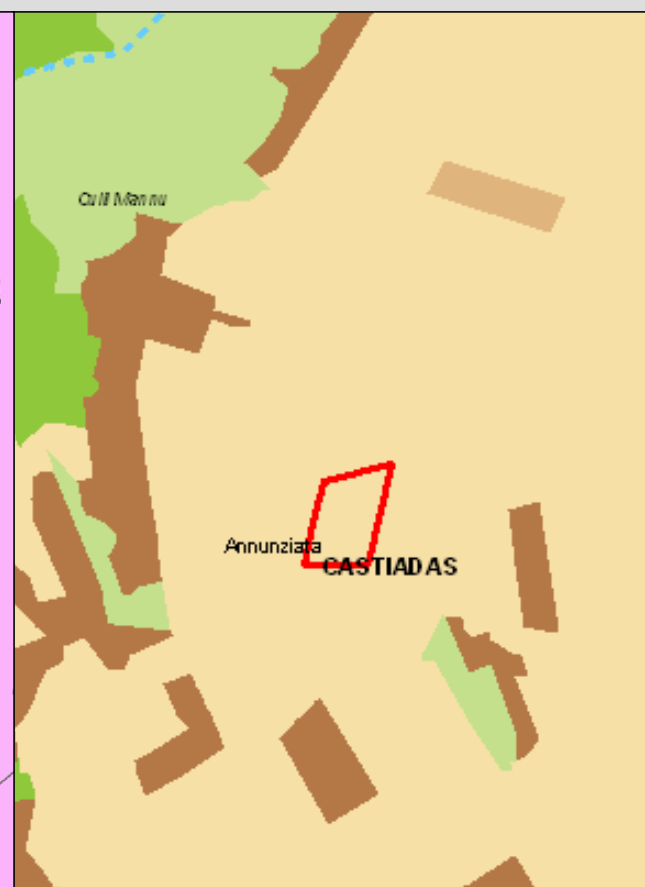
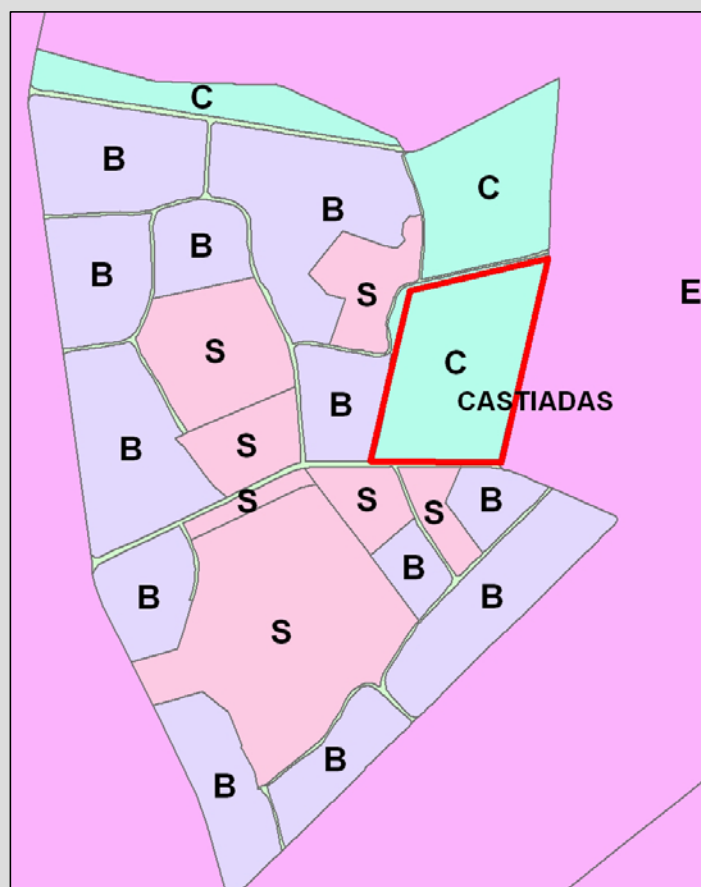
Proposta piani di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario

### INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC

### INQUADRAMENTO PPR

### INQUADRAMENTO ORTOFOTO



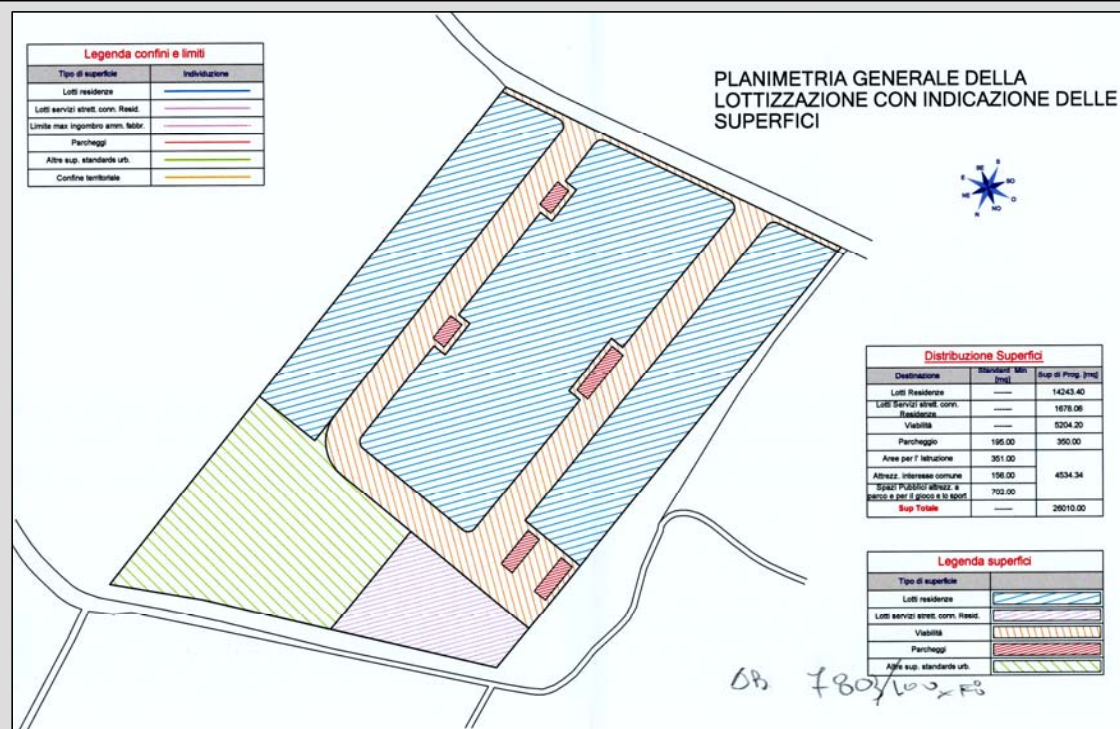
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di Castiadas****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

“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”.

Proposta piani di lottizzazione in località “Annunziata” – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario**LOTTIZZAZIONE**

Planovolumetria



Zonizzazione





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Castiadas

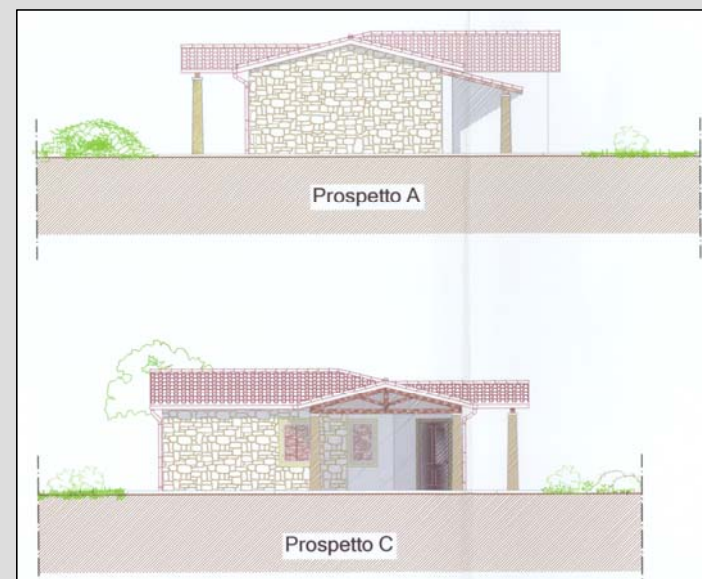
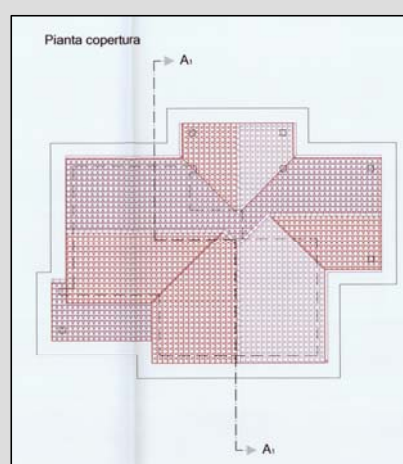
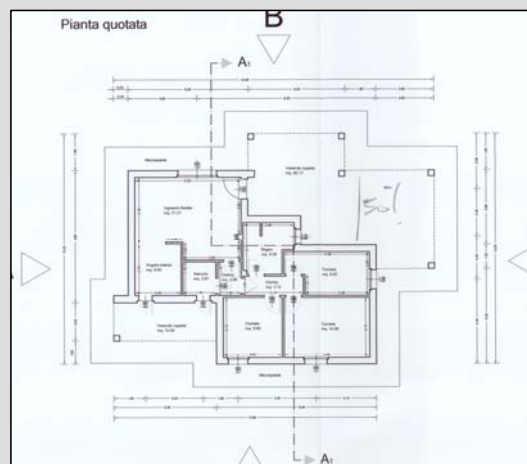
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

Proposta piani di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario

### TIPOLOGIA EDILIZIE PROPOSTE



### TIPOLOGIA EDILIZIA A



## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Castiadas

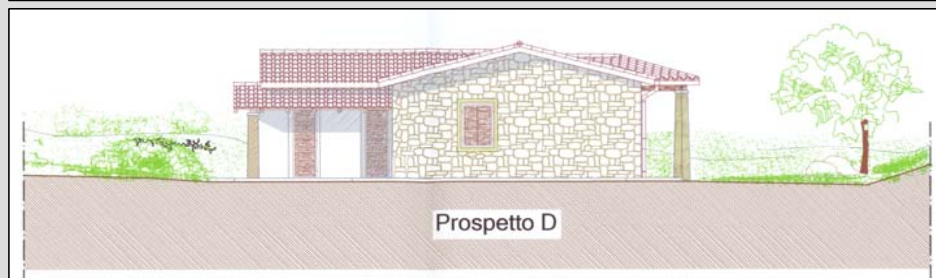
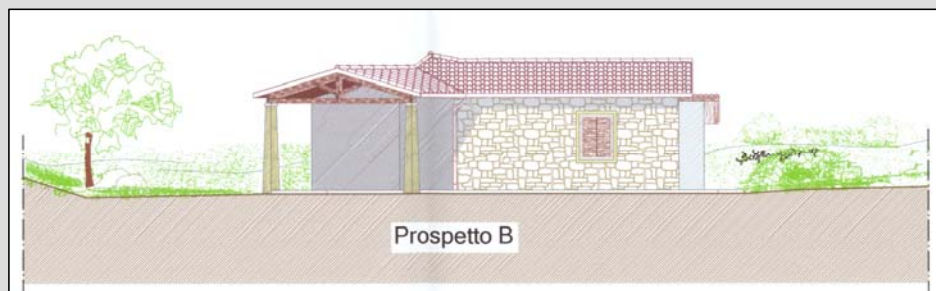
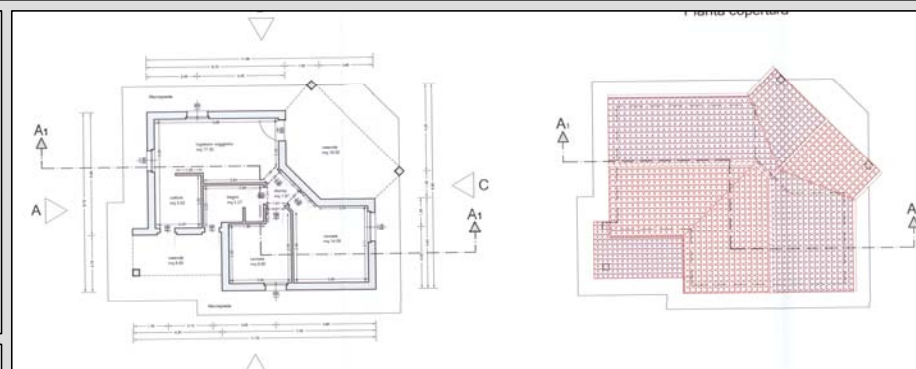
### Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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".

Proposta piani di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario

### TIPOLOGIA EDILIZIE PROPOSTE



### TIPOLOGIA EDILIZIA B



**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".

Proposta piani di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO**

| Tipologia                           | Superficie Totale<br>mq. | Superficie lotto per<br>residenze<br>mq | Superficie lotti per<br>servizi strett.<br>connessi residenze<br>mq. | Aree in cessione<br>mq.             | Aree per parcheggi<br>mq | Aree per la viabilità<br>mq |
|-------------------------------------|--------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| PdL                                 | 26010,00                 | 14243.40                                | 1678,06  | 4534,34                             | 350,00                   | 5204,20                     |
| Stato di progetto                   |                          |   |  |                                     |                          |                             |
| Volume totale<br>mc                 |                          | Volume per le residenze<br>mc           |  | Volume per i servizi connessi<br>mc |                          | Volume in cessione<br>mc    |
| 7799,91                             |                          | 5459,22                                 |  | 1560,40                             |                          | 780,30                      |
| Distribuzione volumetriche teoriche |                          |   |  |                                     |                          |                             |
| 7803,00                             |                          | 5462,10                                 |  | 1560,60                             |                          | 780,30                      |

**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".

Proposta piani di lottizzazione in località "Annunziata" – zona C2 del PUC comparto B

**INTERVENTO n. 1** Ditta: Sanna Mario**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m.**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC**ZONA URBANISTICA :** C

Il PdL in oggetto realizza uno stralcio funzionale della zona C2 e presenta una superficie territoriale di 26.010 mq per una insediabilità pari a 78 abitanti.

Le tipologie edilizie A e B proposte si sviluppano su un unico livello, e prevedono la realizzazione di coperture a due falde simmetriche e di verande coperte tramite l'utilizzo di capriate di legno. Le superfici murarie esterne saranno rivestite in pietrame locale e le restanti saranno tinteggiate con le colorazioni che riprendono le costruzioni storiche della bonifica.

**ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO**

Adozione con delibera del C.C. n. 58 del 31.08.2007;

**COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agro forestale e culture incolte

Assetto Storico Culturale:

Assetto Insediativo:

**OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE****OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO****OSSERVAZIONI****SUL FABBISOGNO ABITATIVO**

Trattasi di lottizzazione in zona C dello strumento urbanistico comunale con convenzione non efficace alla data di adozione del PPR.

Facendo riferimento allo studio demografico effettuato per la redazione del PUC e analizzando la consistenza demografica nel periodo che va dall'autonomia del Comune, si può affermare che la popolazione ha subito un incremento del 9,3% passando da 1211 a 1335 abitanti (giugno 2004). Inoltre da un'analisi del disagio abitativo, si registrano delle condizioni di sovraffollamento in particolare nelle piccole abitazioni. Vi è dunque un fabbisogno abitativo indipendente da eventuali incrementi demografici, stimato in 130 stanze.

Per quanto riguarda una previsione quantitativa degli abitanti nel 2014, secondo il calcolo teorico si prevede un incremento non rilevante. Ma se si considerano le previsioni del PUC, in riferimento all'incremento turistico, si prospetta un aumento degli abitanti pari a 4000 unità.

Occorre tuttavia tener conto delle complessive lottizzazioni avviate dalla data di approvazione del PPR.

**SULLA QUALITÀ DELL'INTERVENTO**

Per contenere l'insediamento nelle coste si propone inoltre di spostare, rispetto quanto previsto dal PUC, il baricentro insediativo dalla costa verso le borgate interne, dato che il PUC recentemente approvato valorizza il ruolo delle borgate non considerandole più come semplice agglomerato di residenze ma come una risorsa strategica per lo sviluppo del territorio.

Si rende necessario comunque corredare la proposta progettuale di uno studio e analisi di compatibilità paesaggistica della tipologia insediativa proposta nel contesto.





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

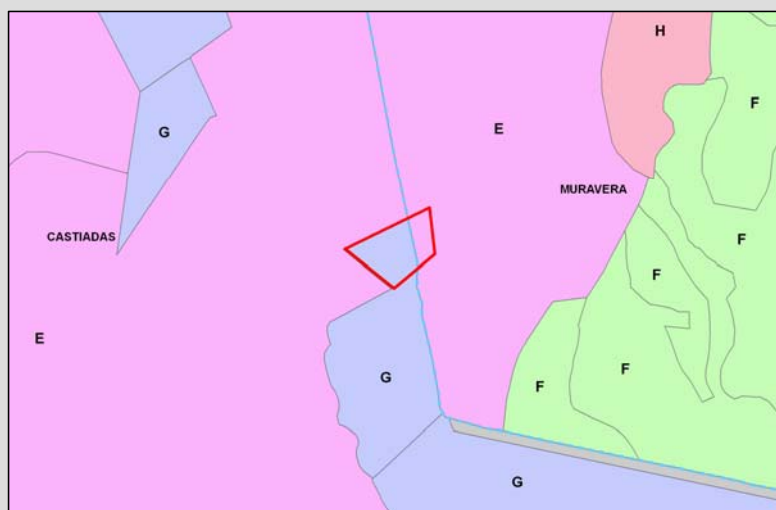
Comune di Castiadas

### 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 per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" **INTERVENTO n. 2** Ditta: Is Ortixeddus S.A.S.

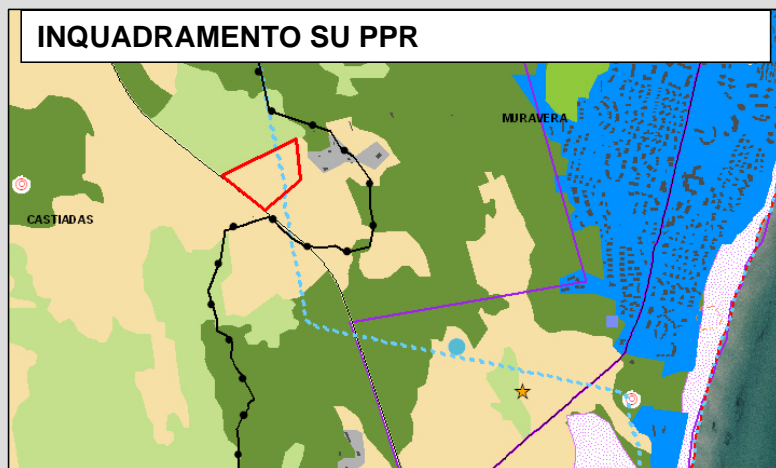
### INQUADRAMENTO INTERVENTO SUL PUC



### INQUADRAMENTO ORTOFOTO



### INQUADRAMENTO SU PPR





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

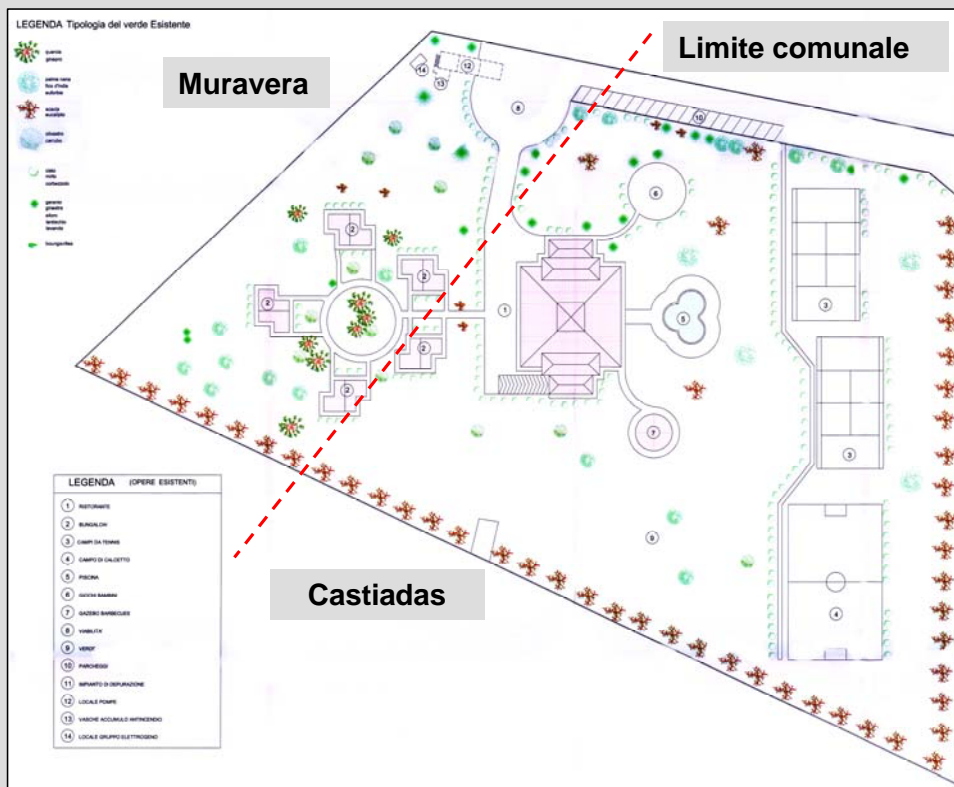
Comune di Castiadas

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

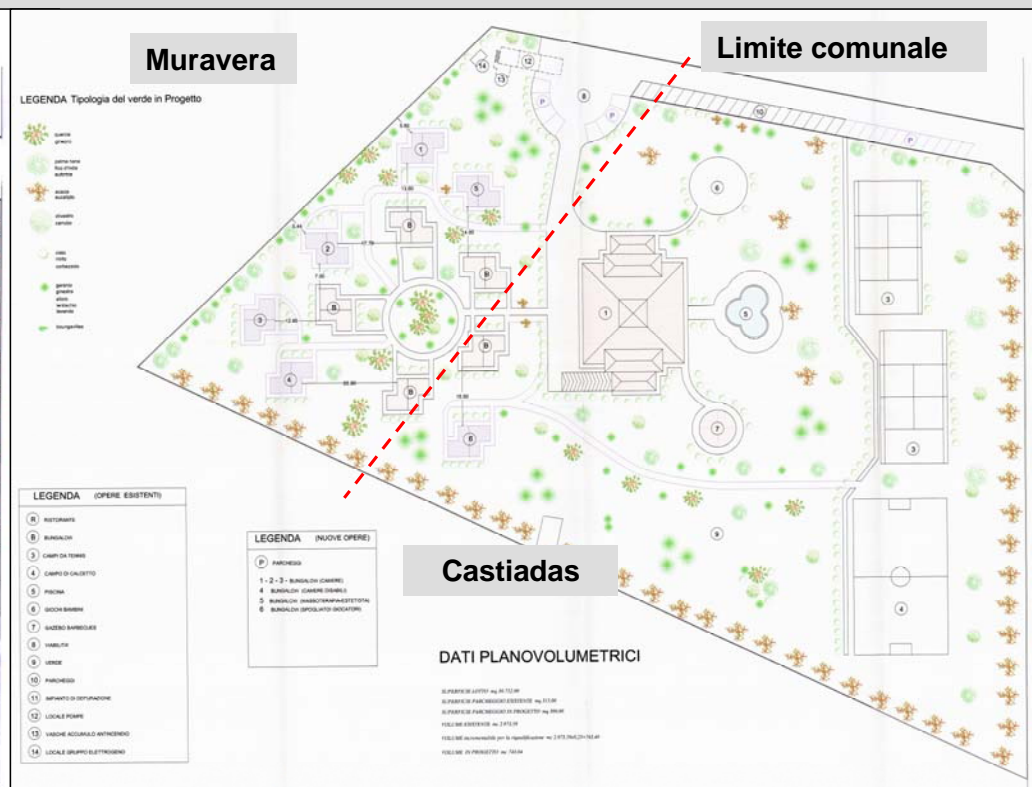
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

Progetto per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" **INTERVENTO n. 2** Ditta: Is Ortixeddus S.A.S.

### PLANIVOLUMETRICO DELLA LOTTIZZAZIONE



STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO





## 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 per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" **INTERVENTO n. 2** Ditta: Is Ortixeddus S.A.S.

### TIPOLOGIA EDILIZIE PROPOSTE



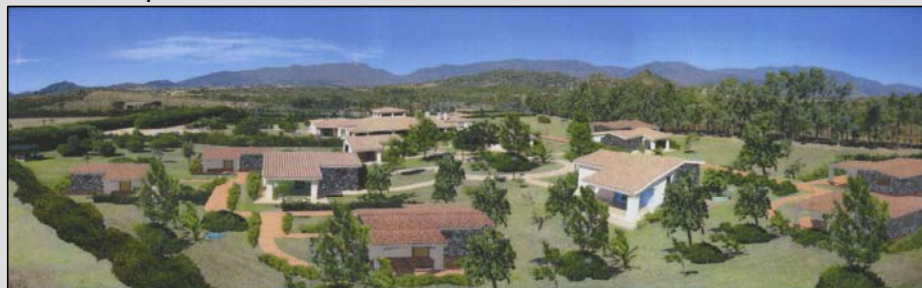
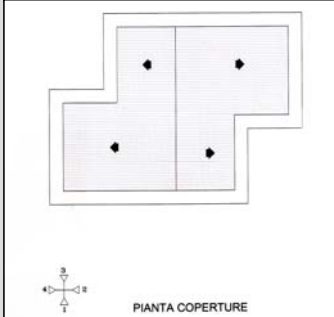
Tipologia edilizia Stato di fatto



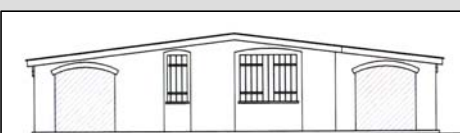
Tipologia edilizia Stato di progetto



Vista Prospettica Stato di fatto



Vista Prospettica Stato di progetto



PROSPETTO 1



PROSPETTO 2



PROSPETTO 3



PROSPETTO 4

**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 per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" **INTERVENTO n. 2** Ditta: Is Ortixeddus S.A.S.

**TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO**

| Tipologia | Superficie<br>[mq] | Volume<br>Esistente<br>[mc] | Superficie<br>coperta in<br>ampliamento<br>[mq] | Volume in<br>ampliamento<br>[mc] |
|-----------|--------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|
| PdL       | 30752              | 2973,59                     | 309,60  | 743,04                           |



**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 per l'Ampliamento e la riqualificazione della struttura ricettiva alberghiera "Is Ortixeddus" **INTERVENTO n. 2** Ditta: Is Ortixeddus S.A.S.**INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Dentro i 2000 m.**STRUMENTO URBANISTICO:** PUC**ZONA URBANISTICA :** G / E

L'area d'intervento ricade tra il Comune di Castiadas e il Comune di Muravera, in particolare tra il nucleo storico di Olia Speciosa e l'insediamento turistico di "Costa Rey". La proposta ha l'obiettivo di riqualificare il complesso edilizio alberghiero esistente, con un aumento di volume del 25% rispetto a quello esistente. L'area interessata ha una superficie di mq 30752,00 e il volume esistente di mc 2973,59. Con l'intervento si intende realizzare mc 743,04 di nuovi fabbricati, distribuiti in 6 piccoli Bungalow di mq 51,60 ciascuno, la cui tipologia architettonica fa riferimento a quella esistente. I Bungalow avranno la funzione di alloggio, centro estetico e massoterapia e spogliatoio sportivo. Nel progetto è prevista anche una riqualificazione delle strutture edilizie esistenti con l'inserimento di tinteggiature e rivestimenti in pietrame locale. Inoltre è previsto: l'inserimento di fasce vegetali di mascheramento lungo il perimetro del lotto, l'organizzazione di piccoli spazi di vegetazione seminaturale e l'inserimento di pavimentazioni permeabili con terre stabilizzate per l'area parcheggio e per gli accessi ai fabbricati

**ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO**

- Concessione edilizia n°32 del 4/12/1998
- Concessione edilizia in variante n°6 del 22/02/2000

**OSSERVAZIONI**

Trattasi di progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia di struttura per l'esercizio di attività ricettiva localizzato in zona urbanistica G ed E. Dall'istruttoria è emerso che l'area oggetto di intervento ricade tra il comune di Muravera (in zona E) e il comune di Castiadas (in zona G). Il proponente richiede un aumento del 25% delle volumetrie esistenti al fine di potenziare la capacità ricettiva della struttura e attuare una riqualificazione urbanistica della stessa. Si rileva che i nuovi volumi in progetto ricadono per lo più nella zona urbanistica E, per cui l'intervento non è realizzabile in quanto in contrasto con l'art.83 comma 1 lettera a) delle NTA del PPR. Inoltre non è stata allegata al progetto una completa documentazione storico-amministrativa relativa alla realizzazione del punto di ristoro (concessione edilizia n.32/98). Da tale concessione è emerso che il progetto ricadeva in zona E del comune di Castiadas, mentre non è ben chiaro, se i bungalow attualmente esistenti siano stati realizzati successivamente al punto di ristoro.

**CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE****COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR**

Assetto Ambientale: Aree agroforestali e incolte  
Assetto Storico Culturale:  
Assetto Insediativo:

**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO****OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE**



## 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 4:

Riquilificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### Localizzazione dell'Intervento su Ortofoto 2006 e su SARDEGNA 3D







## 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".

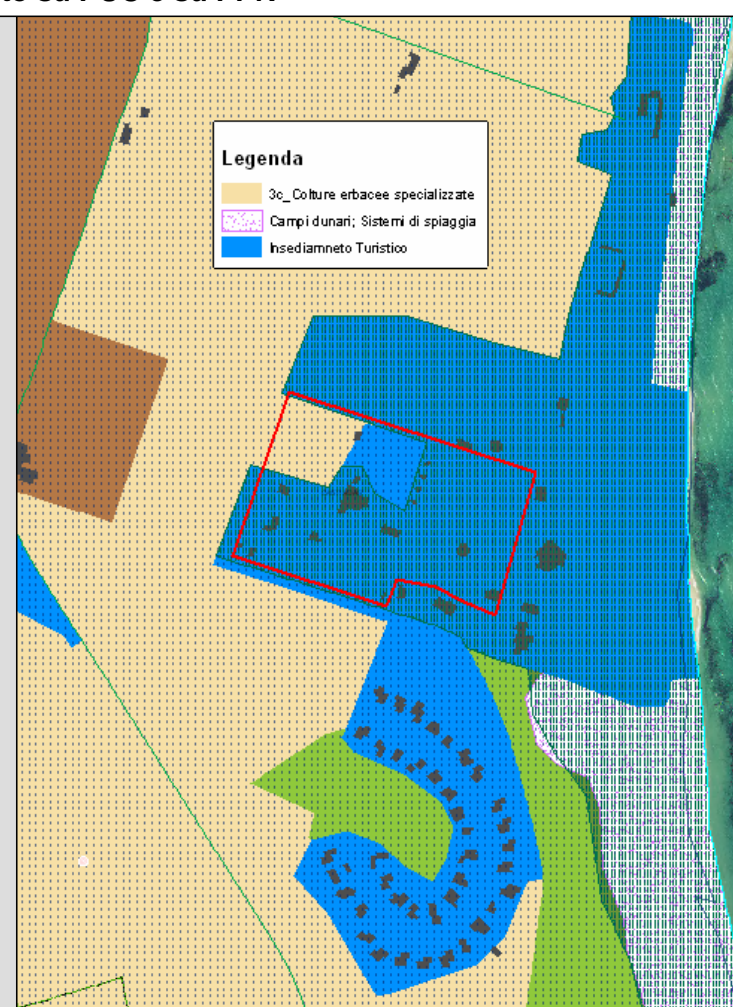
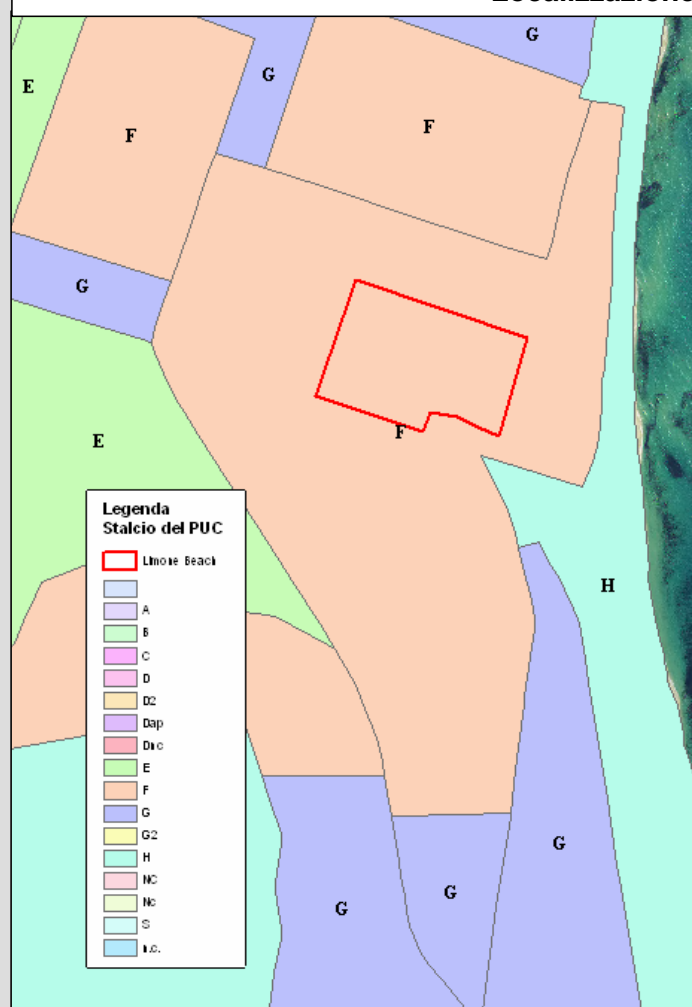
### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### Localizzazione dell'Intervento su PUC e su PPR





## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Castiadas

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

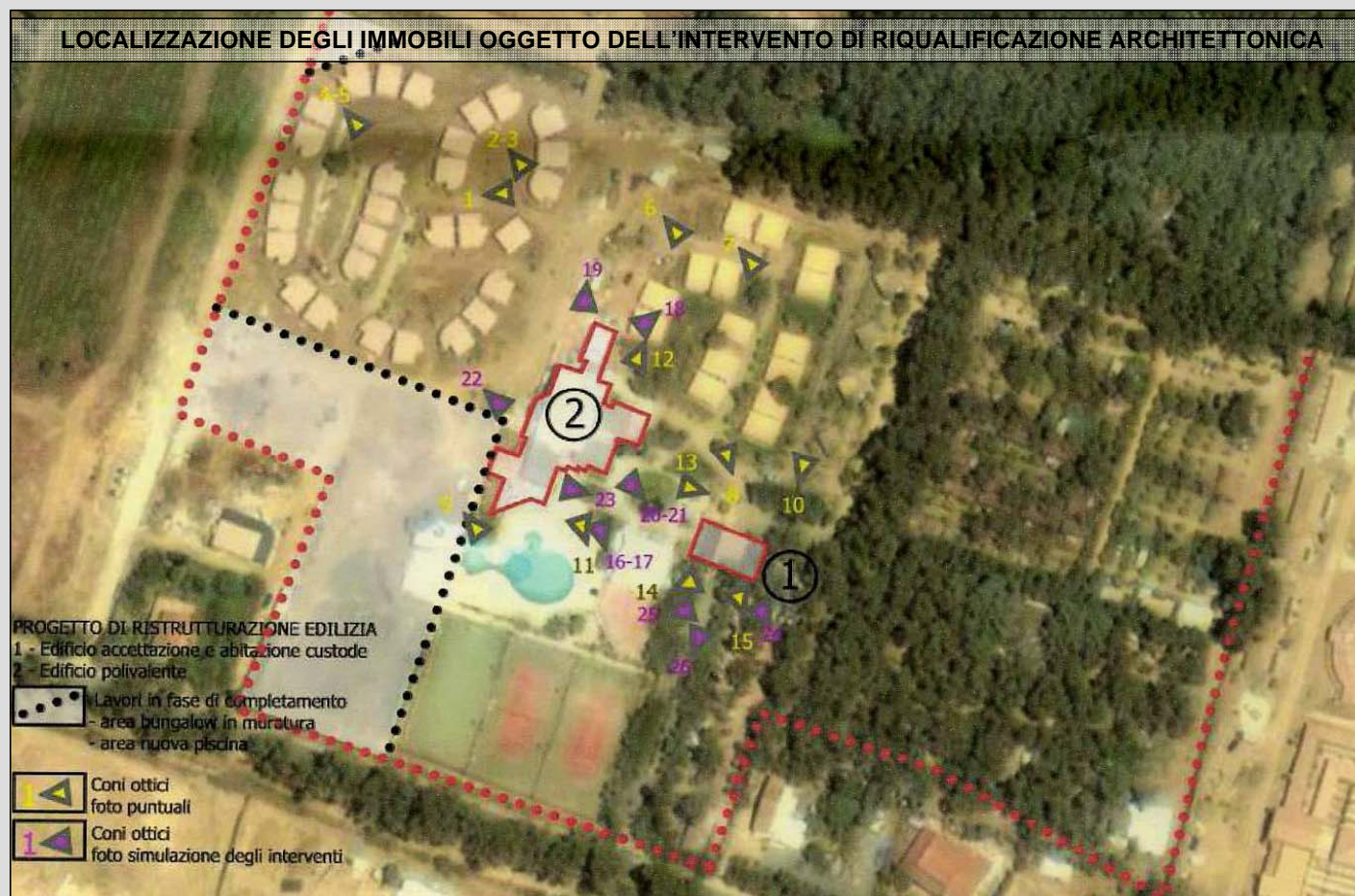
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

### Soggetto proponente:

Limone Beach SrL



1. Edificio accettazione e abitazione custode;
2. Edificio polivalente.





## 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".

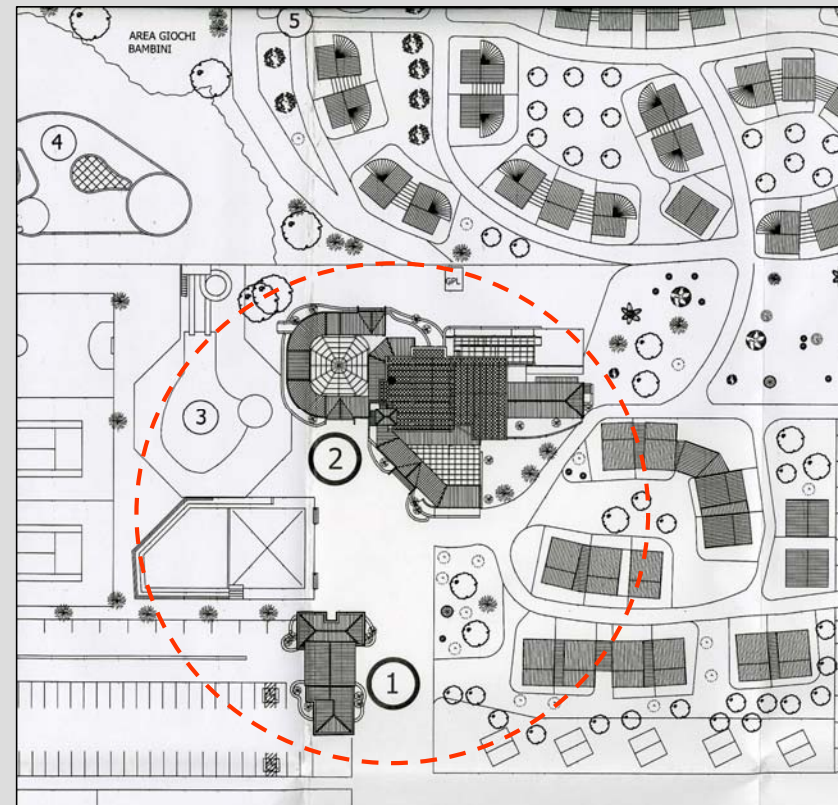
### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

### Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA



1. Edificio accettazione e abitazione custode;
2. Edificio polivalente.





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".

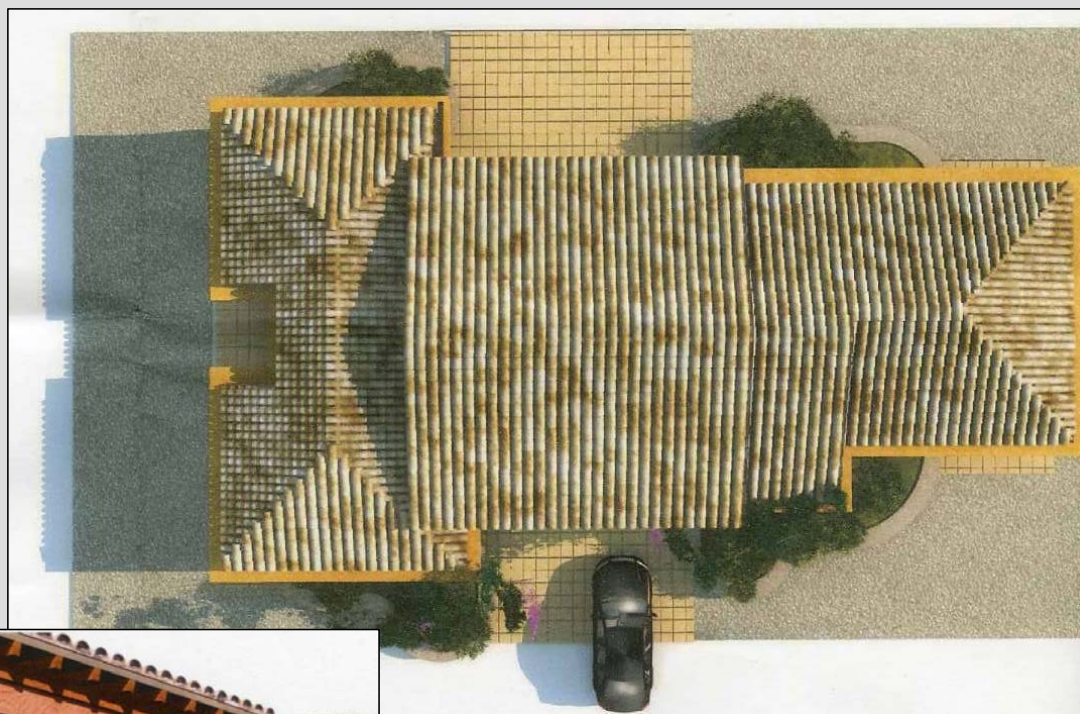
### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO ACCETTAZIONE E ABITAZIONE DEL CUSTODE



### SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO IL NUOVO PORTALE DI ACCESSO ALLA STRUTTURA





## 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 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO POLIVALENTE



Sp - Struttura in legno a pergolato  
con sovrastante strato di canne







## 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".

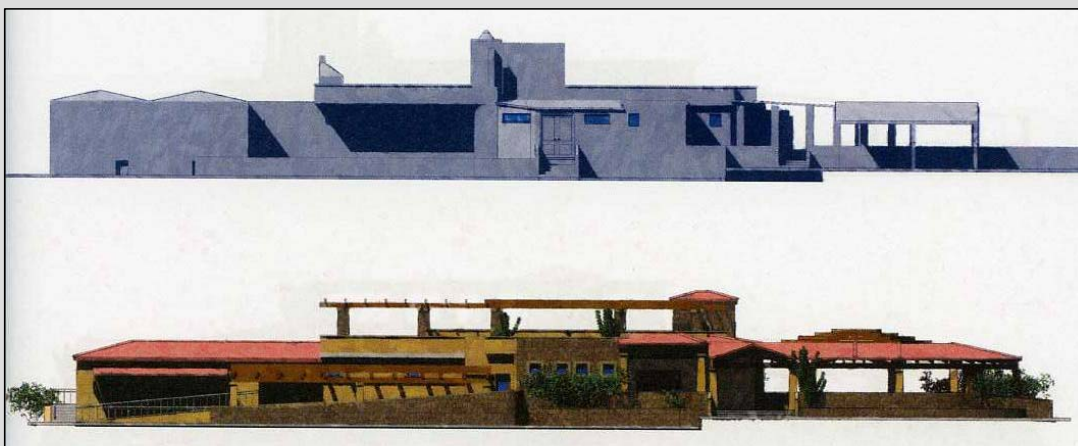
### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

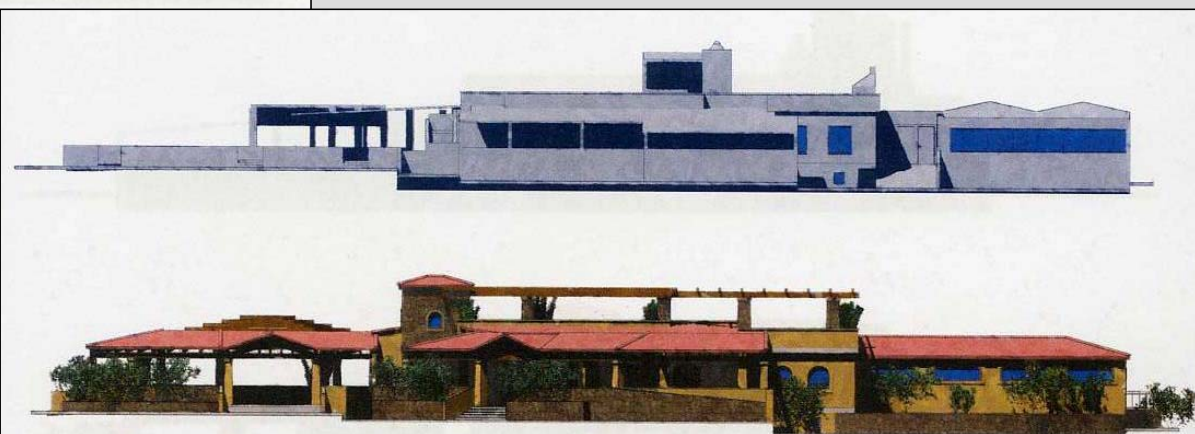
Soggetto proponente:

Limone Beach SrL

### SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICIO POLIVALENTE



Analisi dei prospetti e dei profili dell'edificio.  
Prospetto sinistro . Situazione attuale e in progetto



Analisi dei prospetti e dei profili dell'edificio.  
Prospetto destro . Situazione attuale e in progetto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di 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 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL







## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Castiadas

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

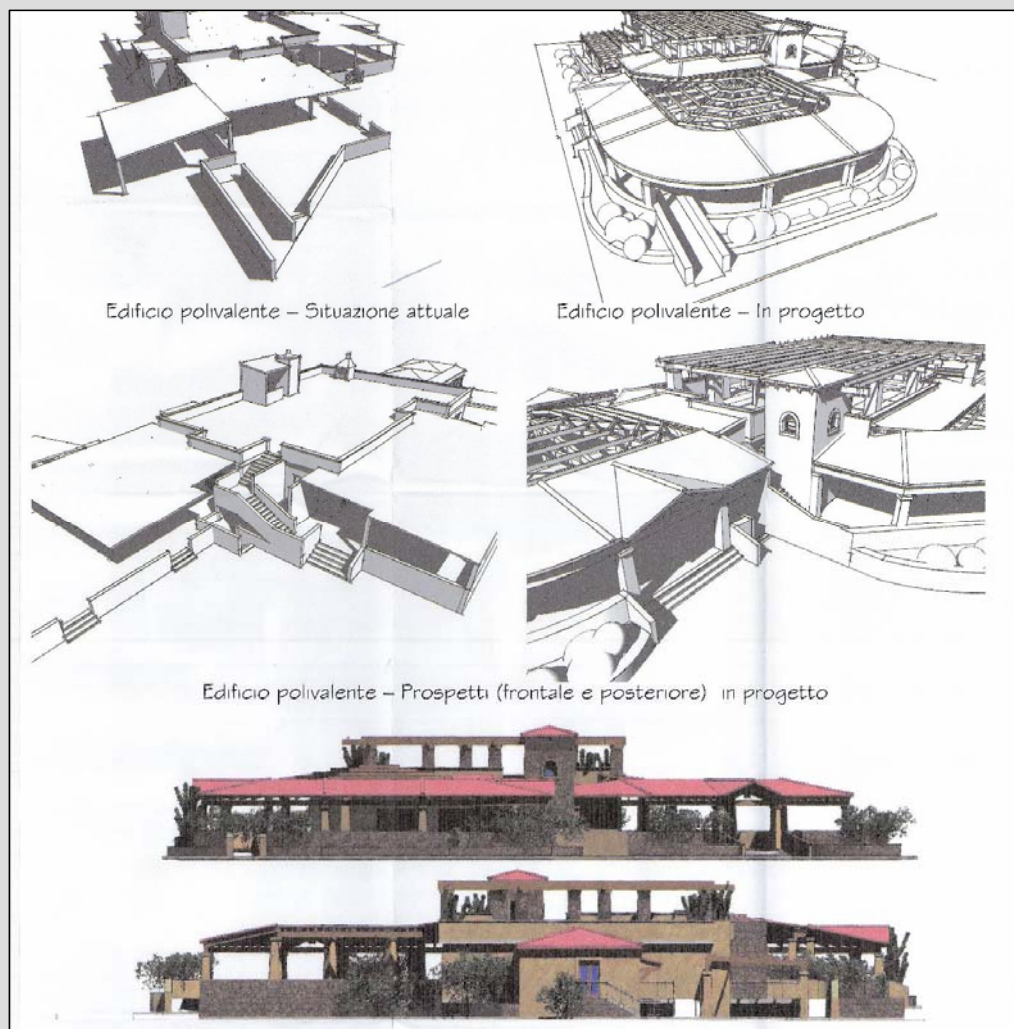
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

### Intervento 4:

Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL







## PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Castiadas

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

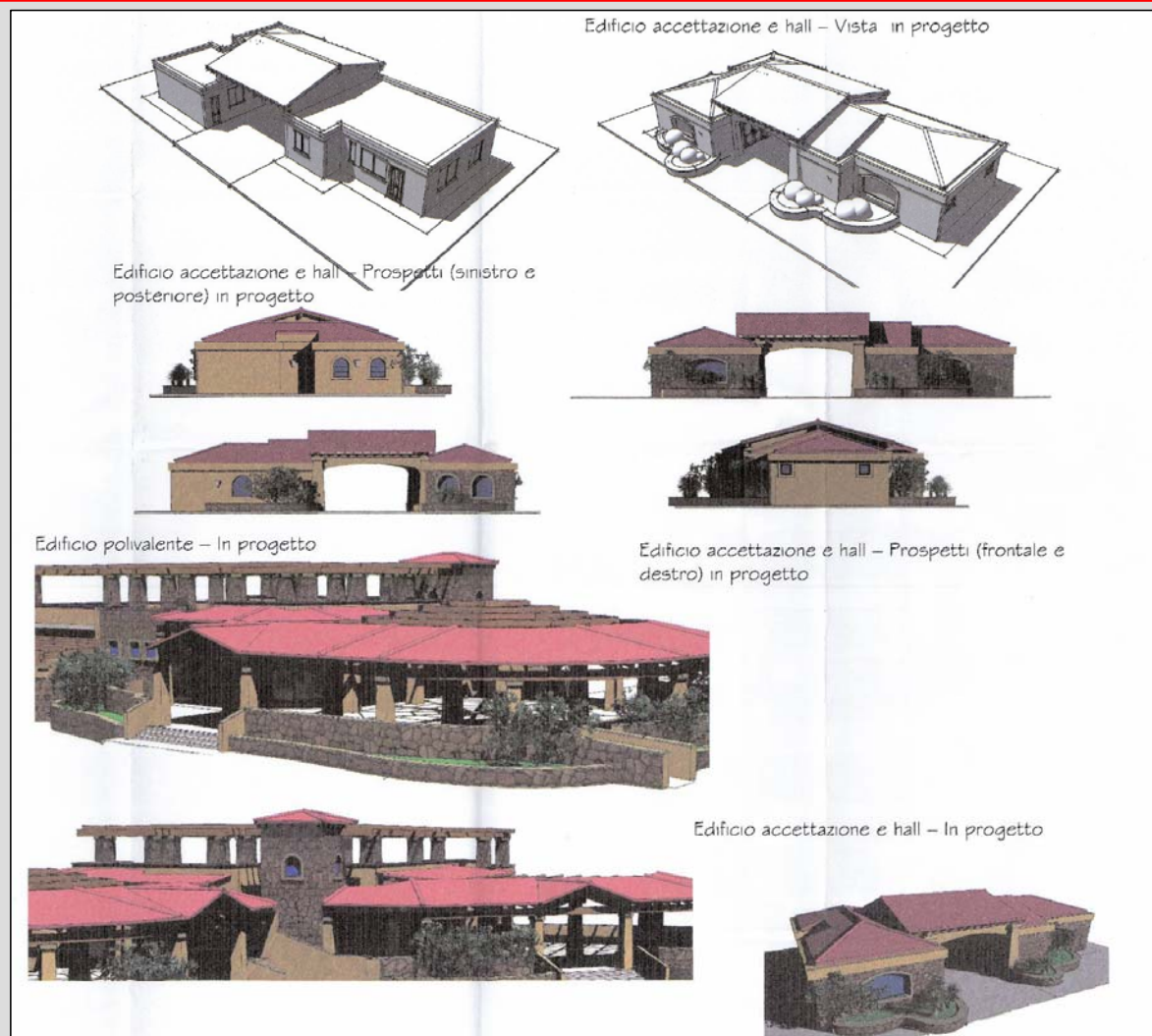
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica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

### Intervento 4:

Riquilificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"

Soggetto proponente:

Limone Beach SrL



**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 4:****Riqualificazione architettonica del Complesso Turistico "Limone Beach"****Soggetto proponente:****Limone Beach Srl****INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Dentro l 300 m.**STRUMENTO URBANISTICO:** P.U.C.**ZONA URBANISTICA :** F-F1g

L'intervento di riqualificazione proposto nasce dalla volontà della Soc. Limone Beach di trasformare l'area campeggistica in alberghiera. L'area, di cui l'intervento fa parte, presenta una superficie territoriale complessiva di mq. 67.906,50 e una superficie fondiaria di mq. 47.534,50 con volumetrie realizzabili di mc. 3.395,33. Il PdL approvato consentiva una volumetria complessiva di 3.037 mc. portati poi a mc. 6.074 in seguito a deroga.

L'intervento proposto si riferisce alla ristrutturazione dell'edificio polivalente di cui si prevede il solo ridimensionamento delle superfici destinate ai servizi igienici attuali, senza alcun aumento di volume complessivo. La riorganizzazione architettonica del corpo principale prevede la realizzazione di verande e pergolati esterni sui due lati dell'edificio prospicienti l'area della piscina. Sul piano seminterrato saranno previsti tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di un'area benessere con spogliatoi e relativi servizi igienici, due vani tecnici per le attrezzature installate, quattro locali per massaggi e trattamenti estetici. Su tale piano sarà presente l'ingresso principale della scala esterna, completamente ristrutturata e dell'ascensore di comunicazione verticale con i piani terra e secondo (previsto in progetto). Al piano terra saranno realizzati il bar e il locale ristorante, con annesse cucine, servizi igienici per il pubblico, spogliatoi per il personale e i relativi servizi igienici. Sul lastrico solare del piano primo verrà realizzata una terrazza panoramica con pergolato in legno sostenuto da piastrelli in c.a. rivestiti in pietra di granito.

Per quanto concerne l'edificio accettazione e hall il progetto prevede la realizzazione di un vano inaccessibile con la nuova copertura a padiglione per entrambi i corpi; il progetto prevederà una nuova copertura a struttura lignea in travi, travicelli e capriate, e manto di coppi curvi impostata sul solaio piano esistente.

**TIPOLOGIE**

Le tipologie edilizie proposte ed il tipo di finiture faranno riferimento alla tradizione della architettura locale con largo uso di solai in legno, ferro battuto, pietra locale naturale e semilavorata, coppi curvi, etc. Gli infissi saranno in legno così come pergolati, gli intonaci interni saranno con finitura del tipo civile, mentre quelli esterni saranno lisciati con pitture esterne ai silicati, con colori naturali delle terre.

**COMPATIBILITÀ CON IL PPR****Assetto Ambientale:** Colture erbacee specializzate**Assetto Storico-Culturale:****Assetto Insediativo:** Insediamenti turistici**CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO**

ZONA F-F1g: Aree di interesse turistico in cui sono inclusi ambiti riferibili ad interventi consolidati e/o normati da strumenti attuativi convenzionati, per i quali possono risultare ammissibili interventi integrativi e/o di riqualificazione.

**OSSERVAZIONI**

L'intervento proposto all'intesa ricade nella fattispecie di cui all'art. 20 comma 2 punto 2 lettera a) delle NTA del PPR in quanto trattasi di riqualificazione urbanistica e architettonica di un insediamento esistente a destinazione turistica.

L'intervento, che non prevede incrementi volumetrici ma aumenti di superfici coperte appare ammissibile, con la prescrizione che dovrà acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12.12.2005

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Concessione edilizia n. 1902 del 13/05/1985;
- N.O. paesaggistico N. 6451 DEL 04/07/1982, rilasciato dal Comune di Muravera allora competente per territorio per la realizzazione di una struttura per campeggisti;
- Concessione edilizia n. 41 del 18/03/1987 previo N.O. paesaggistico n. 1064 del 15/02/1988, in merito ad una variante in corso d'opera;
- Conc. edilizia n. 01 del 14/02/1989 previo N.O. paesaggistico n. 5382 del 18/06/1988;
- Conc. edilizia n. 23 del 21/06/1993 previo N.O. paesaggistico n. 1599 del 31/03/1993;
- Concessione in sanatoria L. 23/12/1994 n. 724, previo N.O. paesaggistico n. 10116 del 18/12/2001.





## 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".

### L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del Piano:

**Responsabile d'Area:** Giuseppe Vargiu

**Istruttore Interventi:** Simone Caschili, Francesco Mameli

**Responsabili di Settore:** Carlo Corrias, Rita Picasso

**Direttore di Servizio:** Giuseppe Biggio

**Coordinamento Generale:** Paola Cannas