

PROVINCIA DI NUORO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

COMUNE DI LODINE

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 LODINE

Delibera della Giunta Comunale n. 7 del 14/02/2007

Ufficio del Piano – Istruttoria tecnica - 11 giugno 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 LODINE

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

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

SCHEDA "a"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



Localizzazione dell'intervento su ortofoto e 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 LODINE

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."

SCHEDA "b"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



Localizzazione dell'intervento sul PUC

PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA F
SCALA 1:10.000



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 LODINE

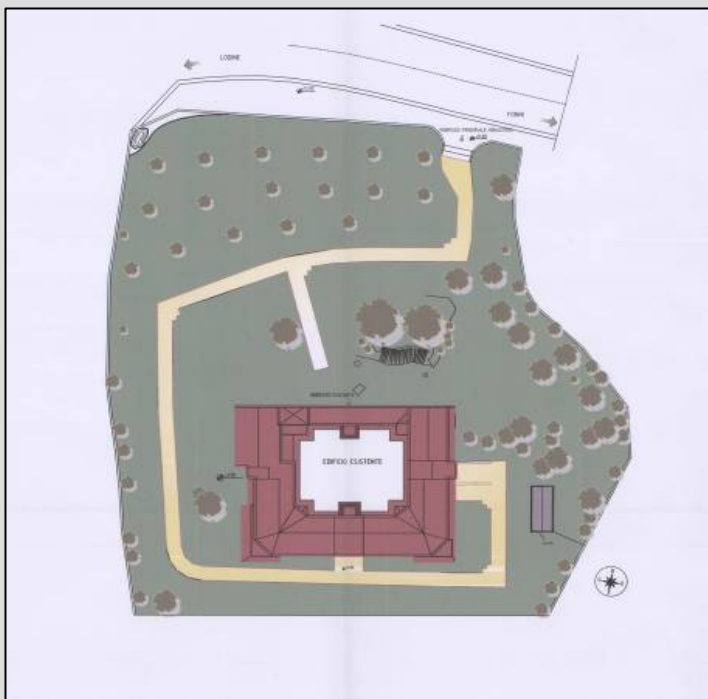
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "c"

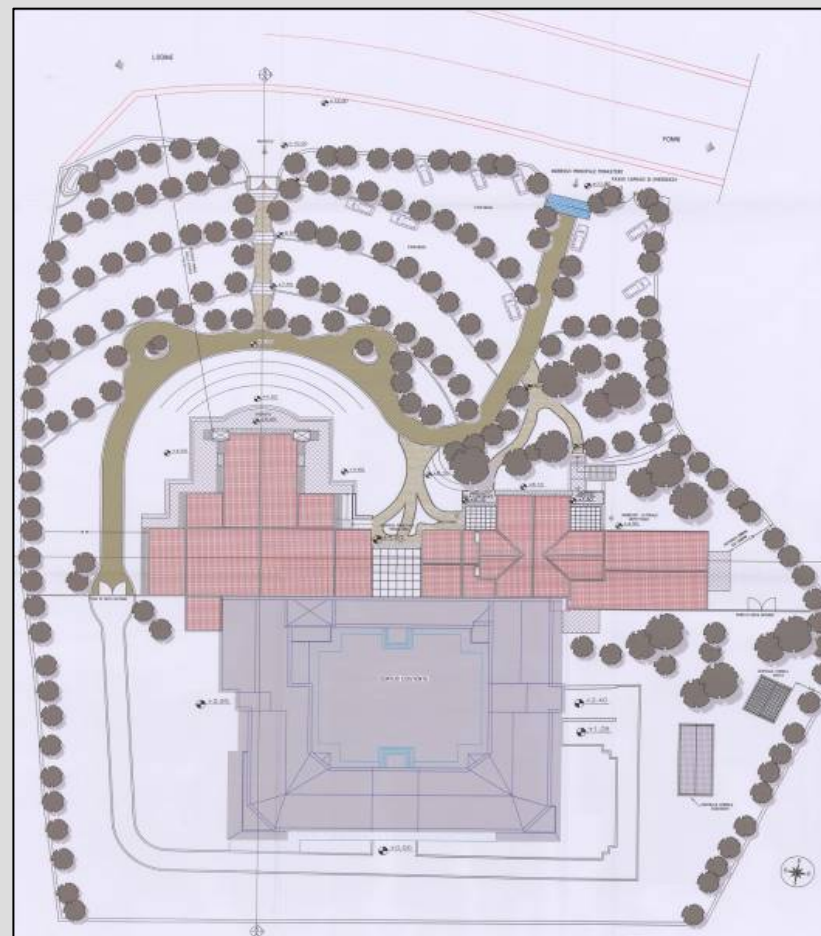
PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



STATO ATTUALE

PLANIMETRIA DEL LOTTO



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 LODINE

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "d"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



SEZIONI



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 LODINE

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "e"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



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 LODINE

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "f"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



IMMAGINI STATO ATTUALE



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 LODINE

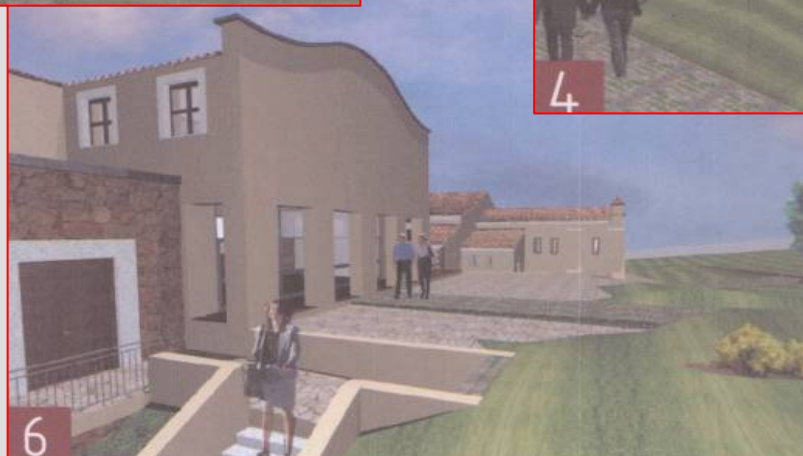
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

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

SCHEDA "g"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"



SIMULAZIONI DI PROGETTO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di LODINE

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "h"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Comune non compreso in ambito costiero

STRUMENTO URBANISTICO: PUC - BURAS n. 37 del 16.06.1992

ZONA URBANISTICA : G1

La sottozona G1, di superficie complessiva pari a 37.685 mq, è destinata al Convento delle Suore Benedettine con i seguenti parametri: Indice fondiario max: 0.17 mc/mq, Altezza max a valle 11.00 m, Altezza max a monte 8.00 m, Distanza dai confini: 5.00 m.

Con Delibera CC n. 3 del 23.01.2006 il Consiglio Comunale di Lodine ha approvato una variante alle NdA del PUC relativamente ai parametri edilizi della sottozona G1 (indice fondiario 0.43 mc/mq, altezza max a valle 13 m, altezza max a monte 12 m) attualmente in fase di Verifica di Coerenza.

AMMISSIBILITA' ALL'INTESA

L'intervento è localizzato in un'Area caratterizzata da edifici e manufatti di valenza storico-culturale per la presenza dell'architettura religiosa contemporanea costituita dal convento, annoverata tra le categorie di beni paesaggistici all'Allegato 3, lett. c), punto 1.5 delle NTA del PPR.

Pertanto, anche se fuori dall'ambito costiero, la Regione, per tali aree, determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione delle valenze storico culturali e identitarie ai sensi dell'art. 47, comma 7 e previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del PPR tramite intesa ai sensi dell'art. 15 commi 5 e 6.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto in esame prevede l'ampliamento/completamento del Monastero delle Monache Benedettine "Mater Unitatis", che sorge su un lotto di terreno di 37'685 mq in prossimità delle strade provinciali "Lodine – Mamoiada" e "Lodine – Fonni". Il lotto in esame è pressoché pianeggiante e privo di vegetazione se non per alcune querce opportunamente salvaguardate nelle scelte progettuali.

Il convento esistente è stato realizzato a metà degli anni 90 (finito di costruire nel 1995) ed è costituito da un unico edificio a ferro di cavallo con corte centrale, su tre livelli. La finitura dei prospetti è parte in pietra e parte in intonaco colorato con finestre ad arco e tetti a padiglione in coppi.

L'ampliamento si innesterà nel prospetto anteriore e prevede la realizzazione di due aree funzionali (la Chiesa Monastica e un'area destinata all'accoglienza e relazionalità con l'esterno, costituita da una foresteria, una sala conferenze e un refettorio ospiti) e la sistemazione degli esterni con la realizzazione di un nuovo accesso e la predisposizione degli spazi per parcheggi.

Dal punto di vista architettonico la chiesa monastica, che rappresenterà l'elemento principale dell'intero complesso, ripropone come forma, elementi architettonici e materiali, le caratteristiche delle chiese minori e campestri della Barbagia, mentre l'area di accoglienza che si articolerà su tre livelli per meglio adattarsi alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, presenta finiture che "mediano" tra l'intonaco della chiesa e la pietra delle parti esistenti; anche le finestrature abbandonano la tipologia ad arco, che caratterizza gli spazi chiusi del monastero, per adottare forme rettangolari.

Parametri edilizi

Superficie territoriale: 37'685 mq

Superficie coperta: Esistente 1'380.92 mq – Progetto 1'368.67 mq – Totale 2'749.59 mq

Volume: Esistente 8'599.84 mc – Progetto 6'217.18 mc – Totale 14'817.02 mc

Indice: Esistente 0.23 mc/mq – Dopo l'intervento 0.40 mc/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 LODINE

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 obbiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi."

SCHEDA "i"

PROGETTO: Completamento/ampliamento del Convento "Mater Unitatis"

SOGGETTO PROPONENTE: Monastero Benedettine "Mater Unitatis"

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Ambientale: Aree ad utilizzazione agro forestale – Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.

Assetto Insediativo: Edificato in zona agricola

Assetto Storico Culturale: L'Ampliamento è previsto in adiacenza all'esistente convento che ai sensi dell'articolo 48, comma 1, lettera a5) è un bene paesaggistico

Vincoli

- Vincolo Idrogeologico ex Articolo 7 del RD 3267 del 30.12.1923
- Parco nazionale del Gennargentu - Zona 3
- Bene Paesaggistico: il Monastero degli anni '90 è classificato come Bene Paesaggistico ai sensi dell'articolo 48, comma1, lettera a5) delle NTA del PPR

In definitiva, benché il comune di Lodine non risulti ricompreso negli ambiti costieri, l'intervento appare ammissibile alla procedura di Intesa che, ponendosi come "anticipazione del PUC in adeguamento al PPR", riveste carattere anticipatorio nella pianificazione comunale alle prescrizioni della pianificazione paesaggistica.

L'intervento dovrà in ogni caso rispettare le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli articoli 49 e 50 delle NTA del PPR con particolare riferimento alla coerenza con l'identità delle preesistenze architettoniche.

OSSERVAZIONI

L'area oggetto di intervento risulta ai sensi dell'articolo 48, comma 1, lettera a5) un bene paesaggistico di valenza storico culturale (Architetture religiose medioevali, moderne e contemporanee). Secondo l'articolo 49, comma 1, sino all'adeguamento dei PUC al PPR e quindi all'analitica delimitazione cartografica delle aree, è prevista una fascia di rispetto di 100 m nella quale è vietata qualunque edificazione o altra azione che possa compromettere la tutela del bene.

La delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, anche sugli edifici e sui manufatti, e le assoggetta all'autorizzazione paesaggistica. In questa fase si rende opportuno e necessario, configurare la fascia di rispetto atta a garantire la tutela del bene in via definitiva.

Per quanto riguarda la classificazione dell'area come "Aree ad utilizzazione agro forestale – Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte", all'interno dell'assetto ambientale, si precisa, che ai sensi dell'articolo 29 delle NTA del PPR tali aree possono essere destinate ad utilizzi diversi da quelli agricoli qualora sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale dell'opera.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO