



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 39 del 24/10/2025

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 6 DEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E APPROVAZIONE OSSERVAZIONI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45.

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventiquattro** del mese di **ottobre** alle ore **17:55** nella sala delle adunanze consiliari, è stato convocato previa l'osservanza di tutte le formalità di legge e si è riunito il Consiglio Comunale.

ROMBI STEFANO	Presente
CINELLU MAURO	Presente
DI BERNARDO ELISABETTA	Assente
DURANTE VITTORIANA	Presente
GRANARA FRANCESCO	Assente
MAURANDI GIORGIO	Presente
NAPOLI ANTONIO	Presente
OPISSO PINA FRANCA	Presente
PENCO GIANLUIGI MARIO	Presente
PUGGIONI SALVATORE	Presente
RIVANO LUISA	Presente
RIVANO SALVATORE	Presente
ROMBI CESARE	Presente
ROMBI PIERANGELO	Presente
SARTIRANA SIMONA	Presente
VACCA ANGELA	Presente
VERDEROSA GIOVANNI	Presente

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Partecipa il SEGRETARIO MARCELLO MARCO.

Il SINDACO nella sua qualità di Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti e quindi la piena validità della riunione, dichiara aperta la seduta.

Vengono nominati Scrutatori i Consiglieri Giorgio Maurandi e Simona Sartirana.

Uditi gli interventi riportati nel verbale integrale di seduta a cui si rimanda

Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ☒ ART. 49 DEL T.U. (Regolarità Tecnica)
- ☒ ART. 151 DEL T.U. (Regolarità Contabile)
- ☐ ART. 153 DEL T.U. (Verifica Veridicità previsioni di entrata e compatibilità delle spese)
- ☐ ART. 147 bis DEL T.U. (Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile)

Riportati con firma digitale,

Il Sindaco con votazione espressa per alzata di mano, pone ai voti l'ordine del giorno specificato nella proposta n. **2549 del 17/10/2025**, avente oggetto: **APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 6 DEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E APPROVAZIONE OSSERVAZIONI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45**, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

L'esito della votazione accertato è il seguente:

VOTANTI: N. 15

Favorevoli 15

Astenuti 0

Contrari 0

Visto l'esito della votazione il Consiglio Comunale

DELIBERA

Di approvare la proposta n.**2549 del 17/10/2025** corredata dai pareri previsti dalle vigenti norme riportati con firma digitale.

Con separata votazione ed esito analogo, il presente punto viene dichiarato immediatamente esecutivo.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
ROMBI STEFANO

IL SEGRETARIO
MARCELLO MARCO



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

Proposta n° 2549 del 17/10/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 6 DEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E APPROVAZIONE OSSERVAZIONI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45.

Su proposta del Sindaco –Stefano Rombi

Premesso che:

- con la Deliberazione di C.C. n. 13 del 27.03.2018 è stato approvato definitivamente, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii., il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Carloforte;
- con la Deliberazione di C.C. n. 32 del 23.06.2018 è stato disposto l'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Carloforte alle prescrizioni impartite dal Servizio Tutela del Paesaggio per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias della R.A.S con la Determinazione n. 942 del 01.06.2018;
- il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Carloforte in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale (PPR) è stato pubblicato sul BURAS n. 33 del 12.07.2018;
- con la Deliberazione di C.C. n. 43 del 04.12.2019 è stata approvata la variante urbanistica al Piano Particolareggiato per il Centro Storico, approvato, in adeguamento al PPR Sardegna, con Deliberazione C.C. n. 13/2018 e Determinazione del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio n. 942 del 01.06.2018;
- il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Carloforte (di seguito PPCS) detta le regole per la disciplina degli interventi edilizi indirizzati alla conservazione, trasformazione e modificazione del patrimonio urbano ricadente all'interno del perimetro della città indicato come "Centro di antica e prima formazione";
- nei primi anni di attuazione dello strumento urbanistico sono state notificate all'amministrazione comunale diverse casistiche di supposta errata valutazione rispetto all'epoca di costruzione e all'attribuzione del valore storico degli immobili;

Preso atto che:

- il PPCS attribuisce alle unità minime di intervento (UMI) un valore storico e una corrispondente classe di intervento, suddividendo il patrimonio urbano in "conservazione", "riqualificazione" e "trasformazione" in base all'analisi e alla schedatura descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato C) e nella Relazione storico illustrativa (Allegato A) e sintetizzate negli elaborati di piano;
- gli artt. 15 e 18 delle Norme di Attuazione del PPCS normano i criteri di analisi e schedatura del patrimonio urbano, assegnano a ogni organismo edilizio una classe di intervento rilevabile nella corrispondente scheda e definiscono che la classe di intervento di un organismo edilizio può subire successive modifiche a seguito di presentazione, da parte di soggetti interessati, di documentazione comprovante l'errata assegnazione;
 - la Tavola 5 individua l'epoca di costruzione (datazione);

- la Tavola 9 individua l'attribuzione del valore storico e della classe di intervento;

Dato atto che:

- con la Determinazione dirigenziale n. 816/2018 è stato approvato il primo avviso pubblico per la segnalazione di correzioni al PPCS di Carloforte ai fini del monitoraggio e aggiornamento;
- con la Determinazione dirigenziale n. 461/2020 è stata avviata una seconda ricognizione degli organismi edilizi per i quali si ravvisa l'interesse a richiedere la valutazione di una modifica di classificazione a seguito di presentazione, da parte di soggetti interessati, di documentazione adeguata a comprovarne l'errata assegnazione;
- con la Determinazione dirigenziale n. 150/2021 è stato affidato all'Ing. Alessandro Grosso l'incarico afferente alla attività di istruttoria delle osservazioni pervenute al Comune di Carloforte a seguito dell'Avviso pubblico del 29.10.2018, finalizzato alla segnalazione di correzioni al PPCS di Carloforte e, in particolare, alle seguenti attività:
 1. istruttoria delle osservazioni con verifica della corrispondenza con le vigenti normative;
 2. verifica di accoglibilità delle osservazioni con o senza variante allo strumento urbanistico;
 3. proposta di modifica delle schede UMI allegate al PPCS;
 4. proposta di aggiornamento e variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.6 delle NTA del PPCS;
- con nota pervenuta al protocollo dell'Ente in data 20.08.2021 con il n.8547, il sopra citato professionista ha trasmesso, a conclusione delle attività previste, relazione istruttoria in merito alle osservazioni pervenute, con indicazione tra le osservazioni ritenute accoglibili alcune richiedono modifiche non puntuali alle norme tecniche di attuazione del Piano, nonché alle schede delle UMI e ai connessi elaborati grafici del Piano;

Considerato che l'art. 6 delle Norme di Attuazione del PPCS prevede che ai fini della corretta concretizzazione del PPCS è essenziale la messa in campo di misure di monitoraggio e controllo, anche con cadenza periodica, per il perfezionamento dello stesso, ammettendo correzioni negli elaborati di palesi errori materiali e correzioni a seguito di una verifica sul campo della reale situazione fisica con rilevazioni cartografiche e catastali aggiornate, fotografiche e strumentali.

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 01.04.2021 è stata approvata variante del Piano di Assetto Idrogeologico del Comune di Carloforte, ai sensi degli artt. 8 e 37 delle N.T.A., così come approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale di Bacino n.1 del 4.12.2020 ;
- con Determinazione dell'Autorità di bacino regionale della Sardegna n.92 Prot. 5457 del 24/05/2023 è stata approvata la proposta di Variante puntuale al P.A.I. Del Comune di Carloforte ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione successivamente pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 29 del 01/06/2023 – Parte II. La Determinazione è consultabile sul sito dell'Autorità di Bacino, sottosezione Determinazioni del Segretario Generale dell'AdB - Approvazione varianti al P.A.I., link: <https://autoritadibacino.regione.sardegna.it/ap/determinazione-n-92-prot-n-5457-del-23-05-2023/>

Evidenziato che la suddetta variante ha comportato una sostanziale rimodulazione in riduzione delle aree a rischio idrogeologico ricadenti nel Centro Storico di Carloforte, così come erano state individuate dalle iniziali previsioni del PAI, con conseguente ridefinizione del quadro vincolistico nell'ambito del perimetro urbanistico in oggetto.

Preso atto che con D.P.R. del 13 febbraio 2017, n. 31 - “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata” - il legislatore ha proceduto a un generale snellimento dei procedimenti di acquisizione dei titoli anche in zona paesaggisticamente vincolata e che, pertanto, si rende necessario l'adeguamento degli strumenti pianificatori in capo al Comune a tale normativa.

Sottolineato che:

- uno degli obiettivi primari dell'Amministrazione è quello di tutelare le valenze ambientali e paesaggistiche del territorio stesso, anche attraverso misure tese alla riduzione di emissioni di CO2 e degli impatti negativi di tali inquinanti;
- tra gli obiettivi dell'Amministrazione rientra dunque l'attuazione di iniziative che forniscano un contributo tangibile nel contenimento del cambiamento climatico, nella tutela dell'ambiente e nel miglioramento dell'efficienza energetica oltre che dello sfruttamento delle risorse disponibili, grazie alle possibilità offerte dalla produzione di energia da fonti rinnovabili nel processo di “decarbonizzazione”, ovvero di limitazione dell'impiego di combustibili fossili (carbone, idrocarburi, gas, ecc.);

- il Comune di Carloforte ha già intrapreso un percorso di adesione ai principi e alle linee guida imposte dalla Comunità Europea in materia di transizione ecologica, dando avvio a una serie di misure strategiche tese a sensibilizzare e supportare la cittadinanza nella comprensione delle tematiche ambientali ed energetiche, ritenute da questa Amministrazione problematiche da affrontare con indifferibile urgenza;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 11/07/2022 è stato stabilito, tra l'altro, di costituire la "Comunità Energetica Rinnovabile di Carloforte" ai sensi della Direttiva 2018/2001/UE recepita in via provvisoria con la legge 28 febbraio 2020, n. 8 – art. 42 bis Decreto Milleproroghe e successivo DL di recepimento definitivo;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 08.08.2023 è stata approvata l'Agenda di transizione per l'energia pulita del Comune di Carloforte" che prevede la completa decarbonizzazione dell'Isola di San Pietro entro l'anno 2050.

Preso atto altresì delle recenti modifiche apportate al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con particolare riferimento alle previsioni di cui al Decreto – Legge 1° marzo 2022, n. 17, recante "Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali".

Rilevato che l'art. 9 del sopra citato D.L. in materia di "Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili" prevede, all'unico comma, quanto segue:

"All'articolo 7-bis, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, il comma 5 e' sostituito dal seguente:

«5. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, e' considerata intervento di manutenzione ordinaria e non e' subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi inclusi quelli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti che ricadono in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del medesimo codice, e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del codice.»".

Ritenuto per quanto fin qui espresso opportuno procedere a un complessivo aggiornamento del PPCS al fine di:

- modificare le norme rispetto a correzioni negli elaborati di palesi errori materiali, correzioni a seguito di una verifica sul campo della reale situazione fisica con rilevazioni cartografiche e catastali aggiornate, fotografiche e strumentali, correzioni in merito a conflitti inequivocabili tra i dati cartografici e normativa;
- modificare le norme tecniche di attuazione in adeguamento alle più recenti normative in materia di semplificazione edilizia anche in ambito di tutela paesaggistica;
- favorire la riqualificazione edilizia sostenibile, anche attraverso la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e l'efficientamento complessivo degli edifici.

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 14.10.2023 con la quale è stato stabilito quanto segue:

- di prendere atto delle risultanze della relazione del 20.08.2021 prot. n. 8547, con la quale a seguito dell'istruttoria delle osservazioni con verifica della corrispondenza alle vigenti normative e della verifica di accoglibilità delle osservazioni con o senza variante allo strumento urbanistico sono state proposte alcune modifiche delle schede UMI allegate al PPCS, nonché l'aggiornamento e la variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PPCS;
- di dare mandato al Responsabile dell'Area 5 - Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche, SUAPE, affinché proceda per quanto di propria competenza a predisporre un complessivo aggiornamento del PPCS al fine di:
 1. modificare le norme rispetto a correzioni negli elaborati di palesi errori materiali, correzioni a seguito di una verifica sul campo della reale situazione fisica con rilevazioni cartografiche e catastali aggiornate, fotografiche e strumentali, correzioni in merito a conflitti inequivocabili tra i dati cartografici e normativa;
 2. modificare le norme tecniche di attuazione in adeguamento alle più recenti normative in materia di semplificazione edilizia anche in ambito di tutela paesaggistica;
 3. favorire la riqualificazione edilizia sostenibile, anche attraverso la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e l'efficientamento complessivo degli edifici;

- di autorizzare, pertanto, il suddetto Responsabile affinché ponga in essere tutti ivi compreso il conferimento di un eventuale incarico a tecnico esterno specializzato nel settore, nei limiti delle risorse finanziarie messe a disposizione da questa Amministrazione.

Vista la Determinazione dirigenziale n. 988 del 27/12/2023 con cui si è proceduto ad affidare all'Arch. Carlo Ignazio Vigo di Cagliari, mediante affidamento diretto - ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) della D.Lgs. 36/2023, con il criterio del minor prezzo, il servizio di redazione di una variante al vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico di Carloforte in adeguamento al P.P.R., approvato nella sua ultima stesura variata con Deliberazione C.C. n. 43 del 04.12.2019, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 20 del 23 aprile 2020.

Vista la Deliberazione di C.C. n. 3 del 09.02.2024 con cui è stata ratificata la Deliberazione di G.C. n. 154 del 14.10.2023.

Dato atto che il Comune, a seguito dell'applicazione delle disposizioni del piano ha riscontrato la necessità di disporre le seguenti proposte di modifica:

- modifica del Dispositivo di Intervento, ovvero dello strumento che disciplina gli interventi ammissibili per singola UMI (Unità Minima di Intervento), consistente nelle seguenti variazioni:
 1. allineamento degli interventi consentiti alla normativa attuale, con la proposta per le classi di intervento conservazione e riqualificazione di consentire sempre la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. ammissibilità per gli edifici in classe riqualificazione degradati e in classe trasformazione degli interventi di ristrutturazione edilizia;
 3. inserimento della classe di intervento nuova costruzione per i vuoti urbani, ossia per quelle UMI istituite da zero;
- adeguamento al nuovo PAI aggiornato al 01/06/2023, che di fatto potrà restituire l'incremento volumetrico a tutte le UMI che lo avevano perso nelle aree in cui sia decaduta la sussistenza del vincolo idrogeologico;
- modifica delle modalità di realizzazione degli incrementi volumetrici, con la possibilità per il progettista di applicare l'incremento volumetrico anche solo su un corpo di fabbrica, allorché la UMI sia composta da più unità o l'ampliamento in cortili e giardini privati, mentre allo stato attuale l'incremento volumetrico è applicabile esclusivamente incrementando l'altezza delle coperture in maniera unitaria;
- inserimento di una disciplina in merito all'efficientamento energetico, all'installazione di impianti fotovoltaici, impianti solari termici, cappotti o intonaci termici, impianti di climatizzazione, infissi ad alto rendimento energetico, con limitazioni in base alla storicità degli edifici o alla loro posizione;
- promozione di politiche incentivanti per l'adeguamento degli edifici ai caratteri tipologici storici normati dal Piano, anche in ragione della installazione di impianti in copertura o della sostituzione degli infissi per efficientamento energetico, con eliminazione di elementi incoerenti quali depositi idrici, impianti di climatizzazione esterni, infissi o persiane non coerenti con il contesto;
- applicazione delle modifiche al piano a seguito dell'accoglimento delle osservazioni puntuali dei privati, pervenute nel periodo successivo all'entrata in vigore del PPCS.

Rilevato che, a seguito di istanze presentate dai privati, attraverso interlocuzioni e incontri, l'amministrazione si è fatta carico di raccogliere le richieste della popolazione e dei tecnici operanti sul territorio, in merito alle possibilità di modificazione del Piano sono emerse alcune osservazioni ritenute condivisibili, sulle quali verranno formulate le relative proposte soggette alla valutazione dei competenti uffici regionali, ovvero:

- proporre la possibilità di realizzazione delle cosiddette "terrazze a tasca" anche negli edifici in classe conservazione in quanto elemento tipologico del tessuto consolidato urbano;
- possibilità di realizzare lucernari non vincolati ai sottotetti ma anche per motivate esigenze di aerazione e illuminazione dei piani inferiori;
- modifica delle tipologie di finiture e materiali ammissibili negli edifici classificati come "post rinascita economica" che non presentino caratteristiche storiche, al fine di evitare la realizzazione di "falsi storici", con la possibilità per questi edifici di realizzare interventi coerenti con la loro epoca di costruzione;
- ammissibilità di interventi che riguardino la riapertura di porte e finestre occultate in tutte le classi di intervento;
- possibilità per le UMI in classe conservazione, per le quali allo stato attuale non sono consentite nuove aperture, di modificare le bucatore esistenti per ripristinare allineamenti o uniformare le facciate a condizione che venga effettuata una riqualificazione complessiva del fronte della facciata;
- imposizione di vincoli stringenti sulle persiane, le quali dovranno essere realizzate tassativamente in

legno, di colore coerente con i prospetti con meccaniche adeguate al contesto storico e con lamelle fisse, non orientabili;

- imposizione di vincoli sulle porte al piano terra introducendo il divieto di realizzazione di infissi incoerenti con le tipologie storiche;
- introduzione della possibilità di utilizzare infissi non in legno, ovvero in materiali efficienti ma coerenti con il contesto per finitura e colore, purché le stesse non si affaccino sulla pubblica via o si tratti di infissi celati da una persiana in legno;
- istituzione di una norma per gli interventi di accorpamento o fusione di unità immobiliari a condizione che non vengano uniformate le caratteristiche tipologiche delle singole UMI che dovranno mantenere la loro identità;
- normare le modalità di installazione delle unità esterne di climatizzazione in copertura, nei casi in cui venga adeguatamente documentata l'impossibilità di adottare soluzioni alternative;
- valutare la possibilità di redigere un abaco dei colori tra i quali si possa scegliere per cambiare il colore dei prospetti, a condizione che non sia possibile uniformare il colore con le UMI adiacenti, che non sia ammesso all'interno della stessa UMI di differenziare i colori in base alle diverse proprietà e individuare un elenco di colori tassativamente non ammessi;
- possibilità di realizzare nuove porte o modificare finestre esistenti al fine di realizzare un ingresso al piano terra in caso di frazionamento di unità immobiliari nelle quali il piano terra viene separato dai superiori. Con il divieto di uniformare il colore della porzione di facciata al piano terra con quella dei piani superiori, lasciando dunque il colore preesistente all'intero piano terra;
- possibilità di modifica della pendenza delle falde, nel caso di interventi che prevedano la rimozione di coperture in cemento amianto, fino a portarsi alla pendenza minima necessaria per la realizzazione di finitura in coppo alla sarda, senza aumento della quota di imposta alla gronda e senza possibilità di generare un incremento volumetrico.

Ritenuto per quanto fin qui espresso opportuno procedere a un complessivo aggiornamento del PPCS al fine di:

- modificare le norme rispetto a correzioni negli elaborati di palesi errori materiali, correzioni a seguito di una verifica sul campo della reale situazione fisica con rilevazioni cartografiche e catastali aggiornate, fotografiche e strumentali, correzioni in merito a conflitti inequivocabili tra i dati cartografici e normativa;
- modificare le norme tecniche di attuazione in adeguamento alle più recenti normative in materia di semplificazione edilizia anche in ambito di tutela paesaggistica;
- favorire la riqualificazione edilizia sostenibile, anche attraverso la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e l'efficientamento complessivo degli edifici.

Vista la nota prot. n. 15733 del 05.09.2024 con cui il professionista incaricato, Arch. Carlo Ignazio Vigo, ha trasmesso gli elaborati completi per l'adozione della variante sostanziale del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Visti gli elaborati redatti direttamente dall'ufficio tecnico comunale relativi al piano del colore, all'abaco dei dehors e delle bancarelle oltre alle modifiche delle norme tecniche di attuazione.

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29/10/2024 con cui si è stabilito:

- **Di adottare** la variante sostanziale ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, secondo quanto previsto dalla L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, in adeguamento al piano paesaggistico regionale e al piano di assetto idrogeologico.
- **Di disporre** che la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico sia trasmessa al competente Servizio regionale di Tutela Paesaggistica per la preventiva approvazione e alla Provincia del Sud Sardegna per la verifica di non assoggettabilità a V.A.S..
- **Di dare atto** che:
 1. ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 45/1989 e ss.mm.ii., la presente Deliberazione di adozione e i relativi allegati saranno depositati a disposizione del pubblico, entro 15 giorni, su apposita sezione del sito web istituzionale;
 2. dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on-line del Comune di Carloforte nella pagina iniziale del sito web istituzionale e sul B.U.R.A.S. comunque nei modi e nelle forme ritenute più opportune per consentire la massima diffusione della notizia;
 3. entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
 4. dalla data di adozione della presente e fino all'approvazione definitiva che si concluderà con la pubblicazione del deliberato per estratto sul B.U.R.A.S., previa determinazione da parte della RAS, si applicheranno le "misure di salvaguardia" di cui all'articolo 3 della Legge 765/1967;

5. la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Carloforte, entrerà in vigore il giorno della pubblicazione dell'avvenuta approvazione definitiva sul B.U.R.A.S..
- **Di demandare** al Responsabile dell'Area 5 Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE la predisposizione di tutti gli atti susseguenti e conseguenti alla presente Deliberazione.

Dato atto che la variante al Piano Particolareggiato di cui sopra è stata resa disponibile al pubblico sul sito web del Comune di Carloforte al seguente link www.comune.carloforte.su.it/it/page/142733 nonché pubblicata sulla Parte III del B.U.R.A.S. n. 62 del 28.11.2024.

Dato atto altresì che nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS n. 62 parte III del 28.11.2024 sono pervenute n. 10 osservazioni complessive, nonché le osservazioni ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998 da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S..

Rilevato che le citate osservazioni sono state oggetto di istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento, allegata alla presente deliberazione esclusivamente in formato digitale, ai fini di costituirne parte integrante e sostanziale.

Vista la nota prot. n. 4961 del 29/01/2025 trasmessa dal Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale della R.A.S., in riscontro alla richiesta di parere di competenza (nota prot. n. 19327 del 19/11/2025), con la si evidenzia che la variazione non incide sui valori tutelati dai vincoli ad eccezione di alcune piccole criticità da risolvere e qui di seguito riportate:

1) Modifica al Dispositivo di Intervento: la variante ha introdotto oltre alle classi di intervento previste (Conservazione, riqualificazione e trasformazione) la classe dei Vuoti su cui sono ammesse le nuove edificazioni in coerenza con la disciplina del piano (NTA, abachi etc).

A pagina 56 della Relazione Generale vengono indicate 3 UMI nella categoria "Vuoti" (53-10; 70-11; 83-50). Esaminando le schede di piano si nota che la classe di intervento è stata aggiornata in vuoti urbani per la 70-10 e la 85-50 mentre la 53-10 presenta ancora la classe di intervento "trasformazione". Si chiede di verificare ed eventualmente aggiornare tale discordanza.

2) Aggiornamento al PAI: L'aggiornamento del nuovo P.A.I. del Comune di Carloforte approvato dal Segretario Generale dell'Autorità di Bacino con Determinazione n. 92 del 23.05.2023 e pubblicato nel BURAS n. 29 del 01.06.2023 rende possibile l'incremento volumetrico a tutte le UMI che lo avevano perso. Nel dettaglio si tratta di 21 UMI che potranno ampliare la loro volumetria (pagina 79 della Relazione).

Tra le totali 1357 UMI quelle con possibilità di incremento volumetrico passano dalle 37 del piano vigente alle 60 della variante con un incremento volumetrico che passa dai 6.054 mc ai 10.566 mc previsti dalla variante (la volumetria attualmente realizzata nel Centro Matrice è pari a 965.838 mc)

Si fa notare che la scheda delle UMI è stata aggiornata con l'indicazione della volumetria disponibile ma, come anche per le UMI che già potevano ampliarsi, tra gli interventi consentiti non vi è l'ampliamento (o la nuova costruzione). Si valuti per una migliore applicabilità del piano l'inserimento tra gli "interventi consentiti" nella scheda della UMI anche l'ampliamento.

8) Variante alle NTA: le norme sono state aggiornate inserendo le modifiche normative intervenute negli anni e adeguando le stesse in base agli obiettivi della variante, superando delle criticità interpretative e dei "vuoti normativi" emersi negli anni, come ad esempio riguardo l'efficientamento energetico degli edifici o il posizionamento di elementi tecnologici esterni.

Appare non paesaggisticamente sostenibile la scelta proposta all'art. 29 relativa all'uso di materiali diversi dal legno per gli infissi (sui balconi, sulle finestre e sulle porte). La norma come proposta appare consentire usi di materiali diversi dal legno per gran parte delle UMI post rinascita economica e per le nuove costruzioni. Si ritiene che l'applicazione di tale norma (che specifica anche l'impossibilità dell'uso del finto legno) possa generare stravolgimenti nella percezione del centro storico. Si chiede pertanto di prevedere esclusivamente infissi in legno per tutte le categorie di UMI o al più prevedere materiali diversi solo per fronti non visibili o altri casi particolari.

Dato atto che si è proceduto a risolvere tutte le criticità segnalate dal Servizio tutela del Paesaggio Sardegna Meridionale con la nota prot. n. 4961 del 29/01/2025, apportando le modifiche a vari elaborati progettuali nello specifico:

- In relazione al punto 1 che evidenziava la presenza di una difformità di catalogazione della UMI 53-10, è stata corretta la Relazione Generale - Allegato A.
- In relazione al punto 2 dove l'UTP evidenziava la necessità di inserire l'intervento di nuova costruzione in tutte le UMI che hanno la possibilità di effettuare l'incremento volumetrico. Pertanto

per recepire l'osservazione è stato modificato l'Art. 34 della NTA del PPCS al fine di consentire a tutte le UMI che hanno la possibilità di effettuare un incremento volumetrico la possibilità di avere tra gli interventi consentiti la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione oltre agli interventi indicati nella scheda della UMI.

- In relazione al punto 8 dove l'UTP evidenziava una criticità relativa ai materiali da applicare agli infissi differenti dal legno, è stato modificato l'art. 29 prevedendo l'utilizzo di materiali diversi dal legno solo sui fronti secondari o sulle terrazze non visibili dallo spazio pubblico, se installati internamente alle persiane in legno o comunque per tutti quei fabbricati inseriti in classe riqualificazione e trasformazione al fine di garantire la coerenza con l'epoca di costruzione del fabbricato.

Dato atto che con Determinazione n. 261 del 16/04/2025 è stata approvata la relazione asseverata redatta ai sensi dell'Art. 8 comma 2 ter Lett. b) delle NT del PAI relativa alla variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Viste ed esaminate le n. 10 osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso, dell'adozione della variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, sul BURAS n. 62 parte III del 28.11.2024 come da Relazione illustrativa di analisi e di seguito riportate:

Osservazione n. 1 – prot. 472 del 15/01/2025 da parte di Penna Luigi (UMI 70-11).

Sintesi osservazione: Il Sig. Penna Luigi evidenzia che per la UMI in oggetto vi è un errore nell'assegnazione della volumetria in quanto la scheda della UMI della Variante presenta ancora i dati del PPCS vigente non tenendo conto di una precedente osservazione già accolta. Nello specifico si evidenzia che tale criticità era già stata evidenziata con l'osservazione 8754/2020, la quale era già stata accolta nella relazione istruttoria redatta dall'allora Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale del Comune di Carloforte nel Agosto 2021.

Istruttoria Tecnica: ACCOGLIBILE Si tratta di un errore materiale di compilazione delle schede, si propone di accogliere l'osservazione correggendo i dati relativi alla volumetria già accolti con la precedente istruttoria. Nello specifico dovrà essere modificata la scheda della UMI indicando come volumetria insediabile 246,15mc e come altezza massima di gronda 5,47m..

Osservazione n. 2 – prot. 774 del 23/01/2025 da parte di Leali Carlo (UMI 94-01).

Sintesi osservazione: Il Sig. Leali Carlo evidenzia un criticità sulla UMI in oggetto relativa alla sua classificazione. Nello specifico evidenzia che l'edificio per quanto appartenente al centro storico e attualmente inserito in classe Conservazione ha subito vari interventi di ristrutturazione che ne hanno fatto perdere le caratteristiche storiche. Si richiede il passaggio in classe riqualificazione.

Istruttoria Tecnica: ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta e dei titoli presentati dal titolare è evidente che il fabbricato è stato integralmente trasformato in forza di svariati interventi edilizi, nello specifico le opere autorizzate con la L.E. 62 del 1974 e la successiva C.E. 28 del 2006 hanno comportato interventi trasformativi che hanno fatto perdere definitivamente le caratteristiche tipologiche del fabbricato storico.

Osservazione n. 3 – prot. 823 del 23/01/2025 da parte di Manenti Fabrizio (UMI 28-21).

Sintesi osservazione: Il Sig. Manenti Fabrizio richiede sulla UMI in oggetto un cambio di classificazione. Nello specifico evidenzia che l'edificio per quanto appartenente al centro storico e attualmente inserito in classe Conservazione ha subito un intervento di rifacimento del manto di copertura in forza dell'Autorizzazione Edilizia n. 205/87 con un materiale incongruo rispetto al centro storico.

Istruttoria Tecnica: NON ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta e dei titoli citati è evidente che il fabbricato non ha mai subito trasformazioni tali da evidenziare la perdita delle caratteristiche storiche. Si evidenzia che l'intervento afferente la Autorizzazione Edilizia citata era relativo al solo manto di copertura e non ha stravolto l'organismo edilizio primigenio. Si evidenzia inoltre che sul fabbricato in oggetto allo stato attuale il Sig. Manenti ha in corso lavori di restauro che hanno l'obiettivo della conservazione del manufatto storico e pertanto consolidano l'identità storica dello stesso.

Osservazione n. 4 – prot. 942 del 27/01/2025 da parte di Damele Onorato (Tutto il centro storico).

Sintesi osservazione: L'ing Onorato Damele presenta una osservazione che riguarda tutto il centro storico e nello specifico la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione. La richiesta è quella di consentire il mantenimento all'interno del centro storico di facciate o porzioni di esse con finiture in pietra a faccia vista. Tale osservazione è corredata da una documentazione fotografica con la rappresentazione di alcuni esempi di facciate con finiture in pietra faccia vista.

Istruttoria Tecnica: NON ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione si evidenziano criticità relative all'accogliamento dell'osservazione insite nei principi di tutela sulla base dei quali si fonda il piano. Il centro storico di Carloforte è sempre stato storicamente caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate con colori pastello, l'obiettivo del piano è quello di preservare tale aspetto. È certa la presenza di alcuni fabbricati con finiture in pietra faccia vista, ma va evidenziato che questi sono generalmente palazzi storici (come il palazzo Napoleone, il palazzo Rivano, il Teatro Cavallera o il palazzo Giera) che sono nati con delle facciate in pietra lavorata appositamente per istituire un elemento decorativo. Non appartiene invece alla tradizione del centro storico la pietra a vista su murature posate con blocchi irregolari stuccate. Il piano contiene già al suo interno degli elaborati quali il Piano del Colore e il catalogo delle finiture delle facciate che disciplinano la conservazione delle finiture in pietra di pregio e forniscono gli indirizzi per la valorizzazione delle finiture tradizionali.

Osservazione n. 5 – prot. 944 del 27/01/2025 da parte di Ing. Damele Onorato per conto di Galassini Andrea (UMI 51-03).

Sintesi osservazione: L'ing. Damele Onorato evidenzia una criticità emersa sulla UMI in oggetto in occasione della realizzazione di un intervento per conto del Sig. Galassini Andrea. La UMI comprende infatti fabbricati distinti che sul fronte strada posteriore (via 18 Aprile) hanno una altezza minore rispetto a quelli sulla strada principale (Vico Santa Cristina), questa differenza di altezza generata dal dislivello tra le due vie, impedisce il completo insediamento della volumetria ammissibile in quanto la scheda si fa riferimento solo all'altezza massima insediabile sul Vico Santa Cristina senza tener conto del dislivello con la strada tergale. Viene richiesto pertanto di suddividere la UMI in modo da poter distribuire in modo equo le volumetrie insediabili tra i vari fabbricati.

Istruttoria Tecnica: ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta, si conferma che tale criticità è emersa in fase di istruttoria della pratica SUAPE 695586.

La UMI 51-03 ha attualmente una consistenza di 331,00 mc su 85 mq con un incremento di volume ammissibile fino ad una altezza massima di 6,43m. Accertata la presenza di un errore nell'individuazione dell'altezza allo stato di fatto per la UMI in oggetto è evidente che non potrà essere edificata integralmente tutta la volumetria insediabile. Questo avviene esclusivamente in questo caso specifico perché la porzione di fabbricato sul lato di Via 18 Aprile si trova su una quota sopraelevata non può ottenere lo stesso incremento di altezza consentito alla porzione di fabbricato che si affaccia sul Vico Santa Cristina. Di fatto tale criticità impedisce al cittadino il completo insediamento della volumetria ammissibile.

Per una corretta definizione delle UMI e l'eliminazione della problematica si dovrà suddividere la UMI dividendo la volumetria in base alla superficie dei due fabbricati che si affacciano su strade con altezze differenti. Questo consentirà di poter ridistribuire in modo equo la volumetria assegnabile. Di seguito si riporta la modalità di ridistribuzione della volumetria:

- La UMI che si affaccia sul Vico Santa Cristina potrà avere sup. di 61mq, altezza stato attuale 4,60m e volumetria stato attuale 280,60mc;
- La UMI che si affaccia sul Via 18 Aprile potrà avere sup. di 24 mq, altezza allo stato attuale di 2,10m e volumetria allo stato attuale di 50,40mc.

Di conseguenza dovranno essere applicati gli incrementi di altezza ammissibili senza mai superare l'altezza massima alla gronda pari a 6,43m e redistribuendo equamente la volumetria insediabile come richiesto.

Osservazione n. 6 – prot. 954 del 27/01/2025 da parte di Rivano Alessandro Giacomo (Tutto il centro storico).

Sintesi osservazione: L'ing Alessandro Giacomo Rivano presenta una osservazione che riguarda tutto il centro storico e nello specifico la modifica delle Norme Tecniche di Attuazione. La richiesta riguarda alcuni edifici che nel corso degli anni hanno subito modifiche in assenza di titolo o in difformità a titoli abilitativi rilasciati che oggi non possono essere regolarizzati nonostante si tratti di interventi descritti come coerenti nelle schede del PPCS. L'impedimento alla regolarizzazione e l'obbligo alla rimessa in pristino avviene in quanto tali fabbricati sono appartenenti a una classe di intervento che non consente la modifica dei prospetti e quindi non consente altresì la sanatoria di modifiche ai prospetti realizzati in assenza o in difformità ai titoli.

Istruttoria Tecnica: NON ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione si evidenziano criticità relative all'accogliamento dell'osservazione insite nei principi della pianificazione urbanistica e nelle norme edilizie, infatti consentire la sanatoria di interventi realizzati in assenza di titolo su fabbricati per i quali il piano prevede la conservazione comporterebbe un trattamento di disparità per il cittadino, andando di fatto a premiare il cittadino che ha compiuto l'illecito edilizio. Al contempo consentire tale libertà aprirebbe la strada a azioni di dubbia correttezza da parte di quei cittadini che per aggirare il vincolo della modifica dei prospetti principali potrebbero procedere con la realizzazione delle opere in assenza di titolo per poi richiedere una successiva sanatoria.

Osservazione n. 7 – prot. 957 del 27/01/2025 da parte di White Angela (UMI 101-01).

Sintesi osservazione: La Sig.ra Angela Wite richiede sulla UMI in oggetto un cambio di classificazione. Nello specifico evidenzia che l'edificio per quanto appartenente al centro storico e attualmente inserito in classe Conservazione ha subito vari interventi che ne hanno modificato nel tempo la destinazione d'uso e le caratteristiche storiche. Viene citata infatti la A.E. 44/85 per l'esecuzione di lavori sul fabbricato.

Istruttoria Tecnica: NON ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta e dei titoli citati è evidente che il fabbricato non ha mai subito trasformazioni tali da comportare la perdita delle caratteristiche storiche. Si evidenzia che l'intervento afferente la Autorizzazione Edilizia citata era relativo al solo manto di copertura e non ha stravolto l'organismo edilizio primigenio. Si evidenzia inoltre che sul fabbricato in oggetto allo stato attuale la Sig.ra Angela White ha in corso lavori di restauro che hanno l'obiettivo della conservazione del manufatto e consolidano l'identità storica dello stesso.

Osservazione n. 8 – prot. 958 del 27/01/2025 da parte di Grosso Mario (UMI 74-07).

Sintesi osservazione: Il Sig. Grosso Mario richiede sulla UMI in oggetto la possibilità di avere un incremento volumetrico al fine di poter sopraelevare l'edificio in oggetto al fine di portare l'altezza di gronda al pari dell'altezza degli altri fabbricati adiacenti.

Istruttoria Tecnica: NON ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta si riscontra che la consistenza volumetrica insediabile sulle singole UMI appartenenti al centro storico non è assengata sulla base delle altezze dei fabbricati adiacenti ma deriva da un calcolo matematico sulla base di quanto disposto dalla normativa regionale ossia il DL 20/12/1983 n. 2266/U (Decreto Ass. Floris). Nel caso di specie applicando l'indice di fabbricabilità medio dell'isolato alla UMI in oggetto, potrebbe essere assegnato un incremento di altezza di circa 64 cm. Tale incremento non è comunque applicabile in osservanza al principio del PPCS che definisce la possibilità di affidare gli incrementi volumetrici solo alle UMI che non appartengono alla classe conservazione. Infatti il piano non prevede volumi residui da assegnare in quanto la UMI in oggetto ha già la volumetria massima insediabile in base alla sua classe di intervento. Non sarebbe neanche possibile variare la classe di intervento da conservazione a riqualificazione o trasformazione perché non sono state effettuate negli anni trasformazioni tali da aver fatto venir meno le caratteristiche storiche che impongono la conservazione del fabbricato.

Osservazione n. 9 – prot. 977 del 27/01/2025 da parte di Ligure Sarda SPA (UMI 03-03).

Sintesi osservazione: La Soc. Ligure Sarda S.p.a. richiede sulla UMI in oggetto la correzione della volumetria insediata, nello specifico evidenzia che è stata assegnata una volumetria maggiore di quella reale e propone di aggiornare i dati volumetrici dell'isolato come di seguito riportato:

- Volume stato attuale 0 mc;
- Altezza UMI attuale 0 m;
- Volume UMI stato di progetto 337,71 mc;
- Altezza Umi progetto 3,67 m.

Istruttoria Tecnica: ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta si prende atto dell'errore evidenziato sulla classificazione della UMI in oggetto in quanto nonostante il rilievo del centro storico effettuato nel 2016 evidenziasse per la UMI in oggetto la presenza di un vuoto urbano era stato erroneamente indicato un dato relativo alla volumetria basato sull'altezza allo stato di fatto errata. Per una corretta definizione delle UMI si dovrà modificare la scheda limitatamente ai dati di partenza e adeguare il dato della volumetria insediabile modificando anche l'altezza massima insediabile. Nello specifico dovranno essere corretti i dati inserendo come volumetria insediabile 337,71 mc e come altezza massima di gronda 3,67m..

Osservazione n. 10 – prot. 998 del 28/01/2025 da parte di Conte Angelo (UMI 15-04).

Sintesi osservazione: Il Sig. Conte Angelo evidenzia una criticità sulla UMI in oggetto relativa alla sua classificazione. Nello specifico evidenzia che l'edificio per quanto appartenente al centro storico e attualmente inserito in classe Conservazione ha subito vari interventi di ristrutturazione che ne hanno fatto perdere le caratteristiche storiche. Si richiede che al secondo piano non venga attribuita la classe conservazione.

Istruttoria Tecnica: ACCOGLIBILE Dall'analisi dell'osservazione pervenuta e dei titoli citati è evidente che il fabbricato è stato integralmente trasformato in forza dei precedenti titoli edilizi nello specifico le opere autorizzate con la L.E. 54 del 1974 sono stati effettuati interventi trasformativi che hanno fatto perdere le caratteristiche tipologiche del fabbricato storico in quanto il fabbricato storico che era costituito dal solo piano terra è stato sopraelevato perdendo i tratti storici soprattutto nel retro con la realizzazione delle terrazze. Si evidenzia tuttavia che per definizione non è possibile modificare la classe di intervento solo a un piano della UMI pertanto dovrà essere modificata la classe di intervento all'intero fabbricato.

Considerato che:

- con nota prot. n. 19320 del 29.11.2024 il Comune di Carloforte, in qualità di autorità procedente, ha inviato al Servizio Pianificazione della Provincia del Sud Sardegna la documentazione finalizzata all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della "Variante sostanziale ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico, secondo quanto previsto dalla L.R. 22 dicembre 1989 n. 45";
- effettuate le necessarie verifiche, con **Determinazione n. 2 del 12.06.2025** il Dirigente dell'Area Lavori Pubblici – Servizio Pianificazione della Provincia del Sulcis Iglesiente ha disposto di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii. la "Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) del Comune di Carloforte", a condizione che vengano rispettate le seguenti indicazioni formulate da ARPAS e dal Servizio Pianificazione paesaggistica della RAS:
 - a. le seguenti osservazioni di **ARPAS** dovranno essere recepite nella versione aggiornata della Variante da approvare in Consiglio comunale in modo da incidere in sede attuativa e progettuale dei singoli interventi:
 1. siano preservati gli eventuali ritrovamenti di vegetazione spontanea, che rappresentano una componente significativa della naturalità urbana residua, anche al fine di considerare eventuali misure di compensazione ambientale;
 2. al fine di mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione e rafforzare la resilienza ambientale, occorre adottare misure di compensazione ambientale quali, ad esempio: conservazione della permeabilità dei cortili interni, inserimento di tetti verdi, pareti vegetali;
 - b. come richiesto dal **Servizio Pianificazione paesaggistica della RAS**: nel procedimento, tuttora in corso, relativo all'adeguamento del PUC al PPR, si dovrà tener conto del previsto incremento volumetrico, che comporta un ulteriore insediamento di abitanti all'interno del centro storico.

Dato atto che si è proceduto a recepire tutte le prescrizioni contenute nella Determinazione n. 2 del 12.06.2025 emessa dal Dirigente dell'Area Lavori Pubblici – Servizio Pianificazione della Provincia del Sulcis Iglesiente, apportando le modifiche a vari elaborati progettuali nello specifico:

- Sono stati modificati gli Artt. 20, 21, 22 e 23 delle NTA inserendo la seguente norma *"Al fine di mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione e rafforzare la resilienza ambientale, dovranno essere conservate le aree verdi private e in occasione degli interventi edilizi si dovranno privilegiare interventi volti alla rimozione di aree pavimentate impermeabili al fine di sostituirle con sistemazioni a verde e pavimentazioni permeabili. Saranno inoltre sempre ammessi interventi di sistemazione di verde anche in vaso nei cortili pertinenziali"*;
- è stato aggiunto un comma all'Art. 35 delle NTA inserendo il comma seguente *"Al fine di mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione e rafforzare la resilienza ambientale, si impone la conservazione delle aree verdi e la valorizzazione delle stesse con il miglioramento della permeabilità dei suoli"*.

Ritenuto di dover accogliere e respingere, come da parere motivato, le osservazioni pervenute, secondo l'istruttoria risultante costituente parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.

Dato atto che i competenti Uffici Comunali hanno effettuato le necessarie verifiche in merito alla sussistenza di correlazioni immediate e dirette fra il contenuto della presente deliberazione e specifici interessi degli amministratori o di parenti o affini fino al quarto grado, ai sensi dell'art. 78 co.2 del D.Lgs. n. 267/2000 comunicando anticipatamente l'elenco delle osservazioni ai singoli consiglieri.

Vista la nota prot. n. 17741 del 13/10/2025 con cui l'Arch. Carlo Vigo, in relazione alla variante sostanziale al Piano Particolareggiato del Centro Storico, ha provveduto a trasmettere le schede delle UMI e la Relazione

generale revisionate.

Ravvisato che gli elaborati allegati sono esclusivamente quelli di variante e costituiranno elaborati sostitutivi o integrativi dell'attuale piano vigente, inoltre tutte le proposte di modifica dello strumento vigente dovranno essere sottoposte alla preventiva approvazione del competente Servizio Tutela Paesaggistica, e pertanto potranno essere rese efficaci solamente a seguito di una valutazione favorevole del servizio stesso.

Ritenuto di dover approvare la variante sostanziale ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, secondo quanto previsto dalla L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, in adeguamento al piano paesaggistico regionale e al piano di assetto idrogeologico, come modificato a seguito dell'approvazione delle integrazioni e dell'accoglimento e respingimento delle osservazioni sopra riportate.

Dato atto che, ai sensi dell'Art. 42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 267/2000, tra le attribuzioni del Consiglio Comunale rientra la competenza in materia di piani territoriali ed urbanistici dell'Ente.

Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ☒ ART. 49 DEL T.U. (Regolarità Tecnica)
- ☒ ART. 151 DEL T.U. (Regolarità Contabile)
- ☐ ART. 153 DEL T.U. (Verifica Veridicità previsioni di entrata e compatibilità delle spese)
- ☐ ART. 147 bis DEL T.U. (Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile)

Riportati con firma digitale,

Visti:

- Il Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267, con il quale è stato approvato il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali;
- La legge 8 agosto 1990 n. 241, recante nuove norme in materia di procedimento amministrativo e diritto accesso ai documenti amministrativi;
- Lo Statuto Comunale;
- il vigente PPCS approvato giusta Deliberazione di C.C. n. 13 del 27.03.2018;
- il D.P.R. Del 13 febbraio 2017, n. 31 - "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata";
- il Decreto – Legge 1° marzo 2022, n. 17, recante "Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali";
- La legge regionale 22.12.1989 n. 45 – "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale".

Il Presidente/Sindaco apre la discussione sulla presente proposta ed invita l'Arch. Paolo Parodo a relazionare ed illustrare il PPCS ed i relativi allegati.

Udita la relazione del professionista il Presidente/Sindaco, con l'ausilio del Segretario Comunale e dell'Arch. Paolo Parodo, procede con la lettura e la votazione dei punti e delle singole osservazioni alleghe alla presente proposta:

Si vota per il primo punto

VOTANTI: N.15

Favorevoli 15

Astenuti 0

Contrari 0

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano, il Consiglio Comunale.

DELIBERA

Di approvare la narrativa in premessa quale parte integrante del presente deliberato, del quale costituiscono motivazione ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della Legge n. 241/1990.

Votato il primo punto della proposta, il Presidente/Sindaco, con l'ausilio del Segretario Comunale e dell'Arch. Paolo Parodo, procede con la lettura delle singole osservazioni (secondo punto) alleghe alla presente proposta.

Finita l'illustrazione si procede alla votazione, separata, delle singole osservazioni.

Il Consiglio Comunale

DELIBERA

Di assumere in relazione alle 10 osservazioni prodotte alla Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, le seguenti valutazioni:

Osservazione n.	Proposta	Presenti	Escono	Votanti	Di cui:	Esito
1	ACCOGLIBILE	14	Cinellu Mauro	14	Favorevoli: 14 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI ACCOGLIE
2	ACCOGLIBILE	14	Rivano Salvatore	14	Favorevoli: 14 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI ACCOGLIE
3	NON ACCOGLIBILE	15		15	Favorevoli: 15 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI RESPINGE
4	NON ACCOGLIBILE	15		15	Favorevoli: 15 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI RESPINGE
5	ACCOGLIBILE	15		15	Favorevoli: 15 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI ACCOGLIE
6	NON ACCOGLIBILE	14	Rivano Salvatore	14	Favorevoli: 14 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI RESPINGE
7	NON ACCOGLIBILE	13	Rivano Salvatore Maurandi Giorgio	13	Favorevoli: 13 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI RESPINGE
8	NON ACCOGLIBILE	13	Rivano Salvatore Opisso Pinella	13	Favorevoli: 13 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI RESPINGE
9	ACCOGLIBILE	14	Rivano salvatore	14	Favorevoli: 14 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI ACCOGLIE
10	ACCOGLIBILE	15		15	Favorevoli: 15 Contrari: 0 Astenuti: 0	SI ACCOGLIE

Preso atto e registrate, a cura del Segretario Comunale, le singole votazioni, espresse per alzata di mano, del secondo punto (contenente le dieci osservazioni) la parola passa al Presidente/Sindaco.

Il Presidente/Sindaco propone la votazione dei seguenti punti (3, 4, 5 e 6) della presente proposta

VOTANTI: N.15

Favorevoli 15

Astenuti 0

Contrari 0

Visto l'esito della votazione, espressa per alzata di mano, il Consiglio Comunale

DELIBERA

Di assumere in relazione alle osservazioni prodotte alla Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, segnalate dal Servizio tutela del Paesaggio Sardegna Meridionale con la nota prot. n. 4961 del 29/01/2025, apportando le modifiche a vari elaborati progettuali nello specifico:

- In relazione al punto 1 che evidenziava la presenza di una difformità di catalogazione della UMI 53-10, è stata corretta la Relazione Genenerale - Allegato A.
- In relazione al punto 2 dove l'UTP evidenziava al necessità di inserire l'intervento di nuova costruzione in tutte le UMI che hanno la possibilità di effettuare l'incremento volumetrico. Pertanto per recepire l'osservazione è stato modificato l'Art. 34 della NTA del PPCS al fine di consentire a tutte le UMI che hanno la possibilità di effettuare un incremento volumetrico la possibilità di avere tra gli interventi consentiti la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione oltre agli interventi indicati nella scheda della UMI.
- In relazione al punto 8 dove l'UTP evidenziava una criticità relativa ai materiali da applicare agli infissi differenti dal legno, è stato modificato l'art. 29 prevedendo l'utilizzo di materiali diversi dal legno solo sui fronti secondari o sulle terrazze non visibili dallo spazio pubblico, se installati internamente alle persiane in legno o comunque per tutti quei fabbricati inseriti in classe riqualificazione e trasformazione al fine di garantire la coerenza con l'epoca di costruzione del

fabbricato.

Di approvare definitivamente la variante sostanziale ai sensi dell'art. 6 del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, secondo quanto previsto dalla L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, in adeguamento al piano paesaggistico regionale e al piano di assetto idrogeologico, costituita dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

00) Elenco elaborati

1) Elaborati grafici:

- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico territoriale
- Tav. 1b Terrazze a tasca in relazione all'epoca di costruzione
- Tav. 1d Case a schiera tabarchine
- Tav. 1e Case singole con datazione ante rinascita economica
- Tav. 3a Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I -zona sud
- Tav. 3b Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I -zona centro
- Tav. 3c Planimetria generale - Rilievo plano-altimetrico con indicazione delle U.M.I -zona nord
- Tav. 4 Schema delle unità volumetriche
- Tav. 5 Epoca di costruzione (datazione)
- Tav. 6 Stato di conservazione
- Tav. 7 Destinazione d'uso
- Tav. 8 Numero dei piani
- Tav. 9 Attribuzione del valore storico e della classe di intervento

2) Elaborati grafici relativi agli isolati:

- Tav. 11.3-4 Isolati 3-4
- Tav. 11.9 Isolato 9
- Tav. 11.10 Isolato 10
- Tav. 11.11 Isolato 11
- Tav. 11.12 Isolato 12
- Tav. 11.16 Isolato 16
- Tav. 11.19 Isolato 19
- Tav. 11.20 Isolato 20
- Tav. 11.23 Isolato 23
- Tav. 11.63 Isolato 63
- Tav. 11.74 Isolato 74
- Tav. 11.76 Isolato 76
- Tav. 11.83a Isolato 83a
- Tav. 11.83b Isolato 83b
- Tav. 11.96 Isolato 96
- Tav. 11. 109 Isolato 109
- Tav. 12 Incrementi volumetrici consentiti in relazione alla perimetrazione del P.A.I.
- Tav. 12 BIS Modifiche incrementi volumetrici consentiti in seguito alla perimetrazione del P.A.I.
- Tav. 12 BIS A Modifiche classi di intervento consentite in seguito alla variante del PPCS.
- Tav. 12 BIS B Modifiche classi di intervento consentite in seguito alla variante del PPCS.

3) Documenti:

- All. A Relazione generale
- All. B1 Calcolo delle superfici e dei volumi delle U.M.I. – Stato attuale
- All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle U.M.I. – Progetto
- All. C Norme tecniche di attuazione
- All. D Relazione per la verifica di non assoggettabilità a V.A.S.

4) Schede delle UMI

- 10) Abaco della tipologia di dehors e bancarelle
- 11) Piano del colore.

Si specifica che a causa di limitazioni informatiche di sistema qualora non vi sia la possibilità di visionare a l'elaborato "4) Schede delle UMI" lo stesso è parte integrante e sostanziale della variante. Il documento insieme a tutti gli altri elaborati è disponibile per la consultazione in formato digitale online

su server comunale o presso l'ufficio dell'area Pianificazione Territoriale del Comune di Carloforte. Va inoltre evidenziato che i presenti elaborati sono solo quelli di variante che andranno a sostituire o integrare quelli del piano vigente.

Di trasmettere, a cura del Responsabile dell'Area 5 - Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche energetiche e SUAPE, copia della presente deliberazione completa dei relativi allegati alla R.A.S. - Servizio Tutela Paesaggistica Sardegna meridionale, ai fini dell'approvazione di cui all'art. 9 della L.R. n. 28/98.

Di dare atto che la presente variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Carloforte, entrerà in vigore il giorno della pubblicazione dell'avvenuta approvazione definitiva sul B.U.R.A.S..



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

Proposta N. 2549 / 2025

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI DELL'ART. 6 DEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E APPROVAZIONE OSSERVAZIONI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Li, 20/10/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA
ROBUSCHI ROSARIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

Proposta N. 2549 / 2025

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE SOSTANZIALE AI SENSI
DELL'ART. 6 DEL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E
APPROVAZIONE OSSERVAZIONI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE
REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45.**

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Li, 17/10/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5 _ PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, POLITICHE
ENERGETICHE E SUAPE
PARODO PAOLO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)