

COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

Area 6 - Lavori pubblici, edilizia pubblica e gestione del patrimonio

Programma Nazionale JUST TRANSITION FUND ITALIA 2021-2027

Piano Territoriale Sulcis Iglesiente - Avviso Pubblico

Azione 4.1 "Potenziamento e riqualificazione di alloggi accessibili e sostenibili"

Priorità 4 "Abitare accessibile e sostenibile"

Intervento di rifunionalizzazione, riqualificazione architettonica e recuperodell'immobile denominato "Casa Porcile"

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

(ai sensi del D.Lgs. 36/2023)

01c | Relazione Paesaggistica



Casa Porcile, facciata su Via Duca San Pietro, Carloforte (SU)

Sindaco	Stefano Rombi
RUP	Ing. Nicola Fois
Progettista	Arch. Paolo Parodo
Coprogettista	Arch. Matteo Pittau
CUP	H68J26000050002
Livello progettuale	Fattibilità tecnica ed economica
Data	Agosto 2026

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE E/O INTERVENTI IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA

(Allegato B al D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

1. RICHIEDENTI:

- ☐ Persone fisiche
- ☐ Società
- ☐ Impresa
- ☒ Ente Comune di Carloforte (SU)

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

L'intervento, nel suo complesso, ha per oggetto la rifunzionalizzazione, la riqualificazione architettonica e il recupero dell'immobile denominato "Casa Porcile" (già "Casa Vittorio Porcile"), ubicato nel centro storico del Comune di Carloforte (SU), da destinare a edilizia abitativa sociale secondo una formula di co-housing.

Le opere per le quali si richiede la presente autorizzazione paesaggistica, in quanto suscettibili di incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi, riguardano nello specifico:

- ☒ realizzazione di una nuova apertura (ingresso) sulla facciata interna del Corpo B (edificio ex-carceri), prospiciente la corte comune, di dimensioni identiche a quelle delle bucatore già presenti sul medesimo prospetto, con infisso in legno della stessa tipologia e caratteristiche di quelli di progetto;
- ☒ realizzazione di una nuova apertura per ascensore per il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo, ubicato internamente all'edificio delle ex carceri, sulla facciata esterna sulla corte del Corpo B, tra l'attuale vano scala e la nuova apertura di accesso;
- ☒ modifica dell'attuale scala esterna di collegamento tra il piano terra e il piano primo del Corpo B.

3. OPERA CORRELATA A:

- ☒ edificio
- ☒ area di pertinenza o intorno dell'edificio (corte interna comune)
- ☐ lotto di terreno
- ☐ strade, corsi d'acqua
- ☐ territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- ☐ temporaneo

☒ permanente

5.a. DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- ☒ residenziale
- ☐ ricettiva/turistica
- ☐ industriale/artigianale
- ☐ agricolo
- ☐ commerciale/direzionale
- ☐ altro

L'immobile, già utilizzato in passato come caserma dei Carabinieri e successivamente come alloggi della Capitaneria di Porto, è attualmente dismesso e privo di funzione. Il progetto ne prevede il recupero a fini di edilizia residenziale sociale (4 alloggi in co-housing con spazi e servizi comuni).

5.b. USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

Non pertinente: l'intervento non riguarda un lotto di terreno ma un edificio esistente all'interno del tessuto urbano consolidato del centro storico.

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- ☒ centro storico
- ☐ area urbana
- ☐ area periurbana
- ☐ territorio agricolo
- ☐ insediamento sparso
- ☐ insediamento agricolo
- ☐ area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

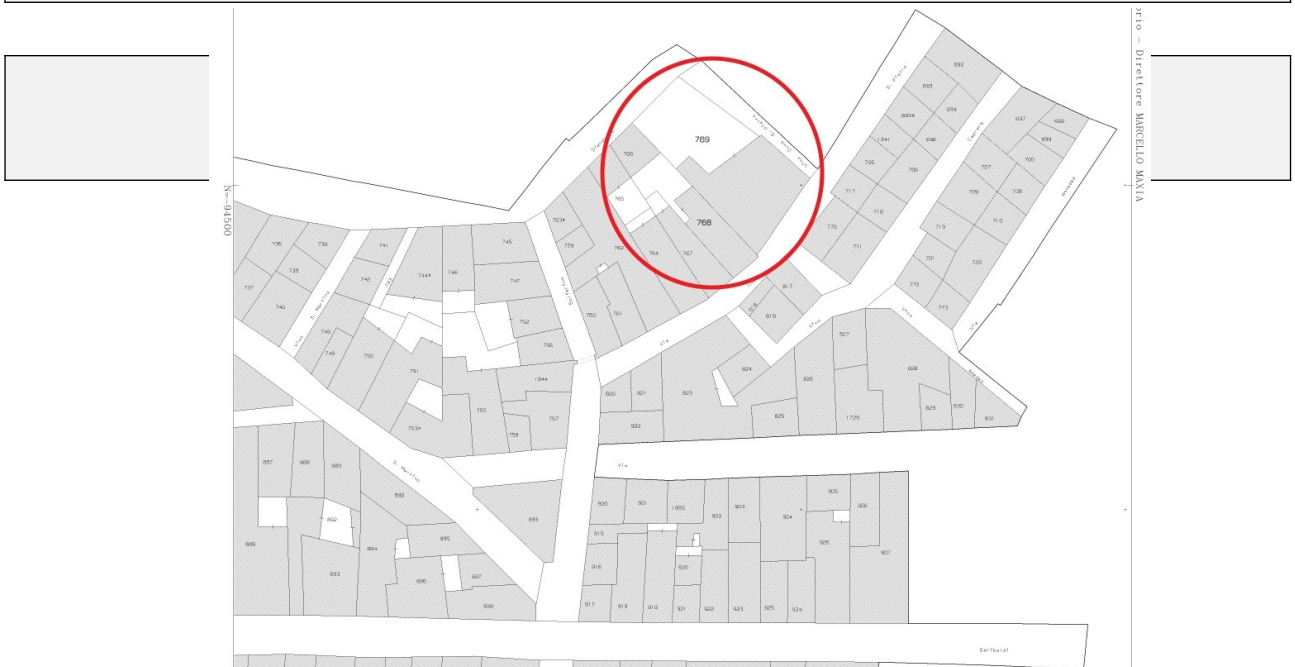
- ☒ costa (bassa/alta)
- ☐ ambito lacustre/vallivo
- ☐ pianura
- ☐ versante (collinare/montano)
- ☐ altopiano/promontorio
- ☐ piana valliva (montana/collinare)
- ☐ terrazzamento
- ☐ crinale

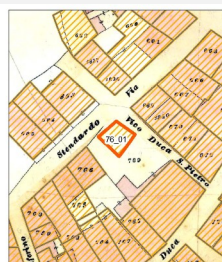
L'immobile è collocato all'interno del tessuto urbano storico di Carloforte, unico centro abitato dell'Isola di San Pietro, sul versante costiero orientale dell'isola.

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

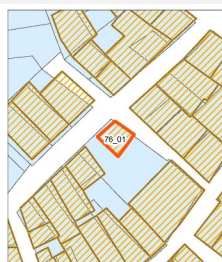


Ortofoto / inquadramento territoriale dell'area di intervento





Individuazione della UMI su carta di impianto catastale e carta storica - Scala 1:500



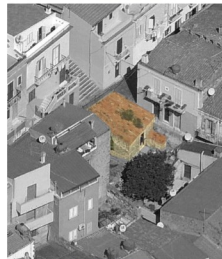
Individuazione della UMI su rilievo attuale sovrapposto al impianto catastale e storico - Scala 1:500



Individuazione della UMI su rilievo dello stato attuale - Scala 1:500



Individuazione della UMI su cartina di riferimento - Scala 1:500



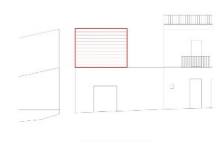
Visita aerea a 45° - Foto. 1



Visita aerea a 45° - Foto. 2



Profilo stato attuale (ricostruzione grafica)



Profilo stato di progetto



Fotografia stato attuale



Unità Minima di Intervento

Isolato
76

UMI
01

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi
Dati di identificazione catastale: foglio n° 19, mappale n° 769, sub
Classe di intervento: **Conservazione**

DATI URBANISTICI

Superficie fondiaria [mq]:	32
Superficie coperta [mq]:	32
Superficie libera [mq]:	181
Volume urbanistico esistente [mc]:	90
Altezza massima alla gronda stato attuale:	2,8
Indice di fabbricabilità fondiaria stato attuale:	2,81
Indice di fabbricabilità medio isolato:	7,98
Incremento di volume ai sensi dell'art.4 del D.L. 20/12/1983 n.2266/U (Decreto Fiorio)	SI
Incremento di volume concesso in progetto [mc/mq]:	166,00
Altezza massima alla gronda stato di progetto	7,98

DESCRIZIONE

Tipologia edilizia: tipologica incoerente con l'edificato storico

Destinazione d'uso: Residenziale

Numero piani fuori terra: 1

Proprietà: Pubblica

Utilizzo: Disabitato

Datazione: **Ante rinascita economica**

Stato di conservazione: **Degradato**

Gronda:	Non Presente	Interrati:	Non Presente
Balconi:	Non Presente	Scale, esterne:	Non Presente
Aggetti:	Non Presente	Finestre:	Non Presente
Muratura:	Non Rilevabile	Copertura:	Coerente

Descrizione:

Organismo edilizio costituito da un volume con copertura in coppi. Sulla facciata è presente un portone ligneo di accesso ad un locale di uso non rilevabile.

INTERVENTI CONSENTITI

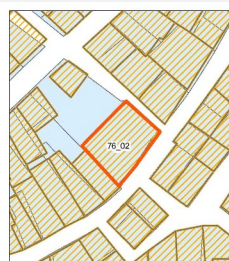
manutenzione ordinaria	manutenzione straordinaria
restauro conservativo	

Piano Particolareggiato del Centro Storico - COMUNE DI CARLOFORTE

Stralcio PPCS - isolato 76, UMI 01



Individuazione della UMI su carta di impianto catastale e carta storica - Scala 1:500



Individuazione della UMI su impianto attuale sovrapposto al impianto catastale e storico - Scala 1:500



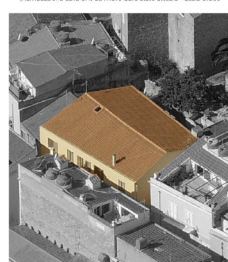
Individuazione della UMI su rilievo dello stato attuale - Scala 1:500



Individuazione della UMI su cartina di riferimento - Scala 1:500



Visita aerea a 45° - Foto. 1



Visita aerea a 45° - Foto. 2



Profilo stato attuale (ricostruzione grafica)



Profilo stato di progetto



Fotografia stato attuale



Unità Minima di Intervento

Isolato
76

UMI
02

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Duca San Pietro
Dati di identificazione catastale: foglio n° 19, mappale n° 768, sub
Classe di intervento: **Conservazione**

DATI URBANISTICI

Superficie fondiaria [mq]:	152
Superficie coperta [mq]:	152
Superficie libera [mq]:	181
Volume urbanistico esistente [mc]:	1581
Altezza massima alla gronda stato attuale:	10,4
Indice di fabbricabilità fondiaria stato attuale:	10,40
Indice di fabbricabilità medio isolato:	7,98
Incremento di volume ai sensi dell'art.4 del D.L. 20/12/1983 n.2266/U (Decreto Fiorio)	NO
Incremento di volume concesso in progetto [mc/mq]:	0,00
Altezza massima alla gronda stato di progetto	10,4

DESCRIZIONE

Tipologia edilizia: case alte e palazzi

Destinazione d'uso: Residenziale

Numero piani fuori terra: 3

Proprietà: Pubblica

Utilizzo: Abitato

Datazione: **Ante rinascita economica**

Stato di conservazione: **Degradato**

Gronda:	Coerente	Interrati:	Non Presente
Balconi:	Non Presente	Scale, esterne:	Non Presente
Aggetti:	Non Presente	Finestre:	Coerente
Muratura:	Non Rilevabile	Copertura:	Coerente

Descrizione:

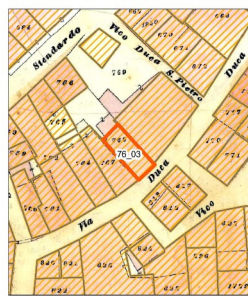
Edificio con copertura a capanna in coppi. La facciata presenta due ingressi: una porta lignea a cassette e una porta vetro con infissi in PVC. Sul resto del fronte si posizionano tre finestre con persiane. Sul primo piano sono disposte ad intervalli regolari cinque finestre con persiane. Sull'ultimo livello sono presenti altre cinque finestre con persiane, in asse con quelle del livello inferiore. La facciata laterale, disposta lungo una scalinata, presenta due finestre con persiane collocate ad un'altezza corrispondente al primo piano della facciata principale. Salendo di livello si rileva la presenza di una ulteriore finestra con persiane.

INTERVENTI CONSENTITI

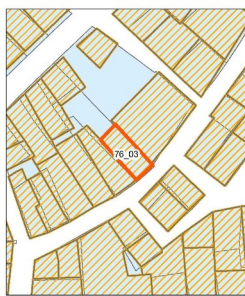
manutenzione ordinaria	manutenzione straordinaria
restauro conservativo	

Piano Particolareggiato del Centro Storico - COMUNE DI CARLOFORTE

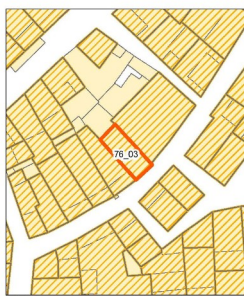
Stralcio PUC / PPCS - isolato 76, UMI 02



Individuazione della UMI su carta di impianto catastale e carta storica - Scala 1:500



Individuazione della UMI su impianto attuale sovrapposto ad impianto catastale e storico - Scala 1:500



Individuazione della UMI su rilievo dello stato attuale - Scala 1:500



Individuazione della UMI su ortofoto - Scala 1:500



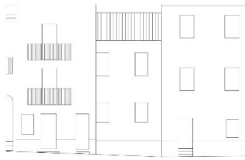
Visa aerea a 45° - Pos. 1



Visa aerea a 45° - Pos. 2



Profilo stato attuale (fotoregistrazione)



Profilo stato di progetto



Fotografia stato attuale

Unità Minima di Intervento

Isolato
76

UMI
03

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Duca San Pietro
Dati di identificazione catastale: foglio n° 19, mappale n° 768, sub
Classe di intervento: **Conservazione**

DATI URBANISTICI

Superficie fondiaria [mq]:	47
Superficie coperta [mq]:	47
Superficie libera [mq]:	181
Volume urbanistico esistente [mc]:	371
Altezza massima alla gronda stato attuale:	7,9
Indice di fabbricabilità fondiario stato attuale:	7,89
Indice di fabbricabilità medio isolato:	7,98
Incremento di volume ai sensi dell'art.4 del D.L. 20/12/1983 n.2266/1 (Decreto Fiora)	NO
Incremento di volume concesso in progetto [mc/mq]:	0,00
Altezza massima alla gronda stato di progetto	7,9

DESCRIZIONE

Tipo edificio:	casa singola
Destinazione d'uso:	Residenziale
Numero piani fuori terra:	2
Proprietà:	Privata
Utilizzo:	Non Rilevabile
Datazione:	Ante rinascita economica
Stato di conservazione:	Degradato
Gronda:	Coerente
Balconi:	Non Rilevabile
Aggetti:	Non Rilevabile
Muratura:	Coerente
Interrati:	Non Presente
Scale esterne:	Non Rilevabile
Finestre:	Incoerente
Copertura:	Coerente

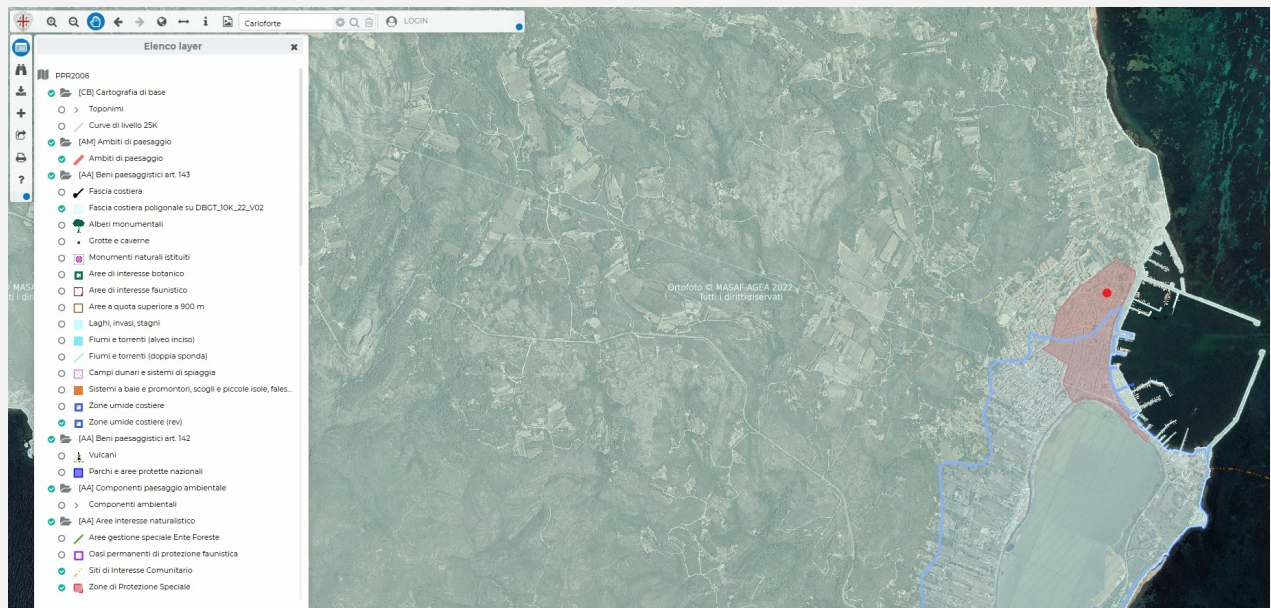
Descrizione:
Edificio con copertura su due falde in coppi. La facciata sulla via pubblica presenta al primo livello due finestre con inferriate, mentre sul livello superiore si rilevano due finestre prive di infissi e con sbrinatori provvisori. L'accesso all'edificio avviene da un'area ad accesso privato, che non consente di valutare le caratteristiche del fronte principale.

INTERVENTI CONSENTITI

manutenzione ordinaria	manutenzione straordinaria
restauro conservativo	

Piano Particolareggiato del Centro Storico - COMUNE DI CARLOFORTE

Stralcio PUC / PPCS - isolato 76, UMI 03



Stralcio Piano Paesaggistico Regionale - ambito di paesaggio n. 6

ASSETTO AMBIENTALE

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004 (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia), in quanto l'abitato storico di Carloforte si sviluppa lungo la fascia costiera orientale dell'Isola di San Pietro. Ricade inoltre in area tutelata ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. b), del medesimo Decreto, quale bene paesaggistico individuato dal PPR con riferimento ai centri di antica e prima formazione.

L'area è altresì interessata da vincolo derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ricadendo in zona classificata HgO (pericolo di frana) ai sensi dell'art. 8 delle relative Norme di Attuazione.

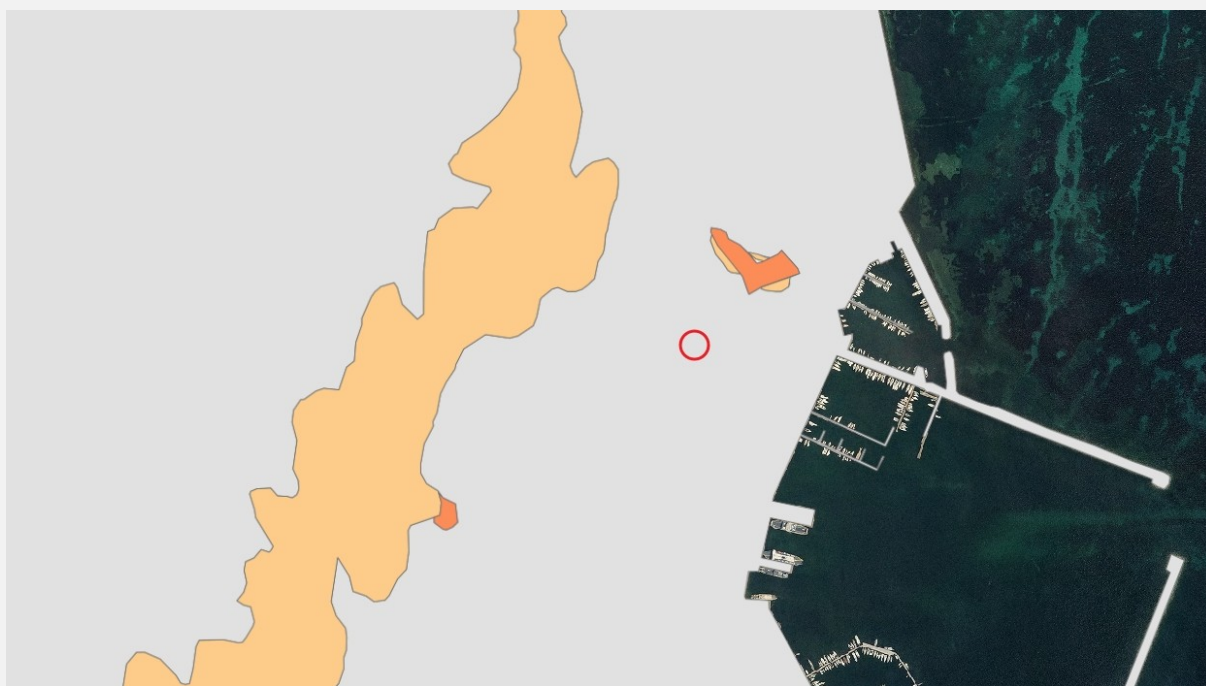
Si segnala inoltre che l'intera Isola di San Pietro, con esclusione del bacino portuale, risulterebbe assoggettata a vincolo paesaggistico quale area di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 (già L. 29 giugno 1939, n. 1497).



Stralcio D.Lgs. 42/2004 - art. 142



Stralcio D.Lgs. 42/2004 - art. 143



Stralcio D.Lgs. 42/2004 - stralcio PAI - pericolo frana Hg0

ASSETTO STORICO CULTURALE

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la tutela del paesaggio storico-culturale attraverso la Norma d'ambito n. 06 "Carbonia e Isole sulcitane" e le Norme Tecniche di Attuazione relative alle Aree caratterizzate da insediamenti storici (artt. 51-53 NTA PPR), applicabili al centro storico di Carloforte quale insediamento di impianto storico consolidato.

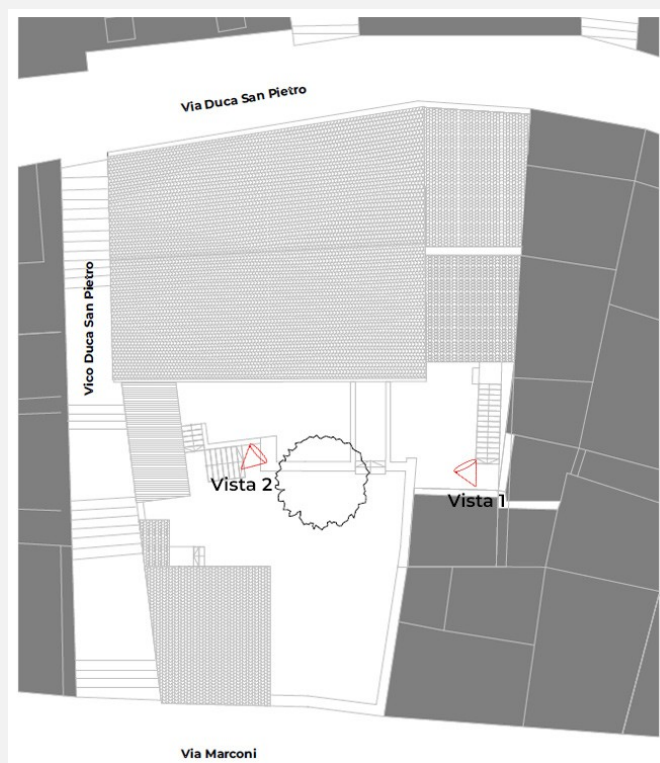
Il complesso di "Casa Porcile" è inoltre inserito nel percorso storico-culturale "Carloforte Museo all'aperto", previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, che individua tracciati ciclopeditoni tematici legati alle specificità dei luoghi; tra questi, l'itinerario dedicato alla figura di Vittorio Porcile - ammiraglio della marina sarda, ivi nato presumibilmente prima del 1756 - attraversa i punti fondamentali della sua storia, incluso il luogo natale.

ASSETTO INSEDIATIVO

L'immobile è di proprietà dell'Amministrazione provinciale (già Provincia di Cagliari, oggi Provincia del Sud Sardegna) ed è stato dato in concessione al Comune di Carloforte. Si colloca in posizione baricentrica rispetto ai principali servizi pubblici cittadini, in prossimità del Museo Civico Casa del Duca, della chiesa parrocchiale di San Carlo Borromeo, della sede comunale e di piazza Repubblica; la distanza dal baricentro dell'area di intervento al più vicino servizio pubblico è pari a circa 175 m, confermando l'elevata accessibilità pedonale del sito.

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche riportate di seguito documentano lo stato attuale dell'area di intervento (corte interna e facciata interna del Corpo B) e il contesto di intervisibilità del sito, corredate da planimetria con indicazione dei punti di ripresa.



Planimetria con punti di ripresa fotografica



Foto 1 - Stato attuale della facciata interna del Corpo B sulla corte comune



Foto 2 - Stato attuale della facciata interna del Corpo B sulla corte comune

10.a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.Lgs. 42/04):

Come richiamato al punto 8, l'intera Isola di San Pietro, escluso il bacino portuale, risulterebbe sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004, quale area di notevole interesse pubblico dichiarata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

10.b. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/04):

- ☒ territori costieri (fascia dei 300 m dalla linea di battigia)
- ☐ territori contermini ai laghi
- ☐ fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- ☐ montagne sup. 1200/1600 m
- ☐ ghiacciai e circhi glaciali
- ☐ parchi e riserve
- ☐ territori coperti da foreste e boschi
- ☐ università agrarie e usi civici
- ☐ zone umide; vulcani
- ☐ zone di interesse archeologico

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

L'edificio denominato "Casa Porcile" si articola in tre corpi di fabbrica affacciati su una corte interna comune: il Corpo A ("Casa Vittorio Porcile"), riconducibile alla tipologia case alte e palazzi con copertura a capanna in coppi, su tre livelli fuori terra; il Corpo B (edificio ex-carceri), su due livelli, privo di funzione dagli anni Ottanta e dichiarato inagibile; il Corpo C, situato all'angolo con via Guglielmo Marconi, attualmente allo stato di rudere.

Le opere oggetto della presente richiesta di autorizzazione insistono sul Corpo B, le cui facciate, sia quella su via Duca San Pietro sia quella sul cortile interno, non risultano intonacate, presentando esclusivamente una sbruffatura sulla muratura in pietra; anche le murature interne presentano solo un rinzafo cementizio. I pavimenti del piano terra sono in mattonelle quadrate di cemento in stato di degrado avanzato, mentre al piano primo è presente una soletta in calcestruzzo armato allo stato grezzo. Gli impianti (elettrico, idrico, produzione di acqua calda sanitaria e termico) risultano totalmente inesistenti e alcuni infissi mancanti. L'attuale scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo, oggetto di modifica in progetto, versa in analoghe condizioni di degrado e non risponde ai requisiti minimi di accessibilità.

In termini generali, l'intero complesso presenta uno stato di conservazione degradato riconducibile sia a fenomeni di degrado chimico-fisico e biologico degli intonaci e delle

finiture, sia ad azioni antropiche derivanti dall'impiego di materiali impropri e dalla mancanza di manutenzione protratta nel tempo.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Gli interventi in progetto sono finalizzati a restituire piena funzionalità e accessibilità al complesso di "Casa Porcile" nel rispetto del suo valore storico-identitario, senza alterazione dei caratteri tipologici e formali dell'edificio né della sua sagoma d'insieme. Le opere oggetto della presente autorizzazione paesaggistica, localizzate sui Corpi A e B in affaccio sulla corte interna comune (non visibile dallo spazio pubblico), si articolano come segue:

- realizzazione di ascensore per consentire l'accesso a tutti (incluse le persone con disabilità motoria) alle zone comuni presenti al P.T. L'elevatore sarà interno all'edificio e addossato alla facciata retrostante del corpo B (ex carceri) e verrà pertanto realizzata una nuova apertura al piano primo posizionata tra le due aperture sulla corte interna del corpo B (quella esistente e quella di nuova realizzazione);
- realizzazione di nuova apertura nella facciata retrostante del Corpo B, in modo da consentire l'accesso al nuovo bilocale al P.1, posizionata accanto al nuovo ascensore;
- realizzazione di nuova apertura per consentire l'accesso al nuovo alloggio al P.1 del Corpo A.

Tali opere si inseriscono in un intervento più ampio di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intero complesso, finalizzato alla realizzazione di 4 alloggi sociali in co-housing con spazi comuni condivisi, per il quale è stata redatta separata Relazione Tecnico-Illustrativa ai sensi del D.Lgs. 36/2023, cui si rimanda per la descrizione integrale delle lavorazioni di progetto.



Stato attuale della corte interna



Fotosimulazioni della corte interna

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Gli interventi in progetto, tutti localizzati sulle facciate interne dei Corpi A e B in affaccio sulla corte comune e pertanto non percepibili dallo spazio pubblico e dai principali punti di vista panoramici del centro storico, sono finalizzati esclusivamente al miglioramento

funzionale e all'accessibilità del complesso, senza comportare alterazioni della sagoma, dei volumi complessivi o dei caratteri architettonici e materici che qualificano l'edificio nel suo contesto storico.

Le nuove aperture riproduce dimensioni e infissi coerenti con quelli esistenti sul medesimo prospetto, mentre l'apertura di sbarco dell'ascensore sarà realizzata con porta a perno e dimensioni e infissi identici a quelli della nuova apertura adiacente, , senza generare effetti di intrusione o di rifiuto nel contesto paesaggistico del centro storico di Carloforte.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

L'intervento non necessita di specifiche opere di mitigazione, in quanto le opere in progetto sono già concepite con criteri di minimizzazione dell'impatto paesaggistico: localizzazione delle lavorazioni esclusivamente sulla facciate interne dei Corpi A e B, non visibile dallo spazio pubblico; adozione, per le nuove aperture, di dimensioni e infissi coerenti con quelli già presenti sul prospetto, così da garantire continuità compositiva. Il progetto non modifica la sagoma del manufatto e rispetta gli schemi compositivi, le tipologie costruttive e i materiali tradizionali del contesto storico in cui si inserisce.

15. CONFORMITÀ URBANISTICA E PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

L'immobile, nella sua attuale consistenza, risulta inserito nella Zona A - Centro Storico del PUC di Carloforte ed è disciplinato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/2007, che classifica il Corpo B (UMI 03 - edificio ex-carceri) nella classe di intervento di "conservazione", ammettendo manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Le opere oggetto della presente richiesta risultano coerenti con tale classe di intervento e con il sistema di vincoli paesaggistici gravanti sull'area (artt. 142 e 143 del D.Lgs. 42/2004), in quanto finalizzate alla conservazione e al recupero funzionale del manufatto, senza alterazione dei caratteri tipologici, formali e strutturali che lo contraddistinguono.

Considerata la collocazione dell'immobile all'interno del Perimetro del Centro Matrice e i conseguenti vincoli di tutela paesaggistica e culturale, ai fini dell'avvio delle opere risultano necessarie, oltre alla presente autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (da acquisire presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio della R.A.S.), anche il Nulla Osta della Provincia del Sud Sardegna, quale ente proprietario dell'immobile, e l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, da acquisire presso la Soprintendenza competente.

Carloforte, 25 agosto 2026

Firma del Richiedente (Comune di Carloforte):

Firma del Progettista dell'intervento: