



# COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sud Sardegna



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Sindaco: Dott. Stefano Rombi

R.U.P.: Arch. Paolo Parodo

### VARIANTE SOSTANZIALE - CIG: Z443DBF96B

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

DATA

SETTEMBRE 2024

ZONA

A

SCALA

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	APPROVAZIONE
0		PRIMA EMISSIONE	

# ALL. A

Il Committente:

Amm.ne Comunale di Carloforte

Il Progettista:

Dott. Arch. Carlo Vigo

# Sommario

---

Sommario.....	1
1 Premessa.....	3
2 Quadro normativo .....	6
3 Carloforte: le origini.....	13
3.1 L'isola di San Pietro.....	13
3.2 Insediamenti precarolini.....	14
3.3 Tabarka e i tabarchini .....	16
3.4 Consolidamento della colonia .....	17
4 Evoluzione storica del centro abitato .....	19
4.1 Il primo insediamento.....	19
4.2 Espansione del centro abitato .....	21
4.3 Carloforte dal XIX secolo.....	25
4.4 Elenco dei beni paesaggistici tipizzati e individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.....	32
4.4.1 Beni paesaggistici.....	32
4.4.2 Beni identitari .....	32
4.4.3 Beni culturali architettonici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004.....	32
4.5 Carloforte e il suo territorio.....	33
5 Analisi cartografica e morfologia urbana .....	34
5.1 Analisi cartografica .....	34
5.2 Morfologia urbana.....	45
5.3 Tipologia delle costruzioni .....	50
5.4 Vuoti urbani e cavedi.....	56
5.5 Presenza di ruderi o edifici fortemente degradati.....	56
6. Struttura fisica di Carloforte.....	57
6.1 Struttura dell'abitato ISTAT .....	59
6.2 Dinamica demografica e struttura della popolazione.....	61
7 Obiettivi e strategie del piano .....	68
7.1 Premessa .....	68
7.2 Obiettivi strategici per il Centro Storico .....	70
7.2.1 Ottimizzazione dei servizi turistici .....	70
7.2.2 Riqualificazione del "Fronte mare" .....	71
7.2.3 Sviluppo dell'economia locale alternativa al turismo.....	71
7.2.4 Carloforte città di fondazione sabauda come museo all'aperto .....	72
7.2.5 Recupero e rifunzionalizzazione del quartiere "Le Cassinee" .....	72
7.3 Tassonomia edilizia: Classi di intervento .....	72
7.3.1 Classe 1: La conservazione.....	74

7.3.2 Classe 2: La riqualificazione .....	75
7.3.3 Classe 3: La trasformazione .....	76
7.3.4 Classe 4: Vuoti urbani .....	76
7.3.4 Schema grafico riepilogativo (PPCS vigente) .....	77
7.3.5 Schema grafico riepilogativo (PPCS Variante) .....	78
<b>8 Modifiche al Piano vigente .....</b>	<b>79</b>
8.1 Modifica delle modalità di realizzazione degli incrementi volumetrici .....	79
8.2 Aggiornamento al nuovo P.A.I. ....	79
8.3 Recepimento di Osservazioni al vigente PPCS .....	79
8.4 UMI di nuova istituzione .....	80
8.5 Modifica dell'indice fondiario .....	80
8.6 Aggiustamenti cartografici .....	80
8.7 Cartografia di sintesi delle modifiche apportate .....	80

# 1 Premessa

---

Il 5 settembre 2006 la Giunta Regionale della Regione Autonoma della Sardegna ha approvato, con la deliberazione n°36/7, il Piano Paesaggistico Regionale<sup>1</sup>, entrato in vigore l'8 settembre 2006 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna del Decreto del Presidente della Regione n°82 del 7 settembre 2006.

Il P.P.R. individua nella fascia costiera del territorio sardo una risorsa strategica ed elemento fondamentale per lo sviluppo della Sardegna. A tal fine le norme tecniche di attuazione suddividono la fascia costiera in 27 ambiti di paesaggio<sup>2</sup>.

Nello specifico il territorio del Comune di Carloforte appartiene interamente all'Ambito di Paesaggio N° 6: "Carbonia ed Isole Sulcitane".<sup>3</sup>

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le fasi operative di redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico<sup>4</sup> del Comune di Carloforte, centro di fondazione sabauda, che coincide con il "*Centro di prima e antica fondazione*". Inoltre questo documento nasce con la finalità di esporre i contenuti del piano utilizzando, per quanto possibile, un linguaggio di facile accesso che consenta ai cittadini di comprendere e cogliere la sua impostazione e individuare gli obiettivi che si prefigge.

Per perseguire l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle prescrizioni contenute nel P.P.R. l'amministrazione comunale ha tempestivamente provveduto, in copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna, alla verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione delineato nello strumento urbanistico vigente (centro matrice).

---

<sup>1</sup> Legge Regionale n° 8 del 25 novembre 2004. Di seguito indicato come P.P.R..

<sup>2</sup> Il quadro d'insieme degli ambiti di paesaggio è presente nella Tavola 1.1 del P.P.R..

<sup>3</sup> Per ogni ambito è disponibile una scheda descrittiva e con scopo complementare un atlante fotografico (l'ambito n°6 è corredato di due tavole).

<sup>4</sup> Di seguito indicato come P.P.C.S..

Il passo conseguente è stato la verifica di conformità del P.P.C.S. vigente<sup>5</sup> con la perimetrazione della zona A del PUC del Centro di antica e prima formazione rappresentata nella cartografia del P.P.R..

Tale attività ha messo in luce le difformità tra prescrizioni del P.P.R. e quanto invece prevede il P.P.C.S. vigente.

Di seguito riportiamo le valutazioni di sintesi dell'Ufficio del Piano della RAS:

- 1. Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.*
- 2. La consistenza degli edifici da riqualificare con tale possibilità rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.*
- 3. La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenuti nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.*
- 4. Nelle more dell'adeguamento al P.P.R., eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere pertanto limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto*

Le valutazioni, unitamente al dettaglio delle osservazioni e prescrizioni presenti negli allegati forniti dall'Ufficio di Piano, rappresentano quindi punto di partenza e orientamento ineludibile per la stesura del nuovo P.P.C.S..

La presente versione di relazione illustra, inoltre, le modifiche al Piano vigente apportati dalla presente Variante. Le modifiche che l'Amministrazione comunale intende apportare al P.P.C.S. sono sintetizzate di seguito:

1. Modifica al Dispositivo di Intervento (strumento che definisce gli interventi consentiti nelle singole UMI), meglio esplicitato al successivo paragrafo 7.3;

---

<sup>5</sup> Approvato con Delibera del C.C. n°27 del 02/06/1992.

2. Aggiornamento al nuovo P.A.I. 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, che di fatto potrà restituire l'incremento volumetrico a tutte le UMI che lo avevano perso;
3. Modifica delle modalità di realizzazione degli incrementi volumetrici;
4. Modifica della classe di intervento su alcune UMI in seguito alle Osservazioni al PPCS analizzate con la Relazione Istruttoria del 20.08.2021 prot. 8547.

I punti da 2 a 4 saranno meglio dettagliati nel capitolo 8 – Modifiche al Piano vigente.

## 2 Quadro normativo

---

Per facilitare la lettura di questo documento al cittadino non prettamente esperto del settore forniamo di seguito un elenco (in ordine cronologico) delle disposizioni di legge regionali e nazionali, con estratti degli articoli di particolare rilevanza, che disciplinano la pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica:

Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967, n. 3210.

- Punto 7. Norme riguardanti l'attività costruttiva da osservare, in assenza dei piani regolatori generali o dei programmi di fabbricazione fino alla loro approvazione (art.17: commi 1, 2, 3, 4, 5 e 7):

*“Per fornire ai comuni alcuni tra i possibili criteri di orientamento, vengono indicate delle situazioni che, a parere di questo Ministero, rientrano nella definizione di agglomerato di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale:*

*a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti od edifici di particolare valore artistico;*

*b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrino nella definizione del punto a);*

*c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscano documenti di un costume edilizio altamente qualificato.”*

D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U “Decreto Floris” - Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

- Art. 3 (Zone territoriali omogenee):

*“ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico,*

*artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.”*

– **Art. 4 (Limiti di densità edilizia per le diverse zone):**

*“Zone A Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.”*

– **Art. 5 (Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata):**

*“Zone A Per le operazioni di risanamento non consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.”*

**Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29** - Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna.

– **Art. 2 comma 1:**

*“Si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.”*

Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”<sup>6</sup>.

– **Art. 10 Beni culturali, comma 1:**

*“Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.*

– **Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:**

*“Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:*

*a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;*  
*b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*  
*c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;*  
*d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.”*

Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 – Norme tecniche di attuazione

– **Art. 6 – Ambiti di paesaggio, beni e componenti, comma 5:**

*“Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.”*

– **Art. 47 – Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari:**

*“L’assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l’antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.”*

---

<sup>6</sup> Il testo del codice ha subito nel tempo modifiche e aggiornamenti introdotte dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 e, successivamente, dal D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 125.

- Art. 51 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione, comma 1 lettera a):

*“Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da :*

*a) le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l’insediamento sparso e comprendono in particolare:*

- 1. i nuclei di primo impianto e di antica formazione*
- 2. il sistema delle sette città regie,*
- 3. i centri rurali,*
- 4. i centri di fondazione sabauda,*
- 5. le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900,*
- 6. i centri specializzati del lavoro (villaggi minerari e industriali, villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;*

- Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni (dal comma 2 al comma 7):

*“I Comuni, nell’adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:*

- a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) margini, eventualmente fortificati;*
- d) assi e poli urbani;*
- e) caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
- f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell’arredo urbano;*
- i) stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.”*

*“Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell’assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed*

- al recupero, mediante:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia interna

*“Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro Integrità nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.”*

*“Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell’assetto urbano, dell’impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.”*

*“Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.”*

*“Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:*

a) *prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l’artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;*

b) *incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell’artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell’ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.”*

*“Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico*

*comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.*

*"In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica."*

*"Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale."*

Oltre al puntuale riferimento normativo meritano uno sguardo i testi presenti all'interno delle "Carte del Restauro" che, prendendo spunto da un congresso di Ingegneri e Architetti tenutosi a Venezia nel lontano 1883, enunciano e codificano principi generali e prescrizioni sul restauro e conservazione dei monumenti. Di rilievo per il tema da noi affrontato è certamente la "Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche" redatta a Washington nel 1987. Significativa è la sezione che enuncia i **Principi e obiettivi** della carta:

- 1) *"La salvaguardia delle città e quartieri storici deve, per essere efficace, far parte integrante di una politica coerente di sviluppo economico e sociale ed essere presa in considerazione nei piani di assetto del territorio e di urbanistica a tutti i livelli."*
- 2) *"I valori da preservare sono il carattere storico della città e l'insieme degli elementi materiali e spirituali che ne esprime l'immagine; in particolare:*
  - a. *la forma urbana definita dalla trama viaria e dalla suddivisione delle aree urbane;*
  - b. *le relazioni tra i diversi spazi urbani: spazi costruiti, spazi liberi, spazi verdi;*
  - c. *la forma e l'aspetto degli edifici (interno e esterno), così come sono definiti dalla loro struttura, volume, stile, scala, materiale, colore e decorazione;*
  - d. *le relazioni della città con il suo ambiente naturale o creato dall'uomo;*
  - e. *le vocazioni diverse della città acquisite nel corso della sua storia.*
- 3) *La partecipazione ed il coinvolgimento degli abitanti di tutta la città sono indispensabili al successo della salvaguardia. Essi devono, dunque, essere ricercati in ogni circostanza e favoriti dalla necessaria presa di coscienza di tutte le generazioni. Non bisogna mai*

*dimenticare che la salvaguardia della città e dei quartieri storici concerne in primo luogo i loro abitanti.*

- 4) *Gli interventi su un quartiere o una città storica devono essere condotti con prudenza, metodo e rigore, evitando ogni dogmatismo ma tenendo in considerazione i problemi specifici a ciascun caso particolare.*

## 3 Carloforte: le origini

---

### 3.1 L'isola di San Pietro

Fin dall'antichità l'isola di San Pietro era chiamata dai navigatori fenici con l'antico nome semitico "YSNM" divenuto col tempo "Enosim": Isola degli sparvieri<sup>7</sup>. Tale nome deriva dal numero elevato di colonie di falchi presenti nell'isola. Si deve allo zoologo torinese Giuseppe Genè lo studio e l'attribuzione del nome scientifico dei rapaci che popolavano in gran numero l'isola, specialmente nelle ripide falesie occidentali, ancora nella metà XIX secolo: "Falco Eleonorae", per omaggiare la giudicessa d'Arborea che promulgò nella Carta de Logu una specifica legge per la salvaguardia dei rapaci. Dal significato originario punico deriva quindi nelle fonti greche la denominazione "Hieracòn Nesos" e di seguito anche i romani la indicarono con l'appellativo "Accipitrum Insula" (Isola degli Sparvieri).

Secondo Don Dionigi Bonfant<sup>8</sup> l'attuale toponimo deriverebbe dal casuale passaggio sull'isola dell'Apostolo Pietro, a causa di una burrasca, lungo il suo percorso dall'Africa verso Roma nel 46 d.C. mentre si dirigeva a Karalis per fare scalo. Per ricordare questo avvenimento l'isola cambiò nome in San Pietro. A supporto di questa tesi l'abate Martino Carrillo<sup>9</sup>, nella sua relazione generale al Re di Spagna, riferisce di un'isola completamente disabitata con la sola presenza di un'antica chiesa edificata in memoria dell'Apostolo Pietro. È ormai chiarita la reale vicenda di questa costruzione. Essa fu edificata nel XIII secolo per volontà di Papa Gregorio IX secondo lo stile gotico del tempo non per ricordare San Pietro bensì in memoria di un naufragio dove persero la vita giovani provenienti da Francia e Germania e diretti in Terra Santa per dar vita, in un clima di crescente fanatismo religioso, alla famigerata "Crociata dei Fanciulli". Nacque quindi così non la chiesa di S. Pietro ma quella dei "Novelli Innocenti".

Forse più plausibile<sup>10</sup> è invece l'ipotesi dello scrittore inglese Thomas Grey, secondo cui il nome latino subì col passare dei secoli un fenomeno di corruzione del latino volgare in "Pitrum Insula" ingenerando poi la scorretta interpretazione sopra citata.

A tal riguardo è bene ricordare che l'attuale parrocchiale di S. Pietro presente nel centro abitato di Carloforte nulla ha che vedere con questi remoti avvenimenti, essendo di datazione ben più recente (2005).

---

<sup>7</sup> Il nome compare in una stele fenicia rinvenuta nel 1877 nella piazza Sant'Eulalia della Marina di Cagliari (prima indicata proveniente, erroneamente, dal quartiere di Stampace).

<sup>8</sup> Teologo, giurista e notaio di Cagliari noto per la sua opera "Triumpho de los santos del Reyno de Cerdeña" (Trionfo dei Santi del Regno di Sardegna), pubblicata a Cagliari nel 1635.

<sup>9</sup> Visitatore Generale del re Di Spagna Filippo III (1598-1261)

<sup>10</sup> Di diverso avviso è invece il Vallebona nel suo "Carloforte. Storia di una colonizzazione", ritenendo tale ipotesi "originale e fantasiosa".

## 3.2 Insediamenti precarolini

Lo studio degli insediamenti umani precedenti all'epoca della colonizzazione sabauda è stato lungamente trascurato, oscurato dal fascino dell'epica colonizzazione dell'isola da parte di un manipolo di intrepidi tabarchini. In effetti non possiamo immaginare le vicende dell'isola di San Pietro come totalmente avulse dagli avvenimenti storici che hanno interessato l'intero bacino del mediterraneo e, soprattutto, la sua isola madre.

Ritenuta per lungo tempo disabitata, negli anni Settanta furono rilevate tracce di attività umana risalenti al Neolitico nell'area della Montagna di Ravenna, nel quadrante nord-occidentale dell'isola, con un graffito rupestre rappresentante scene di caccia antropomorfe. Sempre nella stessa zona sono state rinvenute delle piccole cavità nella roccia adibite a primitive sepolture (tombe a "tafone"). Infine, al neolitico è da ricondurre la presenza, secondo la testimonianza dell'Ing. Enrico Maurandi<sup>11</sup>, di una selce lavorata con foro per l'inserimento di un supporto di legno rinvenuta in località Macchione, identica ad analoghi ritrovamenti nei dintorni di Calasetta.

Si deve al canonico Giovanni Spano i primi cenni alla presenza di insediamenti nuragici sulla costa meridionale dell'isola. Diversi studiosi e appassionati hanno svolto indagini finalizzate ad individuare nell'isola resti di antichi nuraghi. Menzioniamo prima di tutti Renato Monticolo<sup>12</sup>, che ha descritto quattro manufatti nuragici: il nuraghe monotorre dell'Altura della Laveria, il nuraghe Bricco del Polpo, il nuraghe Bricco Resciotto, e il circolo megalitico della Piramide. Ricordiamo inoltre Giovanni Lilliu che, nel 1988, su invito dell'assessorato all'ambiente del Comune di Carloforte, effettuò un sopralluogo nell'isola finalizzato alla valorizzazione dei beni archeologici dell'isola, soffermandosi sul nuraghe della Laveria e quello del Becco. Infine risale al 2004 un censimento dei monumenti nuragici nel territorio di Carloforte oggetto di un seminario di studi sull'archeologia di Carloforte<sup>13</sup>.

Tra il IX e VIII secolo a.C. iniziò la colonizzazione fenicia della Sardegna, con semplici insediamenti lungo le coste sud-occidentali adibiti ad approdo per piccole navi e finalizzate al piccolo scambio di merci con le popolazioni indigene. Queste località divennero col tempo centri urbani dotati di una vera e propria organizzazione interna. Sull'isola di Sant'Antioco sorse, intorno all'VIII secolo a.C., il centro abitato di Sulci, snodo di rilievo per la navigazione commerciale fenicia nel mediterraneo.

La presenza fenicia nell'isola di San Pietro si fa risalire al VII secolo, presenza correlata alle necessità difensive di Sulci e per facilitare il controllo territoriale delle aree minerarie del Sulcis. La conferma della loro presenza avvenne per merito di Ferruccio Barreca quando nel 1961 individuò nelle vicinanze della Torre di San Vittorio le rovine di mura di fortificazione. Inoltre la stessa epigrafe fenicia che ha permesso l'individuazione del nome antico dell'isola accenna alla presenza di un luogo di culto dedicato a "Baal Shamin", Signore dei Cieli.

Ulteriore riprova della presenza fenicia si è avuta in tempi recenti con le missioni di ricerca archeologica eseguite a partire dal 2011 fino al 2015 dall'Università Libanese di Beirut. Tali

---

<sup>11</sup> *"Storia di Carloforte: documenti e appunti"* manoscritto inedito, donato dai familiari alla Parrocchia di San Carlo Borromeo e dato alle stampe nel 2013 dalla Fausto Lupetti Editore di Bologna.

<sup>12</sup> *"Le costruzioni nuragiche di Carloforte"*, nella rivista *"Sardigna Antiga"*, n°3, 1984-1985.

<sup>13</sup> *"L'isola di San Pietro dalla Preistoria alla Storia"*, Carloforte 24 aprile 2004.

prospezioni hanno messo in luce la presenza di una necropoli prospiciente al largo Parodo con diverse tipologie di tombe, fortunatamente intatte, databili tra il VI e IV secolo a.C.



*Figura 1. Foto dell'area degli scavi*

Il rafforzamento nel settore del mediterraneo occidentale della potenza cartaginese comportò un aumento della presenza punica. Risale al periodo fenicio-punico l'inizio dello sfruttamento delle risorse naturali dell'isola, con l'utilizzo degli stagni e delle saline per la raccolta del sale e l'introduzione della pesca dei tonni.

La caduta della potenza cartaginese comporta il passaggio nell'orbita di influenza romana, confermata dal ritrovamento di diverse sepolture, monete e ceramiche. Il rinvenimento di maggior rilievo è la necropoli dello Spalmatore, sulla costa occidentale dell'isola. Questa scoperta evidenzia la primaria importanza strategica di questo settore dell'isola rispetto a quello orientale, preposto con tutta probabilità a semplice scalo tecnico per le direttrici di scambio che dall'isola di Sant'Antioco portavano verso gli insediamenti delle coste della Sardegna sud-occidentale.

Con la caduta dell'Impero Romano l'isola probabilmente si spopolò, a causa soprattutto della pressione araba esercitata su tutto il mediterraneo che causò l'occupazione e saccheggio della città di Sulki. Riguardo ad insediamenti successivi, fino al XVIII secolo, le notizie nelle fonti sono sporadiche. Durante il periodo giudicale si insediarono i monaci Benedettini che rinnovarono lo sfruttamento delle saline e la pesca del tonno, dopodiché l'isola passò nel XIII secolo sotto il controllo pisano e di seguito, insieme all'isola madre, alla Corona D'Aragona (unita nel 1469 col Regno di Castiglia cui sarebbe seguita di lì a poco l'unione territoriale nel Regno di Spagna). Unica traccia di questo periodo è la già menzionata chiesetta dei Novelli Innocenti. In questo arco temporale San Pietro subì le incursioni dei pirati saraceni che non causarono comunque un completo spopolamento, in quanto la stessa isola fu utilizzata come bastione di difesa.

### 3.3 Tabarka e i tabarchini

Con la stipula del patto di Londra del 2 agosto 1718 termina la *Guerra di successione spagnola*, che determina il passaggio del Regno di Sardegna alla casa ducale dei Savoia. Nell'ambito della politica di fusione di Piemonte e Sardegna il governo sabaudo promosse diverse attività: integrazione del ceto dirigente locale nel sistema amministrativo; introduzione della lingua italiana come idioma di comunicazione burocratica; lotta alle epidemie; contrasto del banditismo e mantenimento dell'ordine pubblico. In questo contesto vi fu la determinazione del Viceré del Regno di Sardegna marchese di Rivarolo di introdurre genti non sarde per il ripopolamento e colonizzazione di aree disabitate. Ricordiamo i tentativi effettuati a Santa Sofia, a Montresta, nei salti di Oridda, e nell'isola di Sant'Antioco<sup>14</sup>, che non ebbero sempre successo a causa dei conflitti con i pastori locali che rivendicavano secolari e consuetudinari diritti di pascolo sui terreni pubblici. Altra origine ha la popolazione che diede vita alla felice circostanza della colonizzazione dell'isola di San Pietro.

La politica di ripopolamento intrapresa dal sovrano Carlo Emanuele III attirò subito l'attenzione della comunità di origine ligure residente nell'isola di Tabarka, piccola isola prospiciente all'omonima città tunisina unita alla terraferma da una sottile striscia sabbiosa di terra. L'insediamento primario ebbe origine intorno al 1540 quando il sultano di Tunisi fu costretto dall'imperatore Carlo V a riconoscere oltre alla libertà di culto nei suoi territori anche il libero commercio e pesca del corallo.

La famiglia genovese dei Lomellini, padroni di Pegli, ottenne dallo stesso imperatore la concessione di pesca del corallo nell'isola di Tabarka. I primi coloni tabarchini provenivano proprio dalla città di Pegli e dai paesi limitrofi. Il commercio del corallo si sviluppò velocemente e prosperò fino al XVII secolo quando diversi fattori decretarono la decadenza della colonia: impoverimento dei banchi coralliferi, contrasti con pescatori francesi presenti sulla costa tunisina, continue vessazioni con tasse da parte del Bey<sup>15</sup> Di Tunisi, incursioni corsare barbaresche e sovrappopolamento (che costrinse il Lomellini al trasferimento forzoso delle giovani coppie). La soluzione a questo stato di cose era la ricerca di nuove località in cui spostare la popolazione che fossero in grado di assorbire l'incremento demografico e fornire sufficienti condizioni di sicurezza.

Nel 1736 Carlo Emanuele III manifestò esplicitamente la sua determinazione di mettere in atto le ordinanze del 1686 emesse dal re di Spagna Carlo II, tra cui l'infeudazione e introduzione di nuove popolazioni in terre spopolate: la Nurra, l'Asinara, S. Antioco e S. Pietro. Rapidamente la notizia si diffuse e fu accolta favorevolmente dalla comunità tabarchina perché rappresentava l'occasione per la soluzione dei loro problemi. Fu conferito l'incarico al padre missionario Domenico Giovannini e a Domenico Rombi, proprietario di una corallina di Tabarka, di compiere una missione esplorativa dei territori indicati per individuare quello che meglio si adattava alle caratteristiche della popolazione. Essi individuarono nell'isola di San Pietro la destinazione ideale e prontamente si

---

<sup>14</sup> In quest'isola fallì un primo inserimento di popolazioni greco-corse. Di seguito ebbe invece successo proprio l'insediamento di tabarchini, poi ben integratisi con successivi arrivi di famiglie piemontesi.

<sup>15</sup> Designava nell'impero ottomano un sovrano di stati vassalli. Nello specifico era il titolo assegnato al Signore della Tunisia.

impegnarono col viceré Rivarolo per colonizzare l'isola con un nucleo iniziale di tabarchini che si sarebbero dedicati allo sfruttamento del corallo e alla pesca del tonno.

Nel 1737 fu inviato per le trattative finali in rappresentanza dei tabarchini presso il viceré Agostino Tagliafico che, unitamente al Rivarolo, ritennero opportuno la concessione in feudo dell'isola per ottenere i primi mezzi di sussistenza per i coloni. Le trattative furono intavolate sia a Cagliari che a Torino e terminarono con la stipula della convenzione di infeudazione, il 17 ottobre 1737, tra l'intendente generale del Regno e il marchese della Guardia Don Bernardino Genoves<sup>16</sup>. Nella stessa data il marchese stipulò col Tagliafico la concessione ai tabarchini dei terreni dell'isola che precedeva l'avvio della colonizzazione entro sei mesi dalla firma della concessione.

Il trasferimento dei tabarchini avvenne in due fasi: una prima tranche di 86 persone addetta ai lavori preliminari giunse a Cagliari nel febbraio 1738 mentre un secondo scaglione di circa 302 persone raggiunse poi l'isola nell'aprile seguente<sup>17</sup>.

La data riferita dalle fonti, il 17 aprile 1738, come primo atto di fondazione della colonia di Carloforte è da prendersi quindi come "*terminus post quem*" per qualsiasi considerazione e analisi sull'insediamento storico di Carloforte.

### 3.4 Consolidamento della colonia

Solo un esiguo numero di coloni si sistemò nell'isola in baracche di legno provvisorie e accampamenti costruiti con vele di navi, mentre la maggior parte dei tabarchini occuparono come alloggio provvisorio le baracche dei pescatori della tonnara di "Su Pranu" di Portoscuso.<sup>18</sup> Da qui raggiungevano giornalmente la lunga spiaggia sul lato est dell'isola, individuata in precedenza come approdo ideale per avviare i primi lavori di colonizzazione: disboscamento e dissodamento del terreno, individuazione dell'area per la costruzione del castello o Forte San Carlo, in omaggio al sovrano sabauda Carlo Emanuele III. Nello stesso tempo fu avviata l'edificazione della dimora del Duca e della chiesa di San Carlo. La cura dei lavori fu affidata all'Ing. Augusto De La Vallée.

L'atto formale di costituzione della comunità del "Forte di Carlo" avvenne il 24 maggio 1738, data in cui i delegati dei tabarchini prestarono giuramento di fedeltà al Re nella chiesa di Portoscuso. Nell'agosto dello stesso anno i tabarchini nominano il primo Consiglio Comunitativo e, dopo pochi giorni, è eletto come sindaco il genovese Giambattista Segni. Al Tagliafico sarà invece riservata la carica di Capitano di Giustizia. Per quanto riguarda la sistemazione della popolazione il 6 ottobre 1738 furono assegnati con estrazione 118 lotti di terreno, destinati ad altrettante famiglie, ripartiti equamente nelle località Tacca Rossa e Tacche Bianche (l'odierna "Macchione").

Un ulteriore incremento di popolazione avvenne grazie alla liberazione di 840 tabarchini ridotti in schiavitù dal Bey di Tunisi nel 1741. Il loro rilascio avvenne, soprattutto grazie all'alacre lavoro del Capitano di Marina Giovanni Porcile, in diverse fasi fino al 1755 e la maggior parte scelse come

---

<sup>16</sup> Il contratto di infeudazione fu approvato da un regio diploma il 22 novembre 1737, che conferì al marchese il titolo di Duca di San Pietro.

<sup>17</sup> Il Vallebona, citando un documento dell'archivio del duca Vivaldi Pasqua, ricostruisce esattamente il numero e la provenienza dei coloni sbarcati a San Pietro: 100 famiglie (381 persone) giunsero da Tabarka e 26 famiglie (83 persone) provenienti dalla Liguria, per un totale di 466 abitanti (conteggiano anche i primi due curati).

<sup>18</sup> Anch'essa di proprietà del Duca di San Pietro.

nuova destinazione di raggiungere i vecchi conterranei stabilitisi a Carloforte. A bilanciare l'incremento demografico provvide innanzitutto il male endemico della Sardegna: la malaria, che si diffuse dagli stagni attigui al centro abitato con modalità epidemiche a cavallo tra il 1767 e il 1768 uccidendo un centinaio di carlofortini. Infine l'isola subì l'ultimo sfregio dei pirati barbareschi con un saccheggio condotto il 3 settembre 1798 che, dopo essersi liberati della guarnigione di guardia del Forte, fece diversi prigionieri<sup>19</sup> e ridotti in schiavitù a Tunisi. Le trattative per la liberazione si protrassero per cinque anni fino all'intervento decisivo del Console francese a Tunisi che riuscì ad ottenere il rilascio dei prigionieri in un breve arco di tempo dal giugno al luglio 1803. Purtroppo non rientrarono tutti perché ben 117 carolini morirono prima della liberazione mentre altri erano stati rivenduti al Bey di Algeri. Prima di questo doloroso episodio, che segnò per lungo tempo la vita della comunità carlofortina, l'isola conobbe per un breve lasso di tempo la dominazione francese. Agli inizi del 1793, in conseguenza del conflitto tra il Piemonte e la Repubblica Francese, i francesi si attestarono nel golfo di Palmas per poi occupare Carloforte e l'isola di San Pietro (ribattezzata "isola della Libertà). Essa fu riconquistata dalla flotta spagnola nel maggio dello stesso anno e riconsegnata al sovrano piemontese.

---

<sup>19</sup> Diverse fonti quantificano nell'ordine del migliaio il numero dei catturati, senza distinzione di sesso, età e nazionalità.

## 4 Evoluzione storica del centro abitato

---

Punto di partenza per qualsiasi relazione e analisi conoscitiva del centro abitato di Carloforte è la delineazione dei perimetri delle diverse fasi di crescita del “Centro di antica e prima fondazione”, partendo da quanto prospettato dal P.P.R. e arrivando poi alla verifica di conformità del P.P.C.S.. Gli allegati della determinazione n°181 del D.G. dell’Ufficio del Piano, oltre a rideterminare il perimetro della zona A individuano correttamente, nella planimetria degli organismi architettonici di valore storico, differenti fasi evolutive dell’abitato.

### 4.1 Il primo insediamento

Il primo insediamento della città di Carloforte fu da subito individuato secondo precise esigenze strategiche militari: il controllo del canale tra l’isola di San Pietro e la Sardegna.

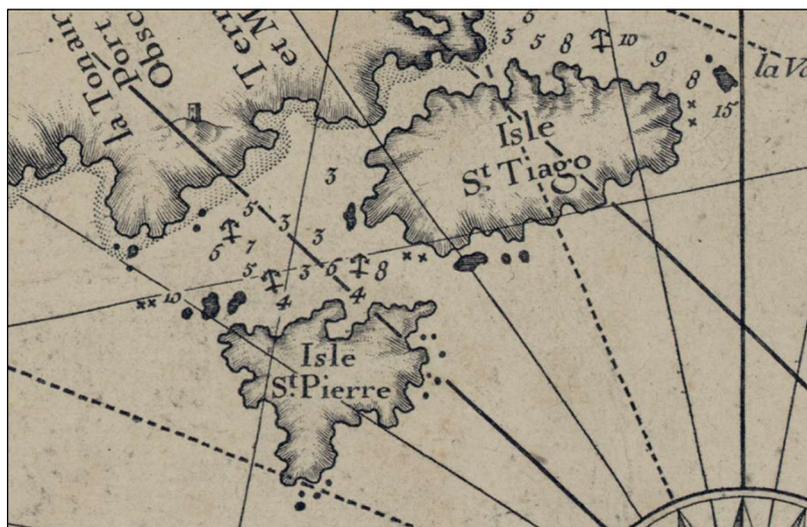


Figura 2. L'isola di San Pietro nella cartografia agli inizi del '700

L’incarico dell’edificazione del nuovo centro fu affidato all’ingegnere piemontese Augusto De La Vallée cui furono affidati precisi compiti: individuazione del sito adatto nell’altura di nord-ovest

prossima alla spiaggia, costruzione dei bastioni e fortificazioni di difesa, edificazione della Chiesa

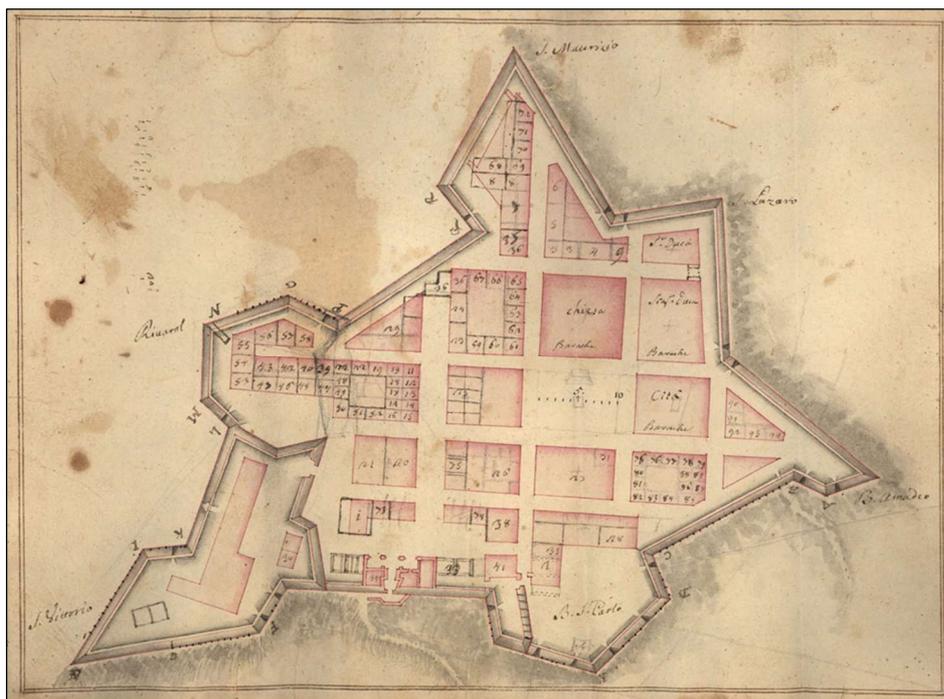


Figura 3. Progetto del primo nucleo abitato (Archivio di Stato di Cagliari)

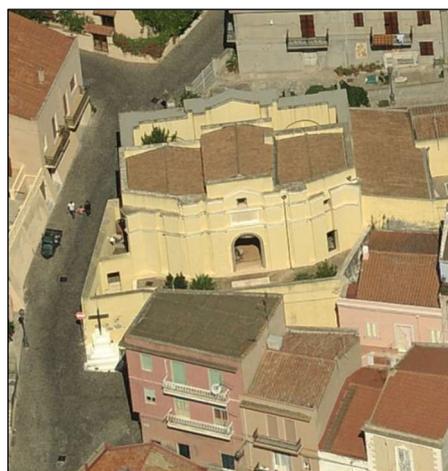
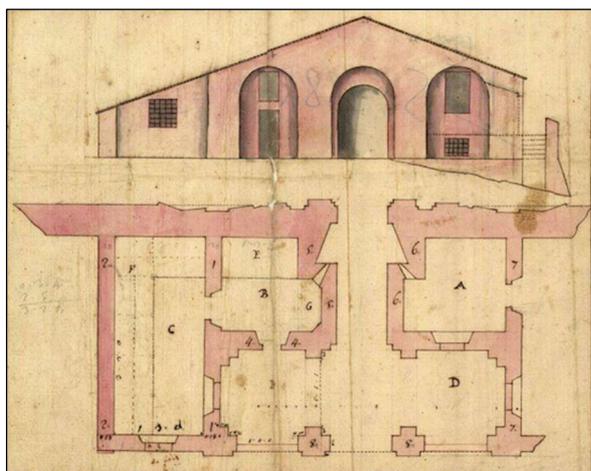


Figura 4. Pianta del corpo di guardia (Archivio di stato di Cagliari) - Figura 5. Museo Civico - Vista aerea da sud

unitamente alle baracche in legno per gli operai (andate distrutte in un incendio nel 1739) e alle case in muratura per i coloni.

Il progetto della fortificazione e della cinta muraria fu stilato secondo il classico schema a stella con i bastioni collocati sulle punte (fig.3). Attualmente rimane ben poco di questa piccola roccaforte: si individua lungo la Via Marconi un tratto del terrapieno (già Via Stendardo) e l'edificio in muratura denominato comunemente come casa del Duca o fortino Carlo Emanuele III, che all'epoca era invece destinato ad accogliere il Corpo di Guardia (fig.2), ed ora sede del Museo Civico di Carloforte (fig.5).



Figura 6. Vista area generale dell'area del forte

All'interno della cinta muraria è posto quel che resta della "Cisterna del Re", progettata sempre dal De La Vallée per l'approvvigionamento idrico del forte, in seguito ceduta a privati, che risulta collocata al di sotto di una casa di civile abitazione. Attualmente è indicata come Cisterna del Re una piccola cisterna, posta nell'omonima via, con arcate a base quadrangolare e cupola come copertura, la cui costruzione risale invece all'inizio del '900.

L'edificazione delle fortificazioni non fu del tutto completata per una duplice ragione: l'ingegnere riteneva che l'abitato fosse già sufficientemente difeso; i tabarchini in quanto lavoratori del mare erano più propensi ad insediarsi in un'area più vicino alla riva rispetto al forte ritenuto distante.

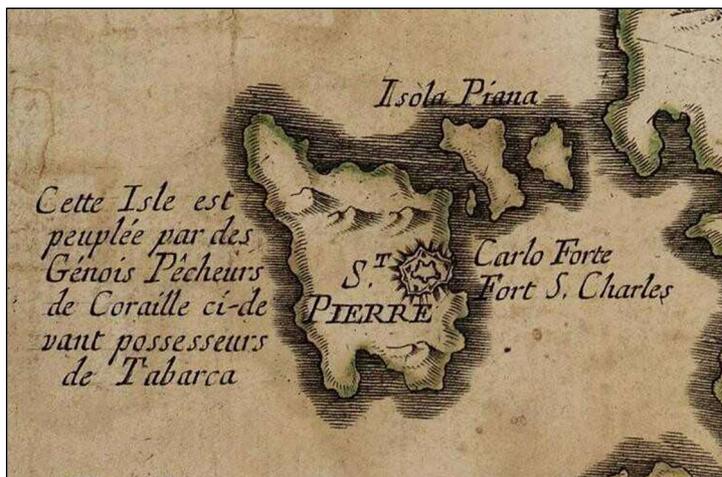


Figura 7. Carta del Regno di Sardegna, particolare (Archivio di Stato di Torino)

## 4.2 Espansione del centro abitato

Rispettando i desideri della popolazione il De La Vallée riconobbe nel 1741 ai carolini il diritto di poter costruire sulla marina secondo un progetto urbanistico da lui stesso ideato adottando un

reticolo costituito da strade ortogonali, regolando l'espansione urbanistica già allora in atto con le prime costruzioni in muratura sorte nell'area che dal castello andava alla marina, il quartiere delle Calciate (Cassinee). L'assegnazione dei lotti edificabili avvenne per estrazione, mentre le spese per la realizzazione dei fabbricati furono a carico del Duca di San Pietro. Le case previste erano costituite da un solo piano (un eventuale piano aggiuntivo era invece a carico dell'assegnatario). È da ascrivere al 1741 il progetto di costruzione della torre per la difesa del lato sud dell'abitato, l'edificazione iniziò nel 1768 e fu chiamata "Torre di San Vittorio" in onore del re Vittorio Amedeo III (fig.8 e 9).

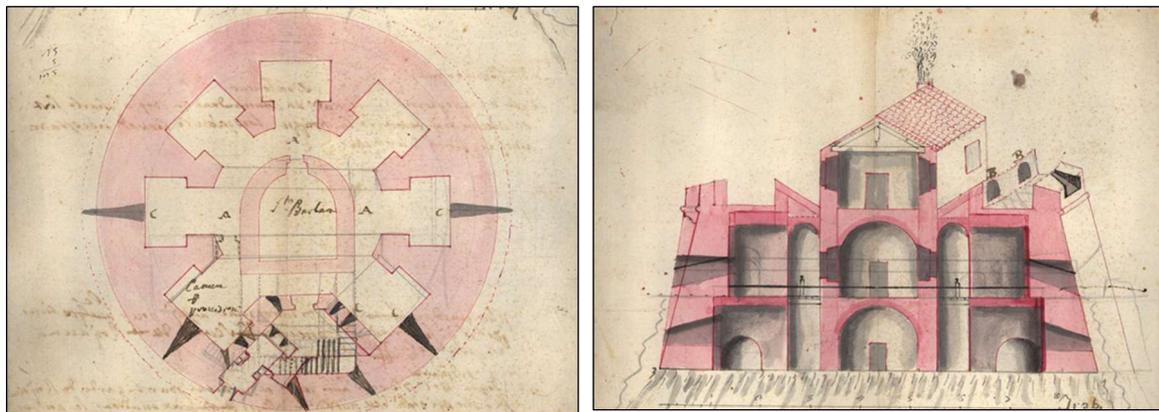


Figura 8. Progetto della Torre di San Vittorio (Archivio di Stato di Cagliari)

La torre, in blocchi di trachite, fu costruita sulla punta dello Spalmadoreddu per dominare l'entrata del porto. Nel tempo ha subito modifiche rispetto al progetto iniziale con l'aggiunta di tre corpi addossati alla torre centrale e una scala esterna, fino alla demolizione della torretta centrale del 1898 per far posto ad un piccolo casotto prefabbricato, adibito ad osservatorio astronomico, tuttora esistente.



Figura 9. Torre di San Vittorio nel 1905 (da Sardegna Digital Library)

Le opere di sistemazione urbanistica si devono, oltre al La Vallée, anche all'ingegnere Saverio Belgrano di Famolasco, che si recò a Carloforte più volte tra il 1762 e il 1769. Tra gli edifici di pregio riconducibili a questo periodo è da includere, oltre alla Torre di San Vittorio, la Chiesa di San Carlo Borromeo (a lungo reclamata dalla popolazione), la cui edificazione iniziò nel 1773 e si concluse per le parti in muratura nel 1775, ad eccezione del campanile che fu terminato

nel 1797. La presenza nella facciata di elementi stilistici riconducibili al neoclassicismo affiancati a tratti del tardobarocco che caratterizza fortemente il campanile, ci pone dinnanzi ad una difficoltà riguardo all'assegnazione di una data certa relativa al completamento definitivo.



Figura 10. Chiesa di San Carlo Borromeo

Non si conserva più il "Cisternone" (demolito nel 1965), il nuovo serbatoio per la raccolta dell'acqua in sostituzione della "Cisterna del re" ormai insufficiente per i bisogni della comunità. Fu progettato nel 1773 ed edificato nel 1790 in forma quadrangolare con un porticato ad archi sorretti da pilastri e intervallati da medaglioni, sormontati da un fregio.



Figura 11. Il Cisternone (foto degli inizi del '900)

Al di fuori della perimetrazione è collocata la Chiesa dei Novelli Innocenti, la cui nascita è già stata delineata in precedenza. All'arrivo dei tabarchini fu trovato solamente un rudere, restaurato e riaperto al culto nel 1796. Come per la chiesa di San Carlo Borromeo fu adottato un impianto tardobarocco con la facciata caratterizzata in preminenza dalle lesene e dalla cornice marcapiano al di sopra della quale si apre una finestra reniforme, il tutto sormontato dal timpano triangolare decorato in cima da pinnacoli. Il campanile a vela è collocato nella parte posteriore e slegato dal

corpo principale della chiesa. Durante i lavori di restauro del 1986 fu rinvenuto sul basamento una struttura circolare che fa ipotizzare la preesistenza di un tempio pagano.



*Figura 12. Chiesa dei Novelli innocenti (foto da Wikimapia)*

### 4.3 Carloforte dal XIX secolo

La data del 1798 segna per lo sviluppo del tessuto urbanistico di Carloforte un nuovo punto di avvio. A causa dell'incursione barbaresca e la conseguente cattura degli schiavi si resero palesi le carenze difensive del nucleo urbano, ben note ai carlofortini che da tempo richiedevano il suo rafforzamento.

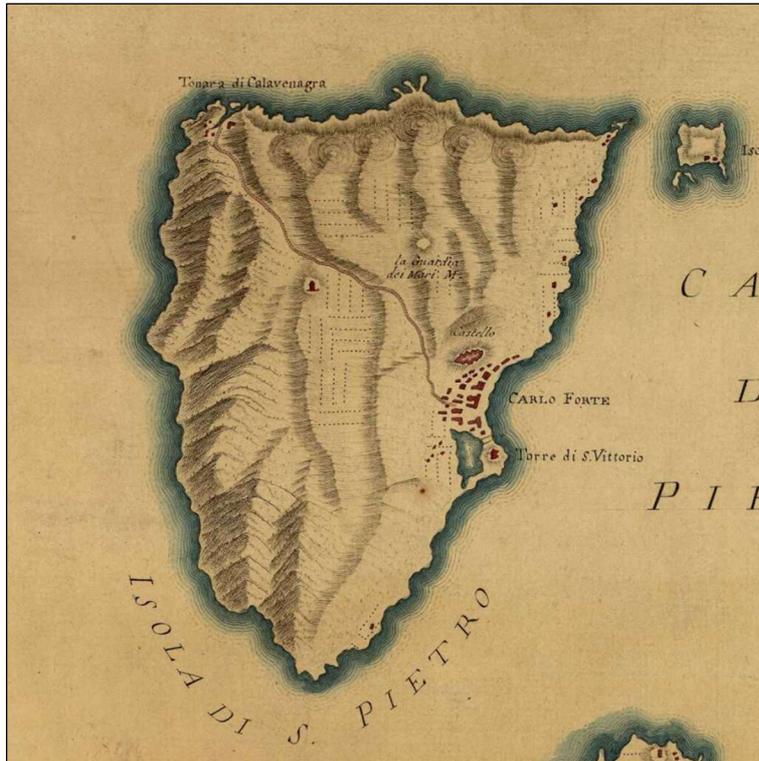


Figura 13. Carta dell'isola di S. Pietro 1792 (Archivio di Stato di Torino)

Fu lo stesso sovrano sabauda, Vittorio Emanuele I, ad approvare la costruzione di nuove mura di cinta difensive. Il tracciato del perimetro dovette tener conto di diverse esigenze: ricomprendere l'abitato esistente programmando il futuro sviluppo e salvaguardare le opere esistenti per l'approvvigionamento idrico. Il progetto prevedeva una cinta muraria intervallata da dei fortini. I primi lavori iniziarono nel 1806 con la posa delle fondamenta del primo fortino collocato a sud, chiamato Emanuele, prossimo al mare lungo l'asse murario che segue il tracciato dell'attuale via Roma. Sulla marina fu edificata la Porta Marina o Fortino San Carlo, distante dall'Emanuele circa 60 metri, in successione verso ovest fu eretta la Porta Cassebba, indicato in alcune cartografie dei primi dell'800 come Porta San Pietro, seguita verso nord-ovest dal fortino di Santa Cristina e quindi in direzione nord il Fortino Beatrice. Da ultimo il percorso piega verso est, sulle cui mura si apre la Porta del Leone, fino al Fortino di Santa Teresa per poi chiudere il lato nord della cinta muraria con il Fortino Maria Teresa (adibito poi a lebbrosario, da cui deriva il nome di Porta della Sanità).

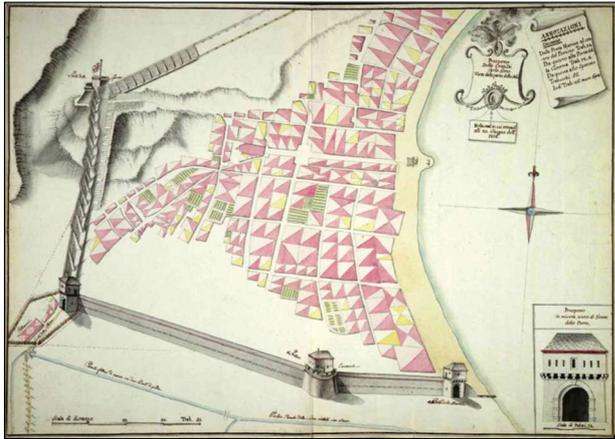


Figura 14. Prospetto di Carloforte (Archivio di Stato di Torino)

Inoltre esaminando la pianta topografica del Conte Desgenis, databile tra il 1806 e il 1819, è possibile rilevare la presenza di una cinta più bassa anche sul lato della città che dava verso il mare fino all'altezza del monumento di Vittorio Emanuele, dove si rileva la presenza di una batteria di cannoni di difesa. Nella stessa mappa non risulta iniziato il tratto che dal monumento doveva raggiungere la Porta Marina.



Figura 15. Pianta topografica Desgenis (particolare)

Ad oggi della cinta muraria si conserva parzialmente il lato nord e nella sua totalità quello ovest, anche se interrotto dall'edificio della scuola elementare (costruito nel 1921). Nel tempo i fortini furono demoliti, superstiti e visibili sono il Santa Teresa, conservatosi nel suo aspetto originario, e

il

Santa

Cristina.



Figure 16. Forte S. Teresa – Fig. 17. Forte S. Cristina

Risale al stesso periodo dell'edificazione delle mura la Chiesa della Madonna dello Schiavo. La sua costruzione e titolazione è legata al singolare rinvenimento sulla costa tunisina, avvenuto nel 1800, di una piccola Madonna scolpita su legno di tiglio scuro, probabilmente la polena di una nave.

Il rinvenimento fu opera di uno schiavo carolino e subito fu custodita e venerata dai carolini prigionieri con l'appellativo di Madonna Nera, in seguito portata a Carloforte al momento della loro liberazione. Nello stesso anno 1803 per iniziativa popolare e del sacerdote Nicolò Segni fu deciso di costruire lungo l'odierna via XX Settembre, come segno di ringraziamento, un piccolo oratorio preposto alla custodia della Madonna. I lavori iniziarono nel 1807 e terminarono con la consacrazione della chiesa nel 1815. L'attuale titolazione di Madonna dello Schiavo non risale allo stesso periodo ma fu apposta nel 1924. La statua lignea della Madonna fu posta in una nicchia della parete di fondo.

Il prospetto della chiesa riprende gli stilemi utilizzati per la Chiesa di San Carlo Borromeo con la presenza di lesene che sorreggono un fregio su cui poggia un classico frontone a timpano. Al di sopra del portone d'ingresso è presente uno scudo ovale.



*Figura 18. Chiesa Madonna dello Schiavo - facciata*

Nel 1808 il re Vittorio Emanuele I concede a Carloforte i privilegi di Città, cui fece seguito nel 1811 l'istituzione della Dogana con relativa autorizzazione all'attività di importazione ed esportazione di beni.

Durante il XIX secolo la società carlofortina conosce un periodo di sviluppo economico e prosperità dovuto in primo luogo all'aumento del traffico marittimo legato all'attività di scambio e trasporto delle merci. La seconda metà del secolo vide in Sardegna lo sviluppo dell'industria estrattiva e in questo contesto Carloforte divenne porto d'appoggio per le navi da carico di minerale trasportato proprio dai battellieri carolini nei magazzini collocati nella zona della marina e allo Spalmadoreddu. Altra attività che contribuì alla crescita economica della città e all'espansione dell'attività portuale fu la trasformazione delle saline in una vera e propria industria con il passaggio della proprietà al demanio statale nel 1840 e il conseguente aumento della produzione destinata sia alla salagione del pescato locale che all'esportazione nei mercati nazionali ed esteri (il sale sardo era particolarmente apprezzato dai paesi nordici).



*Figura 19. Vista aerea delle Saline (angolo di nord-est)*

Attualmente le saline non sono più utilizzate e si sono trasformate in una zona umida di rilevanza ambientale che dal 2005 insieme all'intera isola di San Pietro è stata indicata come Sito di Interesse Comunitario.

Per ritrovare all'interno della ripermimetrazione della zona A di Carloforte edifici architettonici di valore storico dobbiamo spostare la nostra attenzione agli inizi del XX secolo, quando la società carlofortina entrò nel mondo della modernità e fu scossa dalle agitazioni dei lavoratori del mare, impegnati principalmente nel trasporto del minerale estratto dalle diverse miniere del Sulcis-Iglesiente. In questo contesto nacque la "Società Mutua di Soccorso e Previdenza" che subito individuò tra le sue esigenze la costruzione di una casa per la sede sociale con il teatro.

I lavori per la costruzione del nuovo edificio, situato all'angolo tra la via Venezia e la via XX settembre, frontalmente all'area occupata un tempo dal Cisternone, iniziarono nel 1908 ed ebbero termine alla fine dell'anno successivo. Da allora la costruzione esternamente non ha subito modifiche mentre l'interno del teatro è stato rimodernato.



*Figura 20. Casa della Società Mutua di Soccorso e Previdenza – vista aerea*

Altro fabbricato legato alla storia del movimento socialista del '900 è la “Casa del Proletariato”, costruita per accogliere le riunioni delle organizzazioni sindacali dei battellieri tra il 1920 e il 1922. Attualmente è noto come “Cineteatro Cavallera” in memoria di Giuseppe Cavallera, presidente della cooperativa dei battellieri, primo a divulgare tra i carolini le idee socialiste.



Figura 21. Foto d'epoca della Casa del Proletariato

L'edificio si erge sul lungomare ad angolo con la via Roma, in un'area che si colloca immediatamente prospiciente al tracciato delle mura di cinta che nelle mappe posteriori alla fondazione della città risulta adibita a cimitero.



Figura 22. Particolare della Pianta di Carloforte risalente al 1870 (Archivio di Stato di Cagliari).

Facilmente riconoscibile grazie alla pietra a vista utilizzata per la sua costruzione, di maggior pregio sono invece le inferriate in stile liberty che suddividono all'interno le logge delle gallerie. Con il venir meno dell'importanza e del ruolo delle organizzazioni sindacali subì la trasformazione in cineteatro.



Figura 23. Facciata del Cineteatro Cavallera.

Risale agli anni '60 del XX secolo l'intervento significativo di riqualificazione della Piazza Pegli, creata sul versante meridionale della città al di fuori dell'antico perimetro delle mura e ricadente all'interno del centro matrice, che comportò la rimozione pietra su pietra del "Monumento ai caduti" dalla sua sede originaria e la sua ricomposizione al centro della piazza.



Figura 24 -25. Cartolina d'epoca con la Piazza Pegli ed un'attuale vista aerea con il Monumento ai caduti.

Il monumento era collocato originariamente in un'area a ridosso del "Canale del Generale" che ancor prima della sua inaugurazione, avvenuta il 4 giugno del 1932, era stata individuata come adatta alla realizzazione di un campo sportivo. Ad esso si accedeva tramite una scalinata posta al termine del corso Parodo, come si evince dalle cartoline dell'epoca, ma in seguito fu inglobato all'interno del perimetro del campo sportivo "pino solitario" realizzato negli anni '50. Si può ipotizzare che proprio quest'ultima infelice posizione comportò la sua ricollocazione nella piazza Pegli.

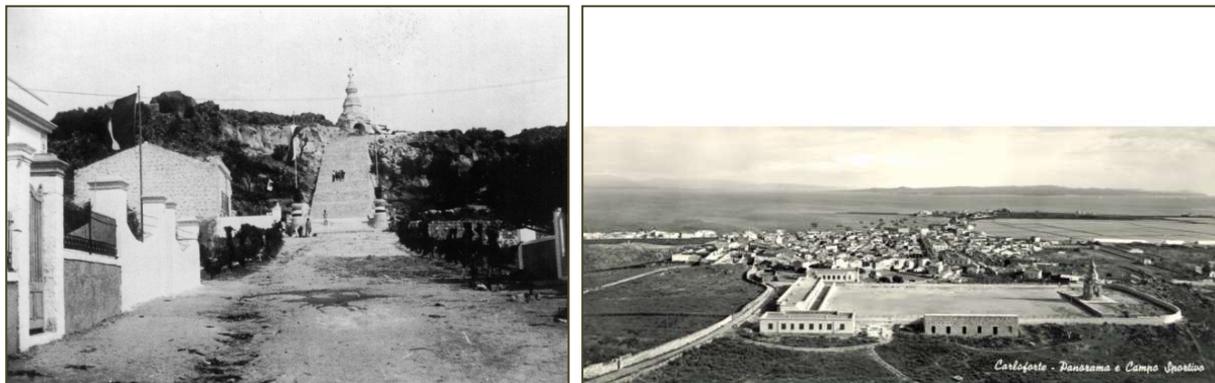


Figura 26-27. La scalinata di accesso al monumento ai caduti e lo stesso all'interno dello stadio

Il suo spostamento ne causò un mutamento d'aspetto con la rimozione dei simboli fascisti e del cippo centrale per far spazio ai nomi dei caduti del secondo conflitto mondiale.

#### 4.4 Elenco dei beni paesaggistici tipizzati e individuati dal Piano Paesaggistico Regionale

Con Deliberazione 70/22 del 29 dicembre 2016 la Giunta Regionale ha approvato il repertorio del Mosaico dei Beni Paesaggistici aggiornato al 30 settembre 2016. Di seguito si elencano i beni ricadenti all'interno del centro matrice.

##### 4.4.1 Beni paesaggistici

- Porto storico (codice 1832)
- Mercato civico (codice 6108 – Scheda UMI: 36-03)
- Municipio (codice 6109 – Scheda UMI: 58-07)
- Monumento ai caduti (codice 6110)

##### 4.4.2 Beni identitari

- Chiesa della Madonna dello Schiavo (codice 6107- Scheda UMI: 39-02)
- Mura (Codice 6111)

##### 4.4.3 Beni culturali architettonici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004

- Forte Santa Cristina (codice 5796)
- Forte Santa Teresa (codice 5795)
- Casa del proletariato (codice 6033 – Scheda UMI: 18-01)

## 4.5 Carloforte e il suo territorio

Il territorio del Comune di Carloforte ricopre nella sua interezza l'Isola di San Pietro, ubicata sulla costa sud-occidentale della Sardegna. L'isola è costituita in gran parte di rocce vulcaniche appartenenti alla serie calcoalcaline, ovvero originate da colate magmatiche intrusive ed effusive, in stretta correlazione con l'area vulcanica terziaria costituita dall'isola di Sant'Antioco e il Sulcis meridionale. Tale area è ascrivibile al ciclo magmatico che si manifestò tra l'Oligocene medio e il Miocene medio. Al termine di questo ciclo, iniziato con il distacco del blocco sardo-corso dal margine delle baleari e dalla Provenza, comportò alla fine la rotazione antioraria e l'attuale posizione dell'isola sull'asse principale Nord-Sud. A seguito di queste trasformazioni si generarono delle fratture sullo strato vulcanico antico che determinarono delle risalite di magna riconducibile al vulcanismo riconducibile a non più di 16 -17 milioni di anni fa. Affioramenti di magma vulcanico risalente a questo periodo sono rilevabili sul settore centrale e nordoccidentale dell'isola, mentre affioramenti più recenti, inferiori a 16 milioni di anni fa, sono ampiamente diffusi sul litorale settentrionale, meridionale e sul versante orientale dell'isola. A partire dall'era quaternaria cominciarono a formarsi stratificazioni di depositi sedimentarie fino alle recenti coperture alluvionali.

L'aspetto attuale dell'isola ha forma trapezoidale. Il lato più lungo, con direzione Nord-Sud è rivolto ad oriente e si estende dall'estrema propaggine settentrionale nota come "La Punta", prospiciente all'Isola Piana e all'isola dei Ratti, per giungere al punto più meridionale, la "Punta delle Colonne". Questa porzione del territorio corrisponde ad un'area avallata caratterizzata da terreni alluvionali e dalla presenza di acque stagnanti adibite a saline. Il secondo lato dell'isola prosegue in direzione nordovest verso la "Punta Spalmatore di Fuori, la cui costa si rileva piuttosto irregolare, con la successione di cale e insenature. Il lato dell'isola rivolto ad occidente si estende fino alla "Punta di Cala Fico", caratterizzato dalla presenza dall'estrema propaggine occidentale: "Capo Sandalo, e dall'aspetto costiero anch'esso piuttosto frastagliato. L'ultimo lato, Da "Cala Fico" a "La Punta" si distingue per il profilo costiero mosso da rocce che si calano a picco sul mare, con altezze decrescenti in direzione est, e dalla presenza dell'insenatura di "Cala Vinagra" con l'omonimo isolotto.

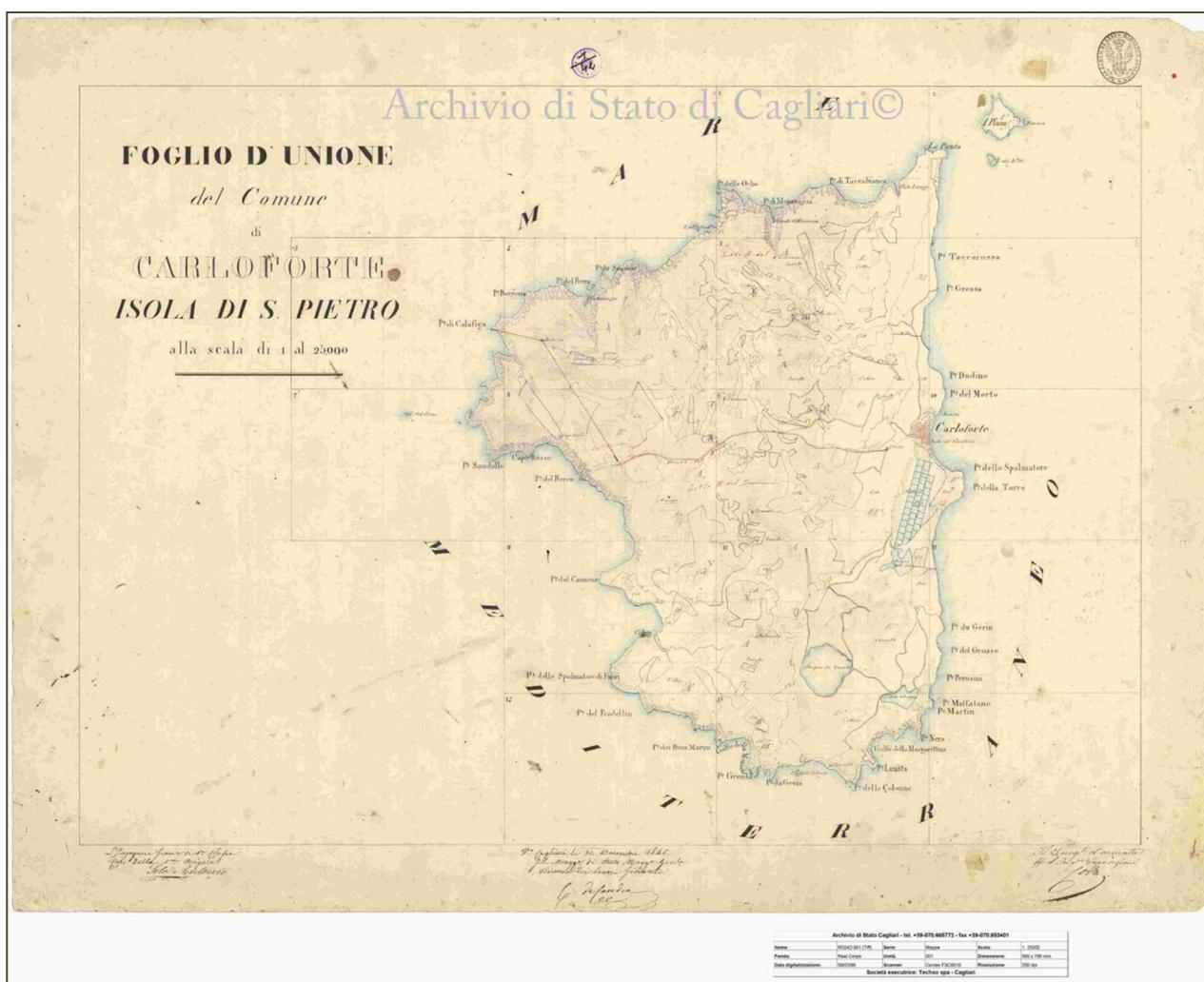
Il centro abitato di Carloforte è collocato sul litorale orientale dell'isola di San Pietro che si affaccia sul "Golfo di Palmas". La città sorge delimitata a ovest e a nord dai rilievi identificabili sulla carta dell'Istituto Geografico Militare come "Ripa del Sardo" e "Curazzu", che si dispongono lungo la direzione Nordovest – Nordest. Tra queste lievi alture (in media 90 metri s.l.m.) si incunea il "Canale del Generale" (oggetto quest'ultimo di un progetto di riqualificazione, valorizzazione, e integrazione con il centro abitato). A sud il limite naturale è costituito dalle Saline, che si interpongono tra il litorale e la Ripa del Sardo. Il limite orientale è costituito dal fronte del porto, racchiuso a nord dalla "Punta del Morto" e a sud dalla "Punta dello Spalmatoreddu", che garantisce il collegamento con la terraferma attraverso gli scali portuali di Portovesme e Calasetta.

## 5 Analisi cartografica e morfologia urbana

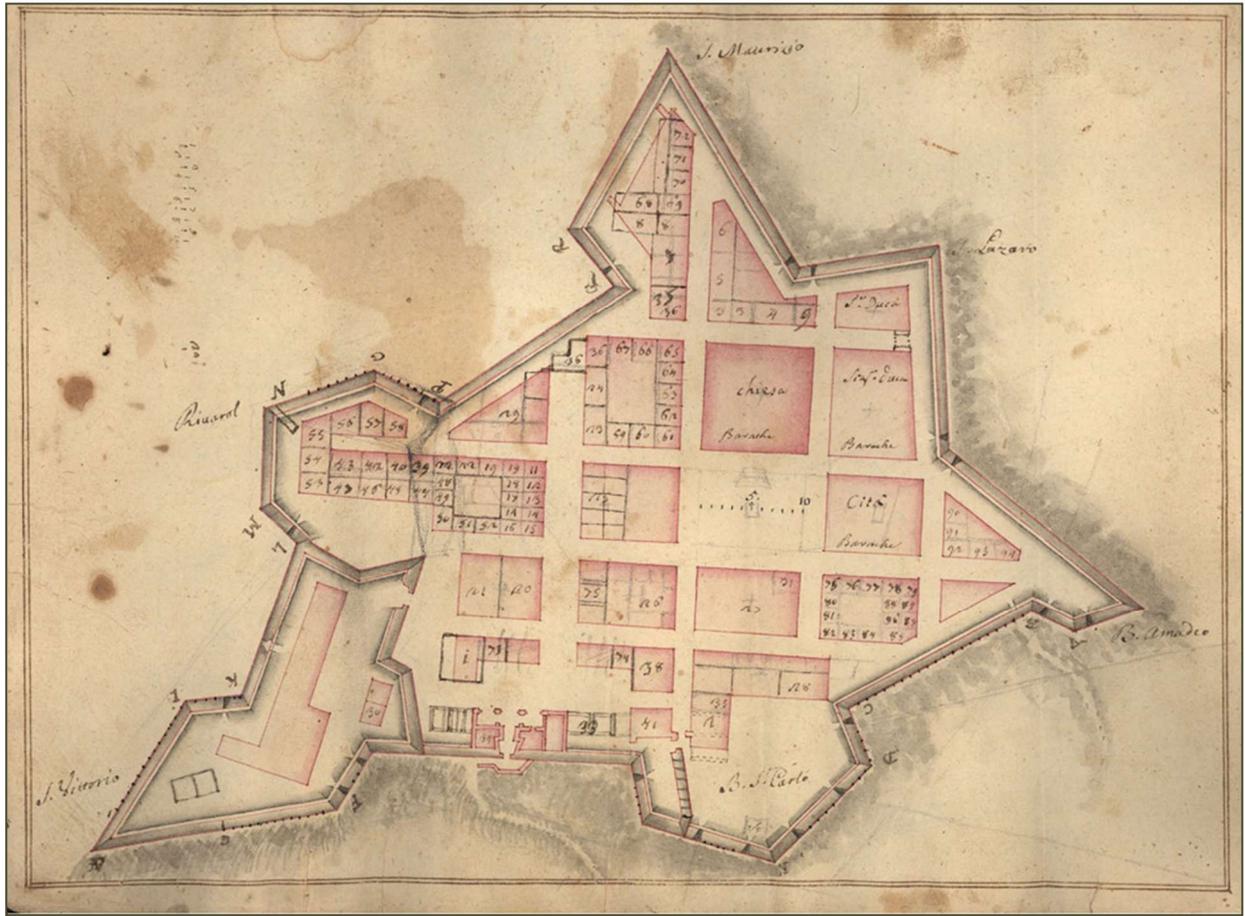
Proponiamo di seguito una ricerca iconografica con documentazione cartografica storica ed una loro rilettura sulla base della cartografia attuale del costruito.

### 5.1 Analisi cartografica

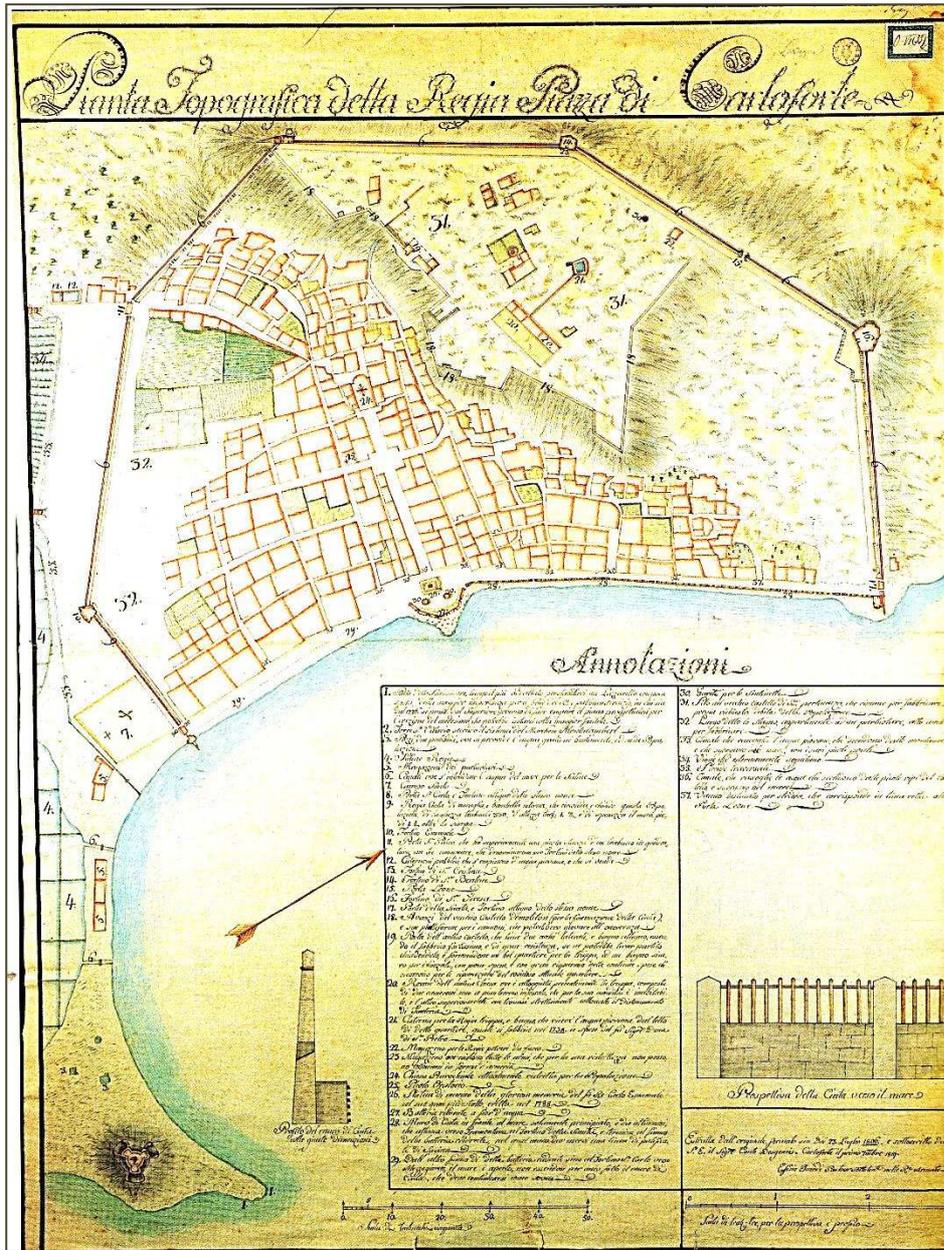
1846 - Carta de Candia, Foglio d'Unione del Comune di Carloforte e Isola di S. Pietro



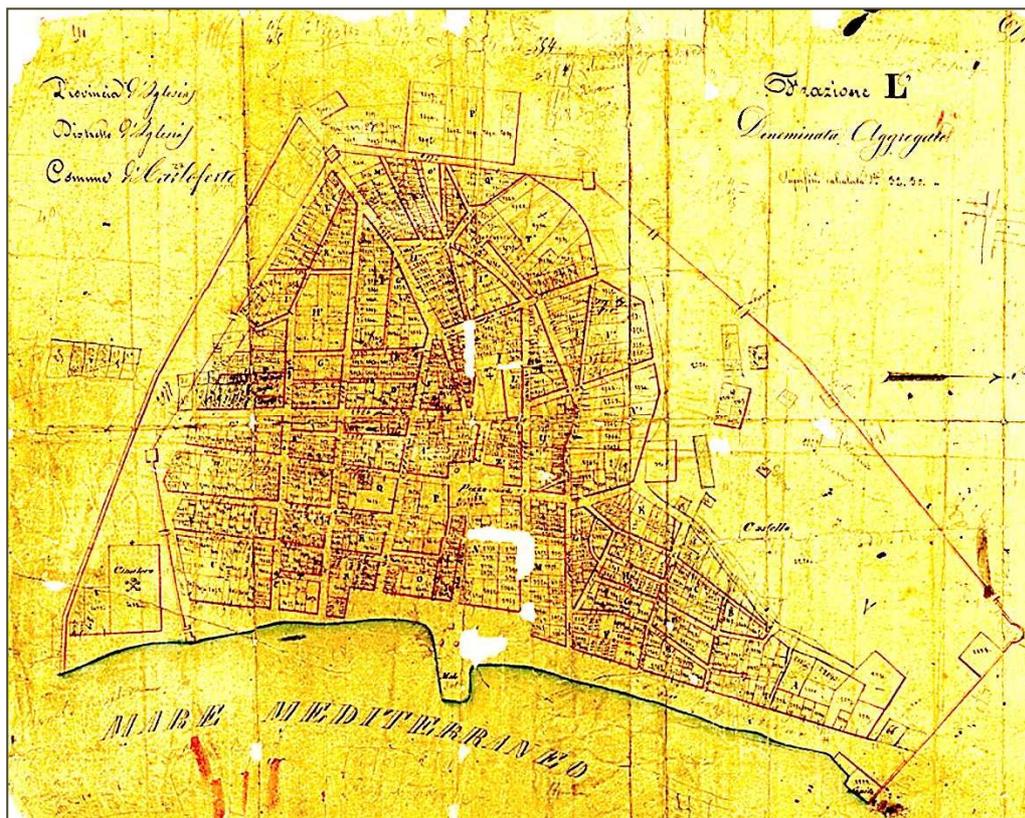
1741 (Progetto)



1806-1819, pianta topografica della Regia Piazza di Carloforte (Biblioteca reale di Torino):



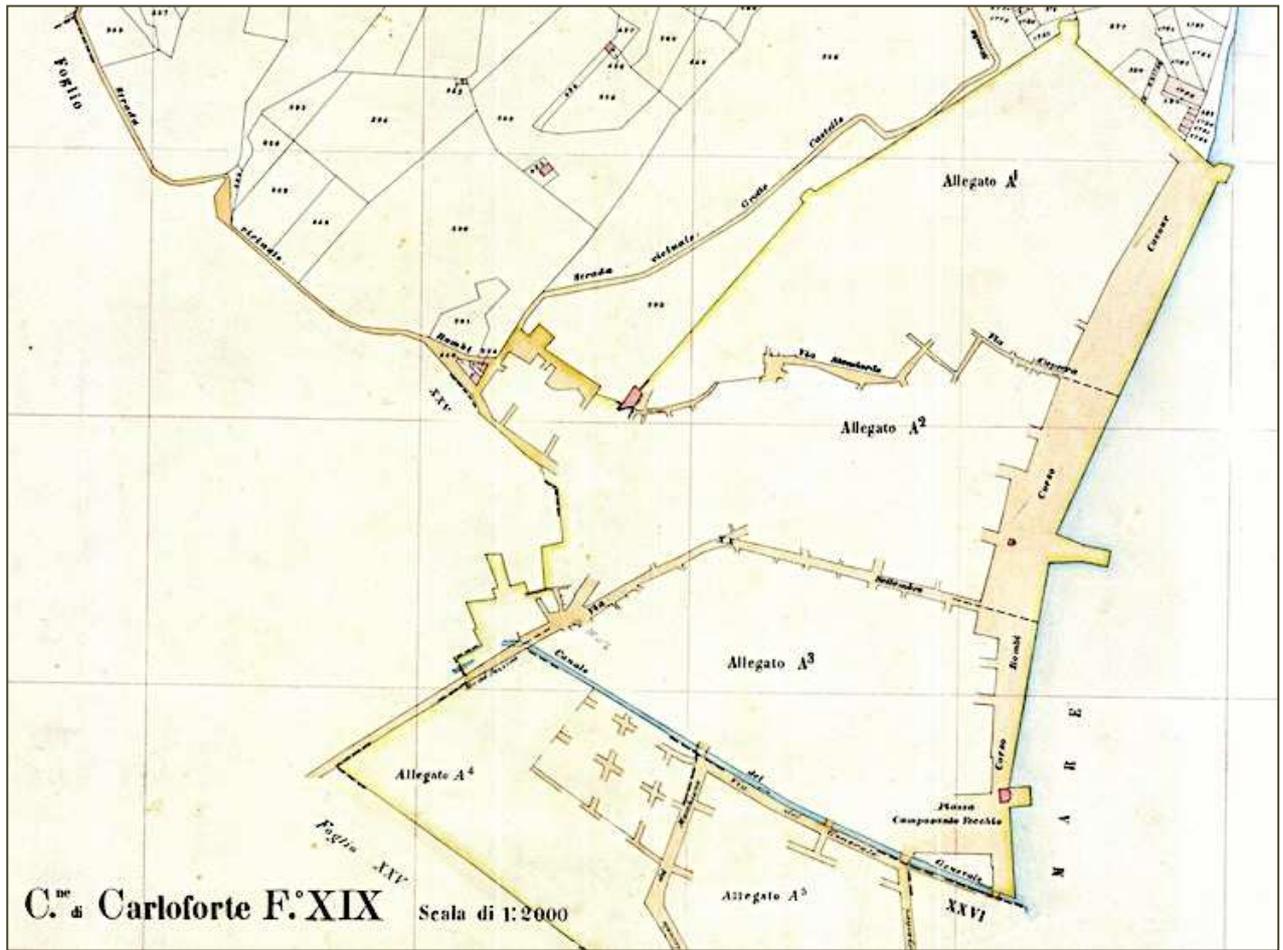
1881- 1936, Ufficio Tecnico di Finanza:



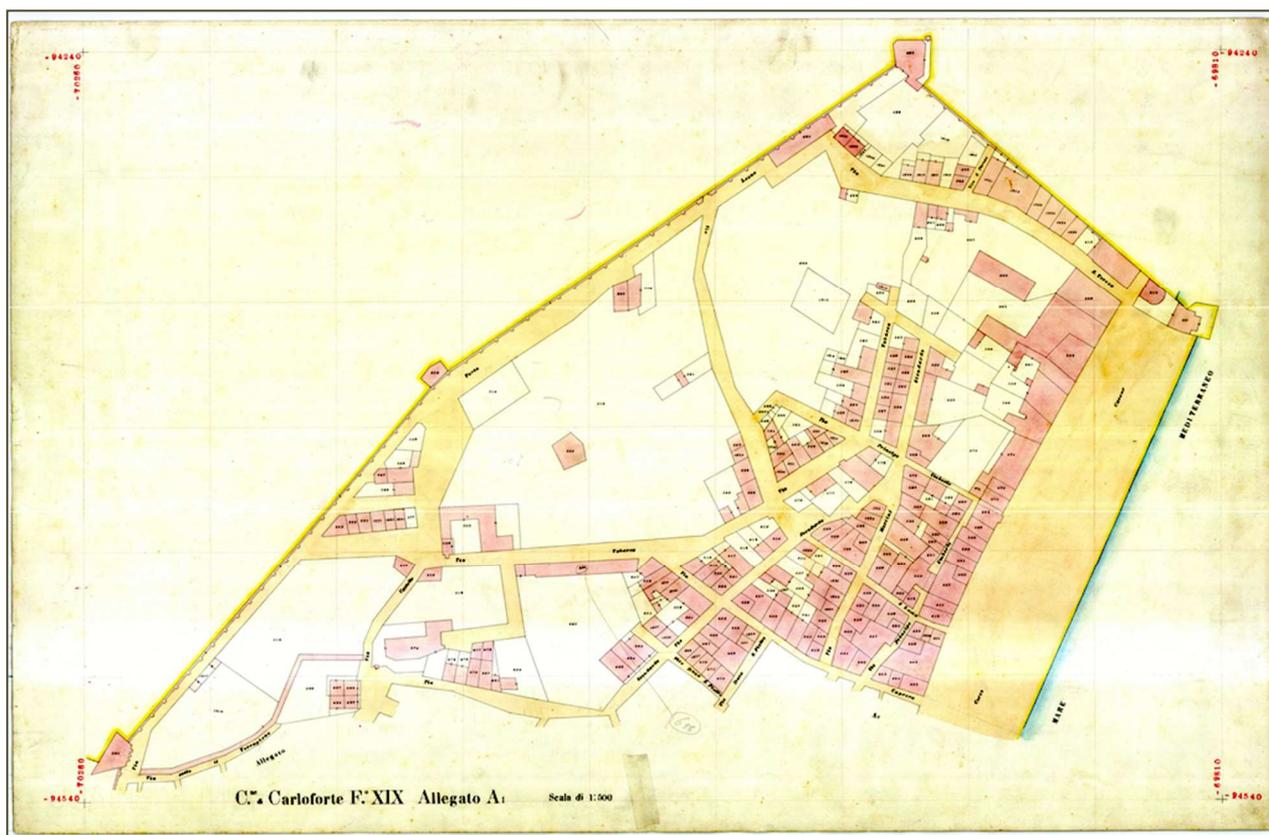
Carta De Candia, particolare del foglio d'unione dell'isola di San Pietro (1846):



Catasto De Candia: particolare foglio XIX:

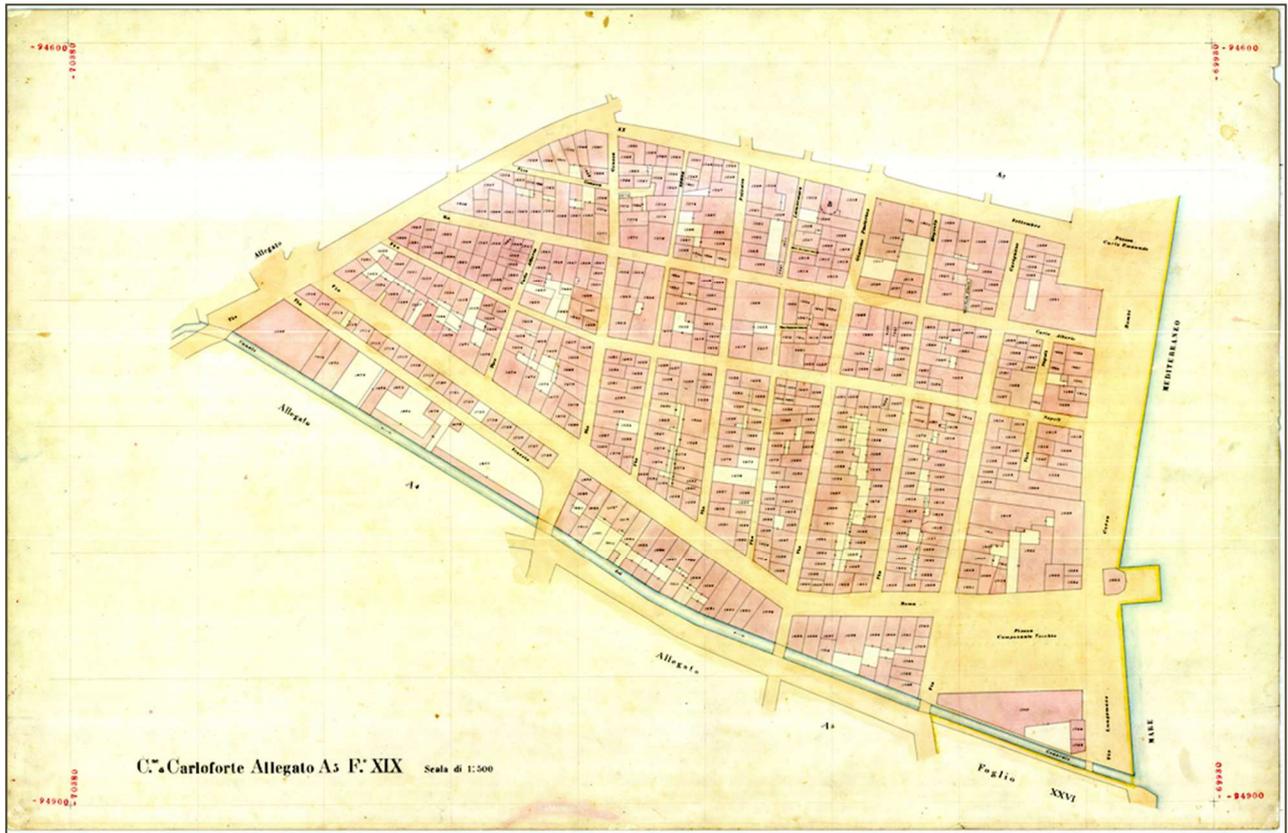


Catasto De Candia, allegato A1 al foglio XIX:

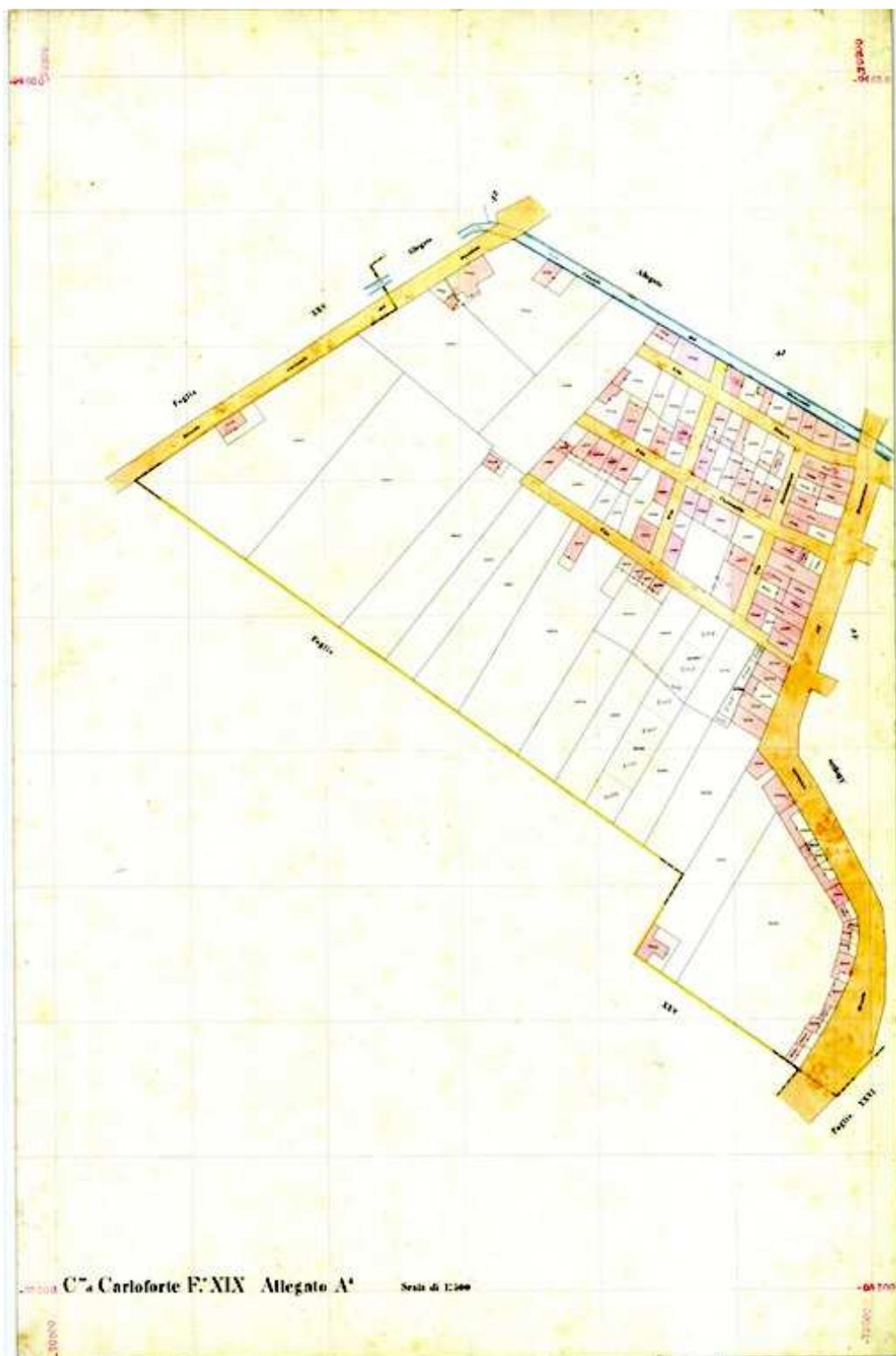




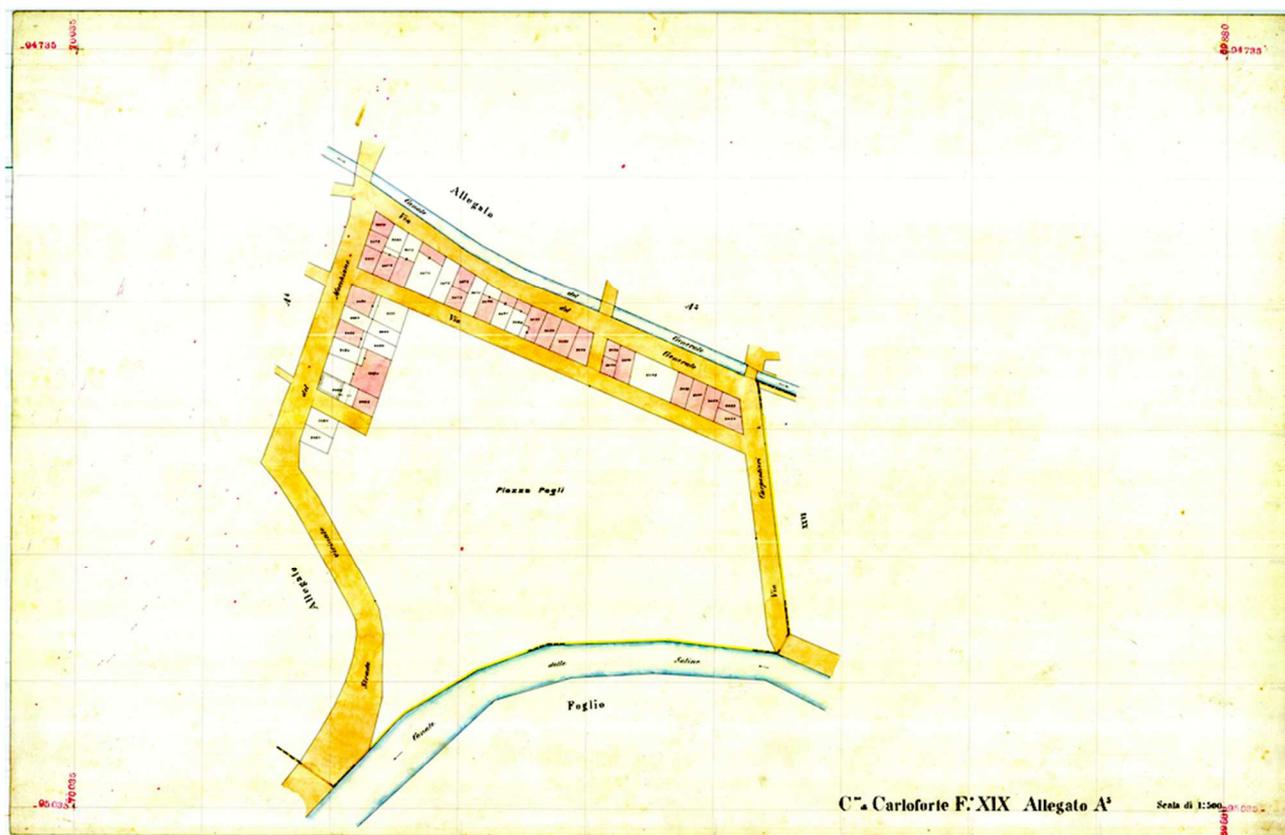
Catasto De Candia, allegato A3 al foglio XIX:



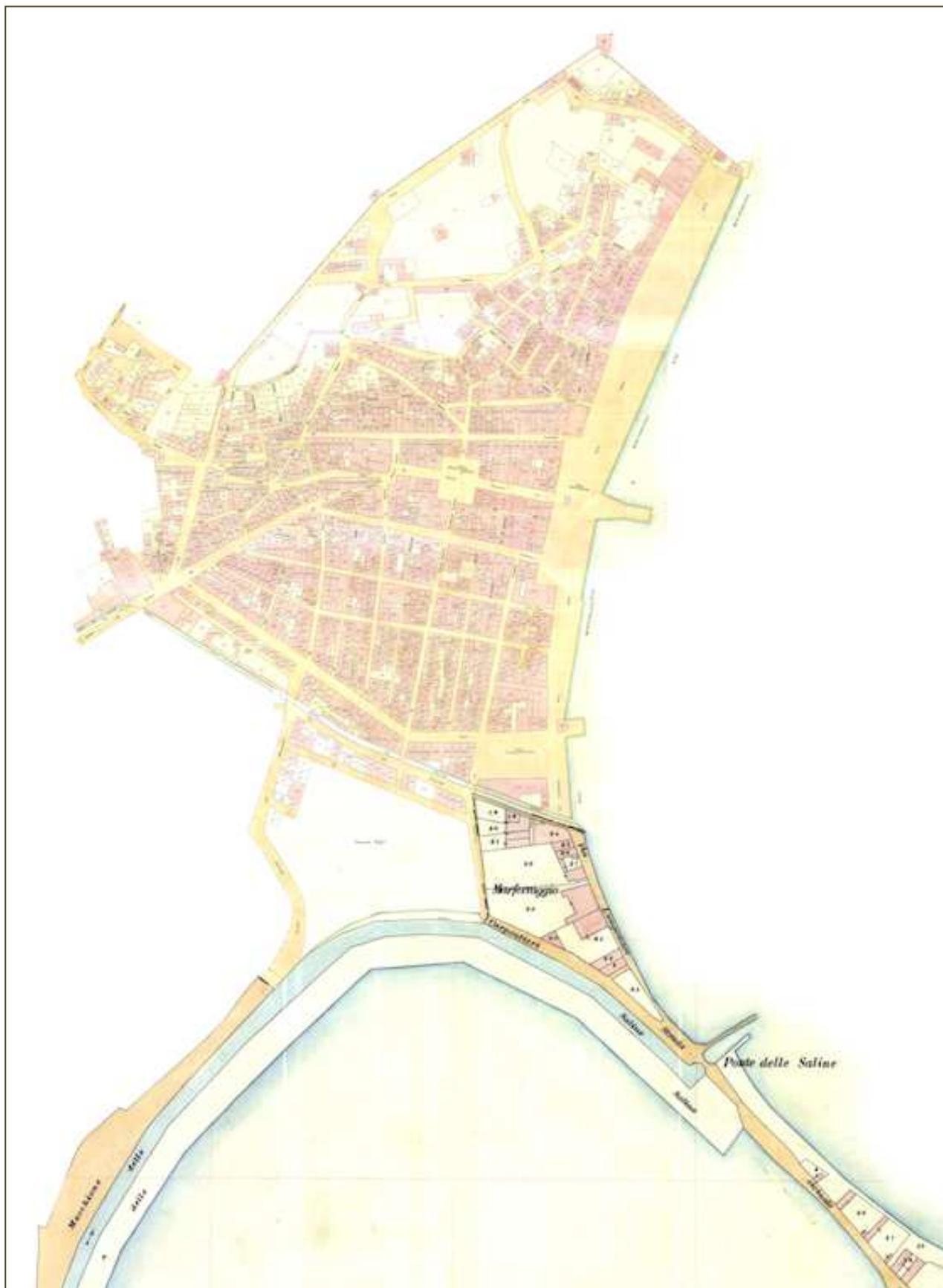
Catasto De Candia, allegato A4 al foglio XIX:



Catasto De Candia, allegato A5 al foglio XIX:



*Catasto De Candia, unione degli allegati:*



## 5.2 Morfologia urbana

L'analisi della cartografia storica permette di rilevare due modelli urbani differenti: l'espansione primaria disordinata presente sul declivio del castello e quella secondaria pianificata secondo un reticolo regolare a scacchiera.

Si propone di seguito una **ipotesi di ricostruzione** delle fasi di insediamento all'interno del perimetro del centro matrice senza la pretesa della rigorosità scientifica ottenibile solamente con uno studio puntuale e prospezioni sul campo del costruito esistente con metodologie proprie di altre discipline.

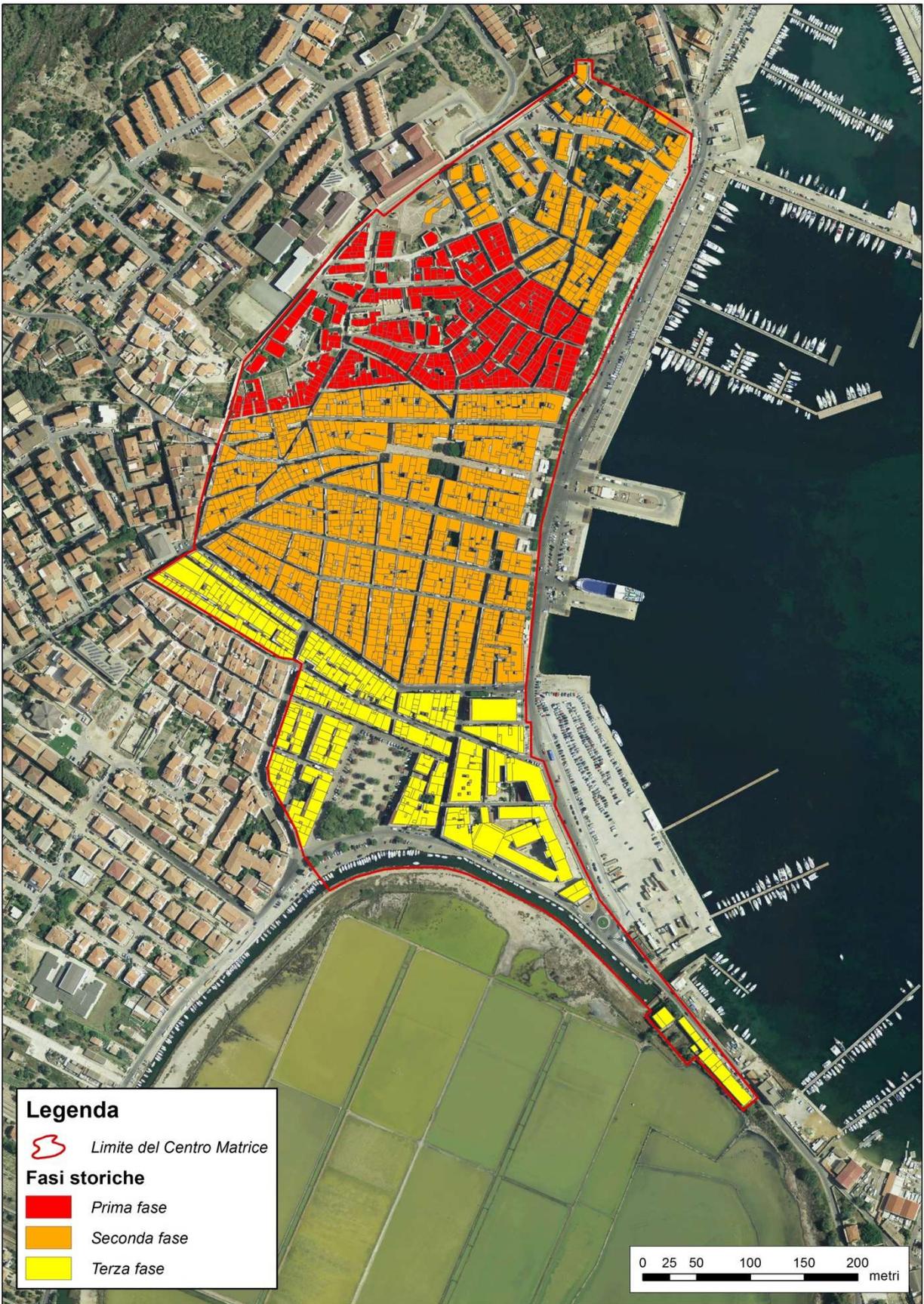
- **Prima fase:** insediamento del primo nucleo abitato che interessa l'area del "Castello" e zone limitrofe con una direttrice verso est, tesa alla ricerca di aree più vicine alla costa. L'area limitrofa al castello è indicata dai carlofortini come il rione "Cassinee" la cui traduzione "calcinaie" rivela l'attività principale che si svolgeva nei primi anni: la cottura della calce per edificare le prime abitazioni e le fortificazioni del castello.
- **Seconda fase:** sviluppo fino al limite delle mura, erette a seguito dell'incursione barbaresca a protezione dell'abitato allora esistente. L'espansione principale avviene in direzione sud e sul fronte del mare, sancita dalla presenza in quest'area dalla chiesa parrocchiale, di contro ad una espansione di minore entità verso nord.
- **Terza fase:** Ulteriori aree insediative con una direttrice di espansione verso sud oltre il limite delle mura di cinta andando ad occupare l'area dove si colloca lo spazio pubblico più importante della città: la piazza Pegli.

L'orientamento degli assi viari principali dell'abitato riflettono le fasi costitutive del centro, diramandosi in direzione ovest dal porto e il lungomare, costituito dal "Corso Battellieri e della "Via Cavour". Si distinguono, nel quartiere storico delle "Cassinée, la Via Caprera e la Via Porcile. Dalla Piazza Carlo Emanuele III si diramano, da nord a sud: La Via Garibaldi; il Corso Tagliafico e la Via XX Settembre, entrambe a traffico limitato; la Via Gramsci e la Via Napoli. Infine a sud la Via Roma, che ripercorre il tracciato delle vecchie mura di cinta, e la via Danero. Ortogonalmente si dispongono, a partire dal lungo mare verso l'interno: Via Matteotti; Via Magenta; Via Don Niccolò Segni; Via Lamarmora; Via Palestro; Via Don Dionigi Spano; Via Genova. È evidente che la trama viaria attuale ricalca fedelmente l'impianto urbanistico voluto dall'Ingegnere De La Vallée.









### 5.3 Tipologia delle costruzioni

L'individuazione dei modelli costruttivi di Carloforte fa riferimento ad una unica tipologia principale di insediamento: la casa Tabarchina. Essa rappresenta una costante insediativa della popolazione proveniente dalla diaspora dall'isola di Tabarca, rilevabile non solo a Carloforte ma anche a Calasetta e Nueva Tabarca in Spagna.

La tipologia "standard" della casa risponde alle esigenze di pianificazione dell'abitato di prima fondazione: i lotti destinati alle case dei coloni sono organizzati secondo i due assi ortogonali della trama viaria urbana progettata dal De La Vallée: nord-sud e ovest-est. Le pezze di terreno destinate alla tipica casa tabarchina, il cui impianto è sicuramente meglio conservato a Nueva Tabarca (fig. 28), hanno forma rettangolare con una superficie variabile tra i 40 e 50 mq disposti in sequenza con larghezze di facciata di circa 4/4,5 m., mentre la profondità si aggira tra i 10/11 metri. Su questa superficie la casa si erge sulla facciata su due piani e tre su lato rivolto alla corte interna, con il collegamento tra i diversi livelli assicurato da una scala con un numero di rampe adeguato.



*Figura 28. Case tabarchine a Nueva Tabarca*

Basandoci su un recente studio del 2010<sup>20</sup> si ripropone di seguito uno schema dell'organizzazione interna e dei modelli aggregativi della casa tabarchina.

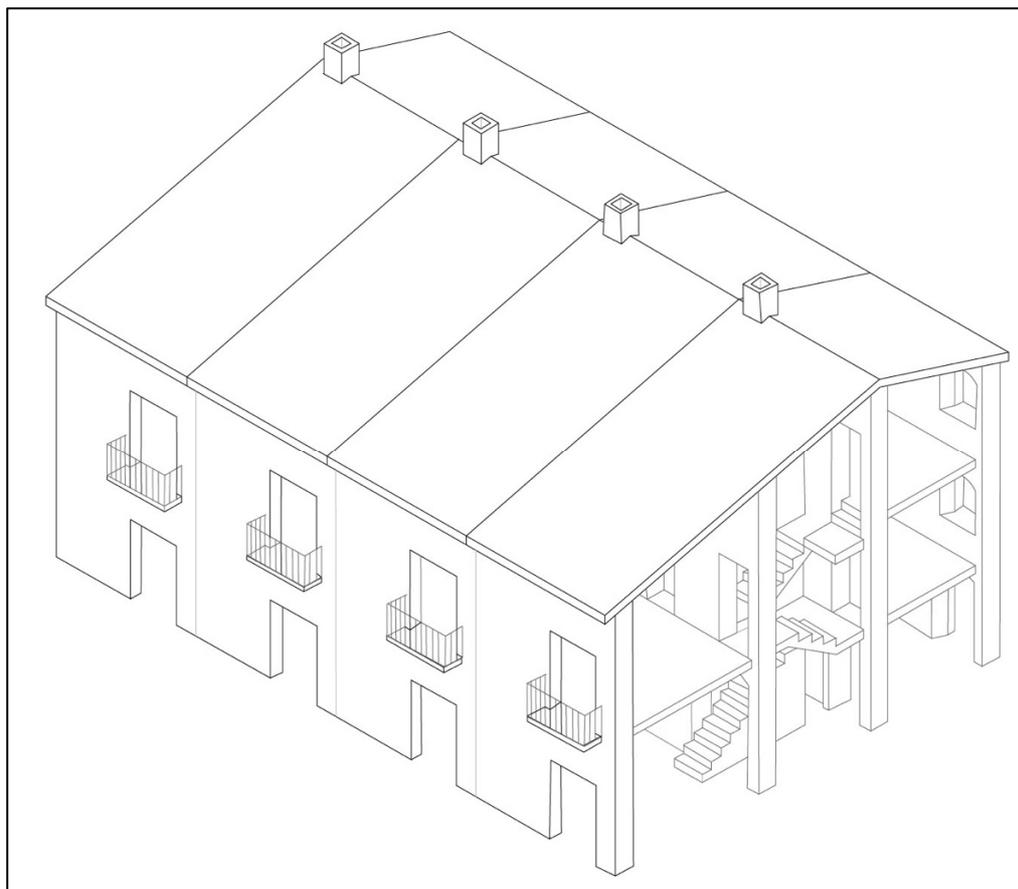
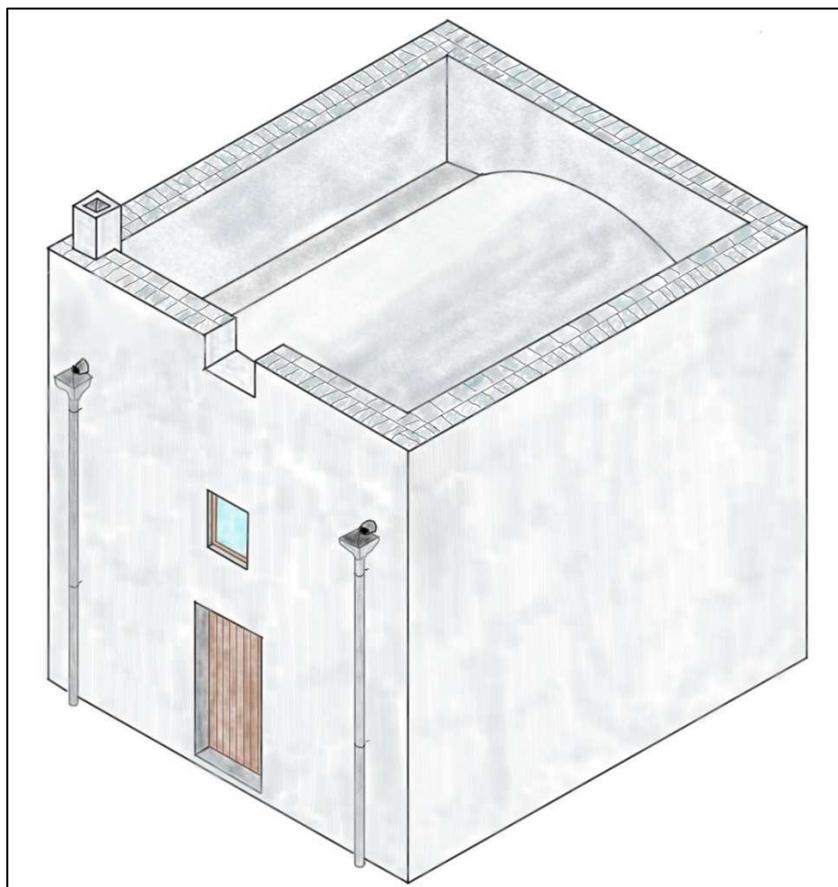


Figura 28a - Schemi che illustrano l'organizzazione interna e i modelli aggregativi della "casa tabarchina"

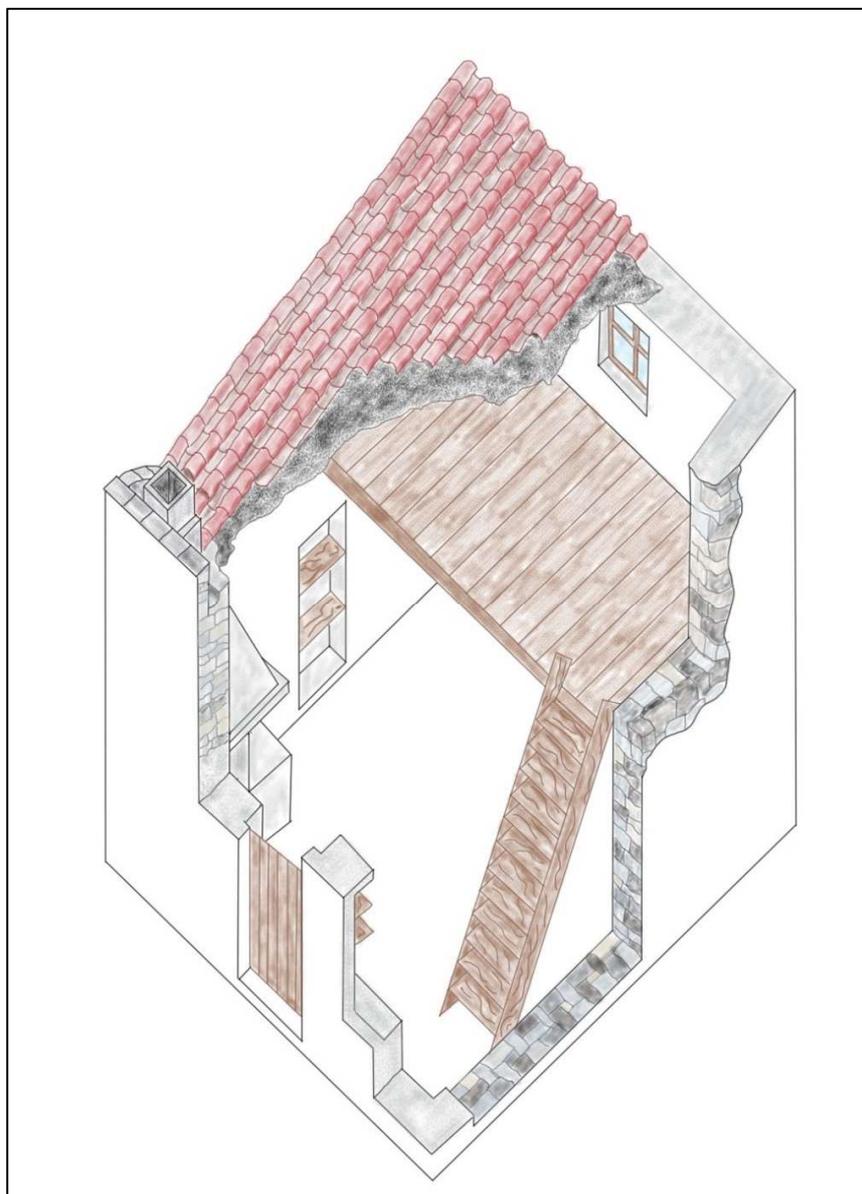
---

<sup>20</sup> Giorgio Verdiani, Stefania Urilli, Gaia Lavoratti - "Modelli digitali per lo studio del Patrimonio Intangibile: il caso Carloforte, Sardegna".

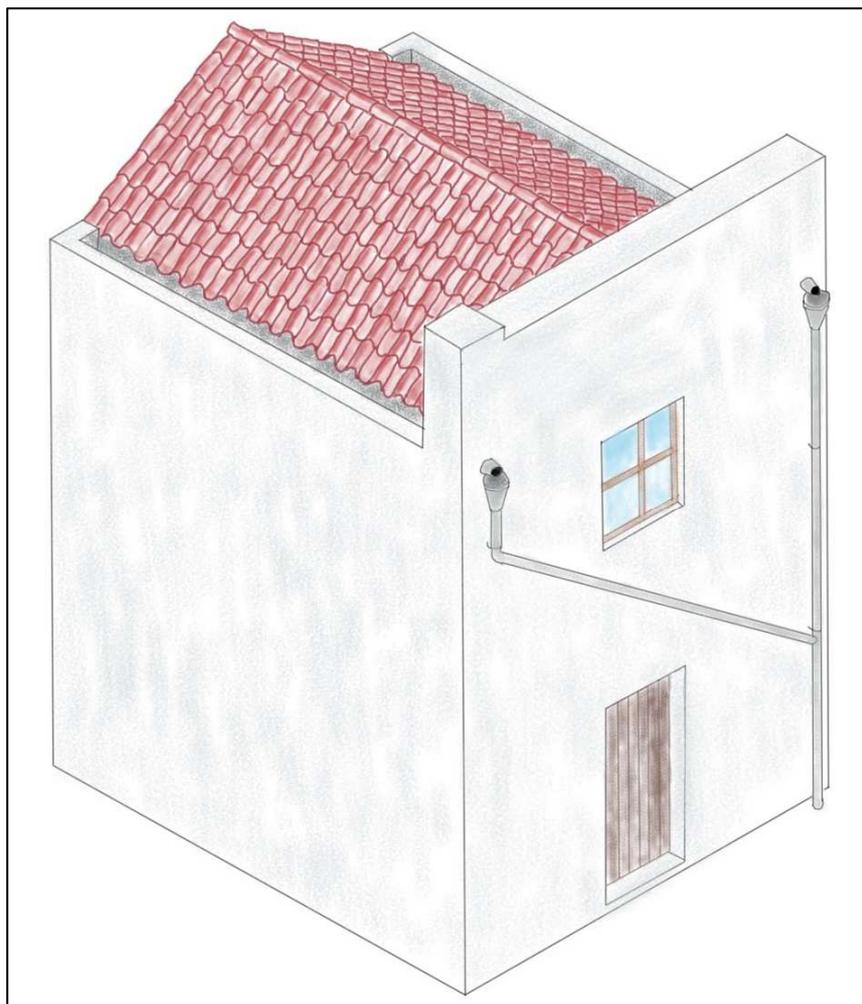
Nell'insediamento della prima ora a Carloforte i primi rifugi per gli operai addetti alla costruzione delle mura del castello erano baracche in legno che andarono presto distrutte da un incendio probabilmente provocato dai forni per la produzione della calce. Esse furono sostituite da abitazioni di diretta influenza tunisina con la copertura a botte realizzata in pietra e con le mura perimetrali che si elevano ad una quota superiore rispetto a quella su cui si imposta la botte, soluzione adottata per creare i canali di gronda. Tale modello fu presto abbandonato per adottare soluzioni di realizzazione più pratica come il tetto a falde.



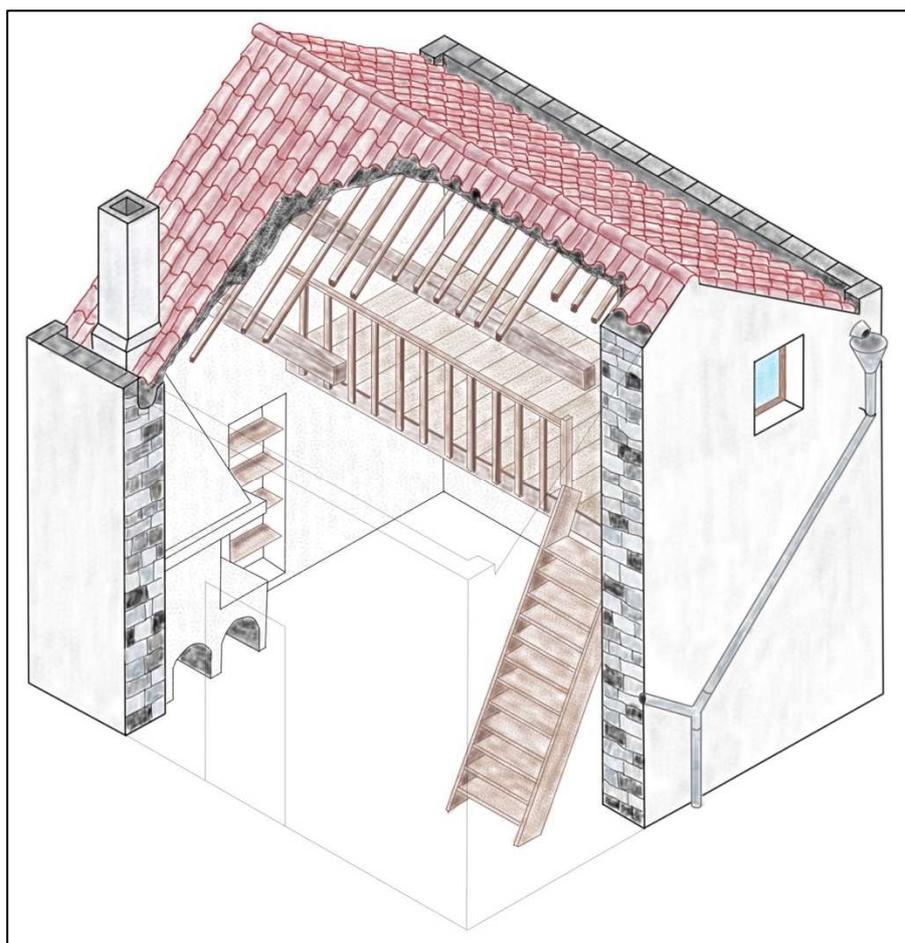
Nel caso specifico di Carloforte il lotto standard subisce una iniziale contrazione alla semplice pianta quadrata di 5x5 m. o 6x6 m. con tetto a una falda ricoperto di tradizionali tegole sarde. Nella facciata era collocata una singola apertura che dava l'accesso all'edificio suddiviso in due piani da un solaio ligneo a circa 3,5 m. di altezza: il pianterreno era lo spazio dedicato all'espletamento delle attività quotidiane mentre la "zona notte" era ubicata al primo piano. I materiali utilizzati per la costruzione sono quelli tipici per le costruzioni povere di aree rurali: pietra, legno e coppi.



Una variante a questa tipologia fu l'introduzione del tetto a due falde, con l'apertura di una finestra sulla facciata.



Oppure con il tetto a due falde asimmetriche con finestra sul fronte laterale<sup>21</sup>:



---

<sup>21</sup> Le illustrazioni proposte sono una libera rivisitazione di quanto illustrato nel libro di Pierandrea Raccis: "L'insediamento rurale nell'isola di San Pietro", CUPEC Editrice, 1995.

Nell'analisi delle UMI collocate all'interno del centro matrice sono state individuate due tipologie edilizie, ovviamente con datazione presunta antecedente agli anni della rinascita economica, che comunque ereditano in toto o parzialmente le caratteristiche sopra esposte: la "Casa a schiera tabarchina" e le "Case singole". La loro distribuzione e localizzazione è presentata rispettivamente con le Tavole 1d e 1e del P.P.C.S..

#### **5.4 Vuoti urbani e cavedi**

Nel centro storico di Carloforte l'aspetto originario dell'impianto ha subito nel tempo, a partire dalla seconda ondata migratoria da Pegli, una progressiva "genovesizzazione" che ha comportato non solo l'importazione di stili architettonici propri della madre patria ma anche un progressivo sfruttamento di tutti gli spazi disponibili.

Analizzando l'edificato storico è evidente la quasi totale assenza di vuoti urbani e di aree afferenti a singole unità edilizie. Comune è invece la presenza di cavedi di piccole dimensioni, la cui proprietà è di difficile assegnazione, e la chiusura ad uso privato di intercapedini pubbliche che separano isolati ed edifici. Una classificazione dettagliata delle aree libere di pertinenza è proposta dalla Tav. 1c del P.P.C.S..

Indiretta conseguenza dovuta all'assenza di spazi liberi di pertinenza è la creazione di terrazze a tasca e lucernari ricavate nei sottotetti degli edifici con copertura a falde. La Tav. 1b del P.P.C.S. rende evidente l'elevata diffusione all'interno del centro storico di questa soluzione edilizia.

#### **5.5 Presenza di ruderi o edifici fortemente degradati**

In conseguenza di quanto esposto al paragrafo precedente, risulta di numero estremamente limitato la presenza all'interno del centro matrice di edifici storici fortemente degradati o ridotti allo stato di ruderi. Nello specifico sono state individuate tre organismi edilizi riconducibili a tale stato:

1. UMI 53\_10
2. UMI 70\_11
3. UMI 83\_50

Delle tre solamente la UMI 70\_11 ha una collocazione temporale riconducibile agli anni successivi alla rinascita economica.

Per una puntuale descrizione degli organismi edilizi si rimanda alle relative schede di progetto.

## 6. Struttura fisica di Carloforte

---

Per interpretare la struttura fisica del centro abitato di Carloforte, e nello specifico dell'insediamento storico, è necessario rivolgere uno sguardo d'insieme ai dati forniti dall'ISTAT con l'ultimo censimento del 2011 unitamente ad una serie di indicatori selezionati dallo stesso istituto. Tali indicatori, che coprono il periodo dal 1991 al 2011, ci permettono di recuperare dati significativi sulla struttura abitativa dell'insediamento e della popolazione, in grado di fornire un quadro d'insieme utile ai fini di delineare corrette strategie di sviluppo del centro storico.<sup>22</sup>

Prima di presentare i dati ISTAT riportiamo di seguito delle tabelle riepilogative dei dati emersi a seguito dell'analisi delle UMI:

<b>Ripartizione delle tipologie edilizie secondo la datazione</b>	<b>Totali</b>
<b>Ante rinascita economica</b>	<b>1038</b>
architettonica rilevante	1
casa a schiera tabarkina	57
casa singola	583
casa su slargo	21
case alte e palazzi	359
chiesa	2
edificio pubblico o privato con valenza storica	8
palazzo signorile	7
<b>Post rinascita economica</b>	<b>318</b>
architettonica rilevante	1
casa a schiera	3
casa singola	81
case alte e palazzi	30
edificio pubblico o privato con valenza storica	7
Tipologia incoerente con l'edificato storico	196
<b>Totale complessivo</b>	<b>1356</b>

---

<sup>22</sup> Occorre precisare che i dati presentati si riferiscono alla popolazione e all'insediamento del Comune di Carloforte che copre integralmente tutta la superficie dell'Isola di San Pietro e non sono quindi circoscritti al perimetro del centro storico.

Stato di conservazione per tipologia e datazione	Conservato	Degradato
<b>Ante rinascita economica</b>	<b>953</b>	<b>85</b>
architettura rilevante	1	
casa a schiera tabarkina	49	8
casa singola	538	46
casa su slargo	19	2
case alte e palazzi	332	27
chiesa	2	
edificio pubblico o privato con valenza storica	7	
palazzo signorile	5	2
<b>Post rinascita economica</b>	<b>282</b>	<b>36</b>
architettura rilevante	1	
casa a schiera	2	1
casa singola	69	12
case alte e palazzi	29	1
edificio pubblico o privato con valenza storica	7	
Tipologia incoerente con l'edificato storico	174	22
<b>Totale complessivo</b>	<b>1235</b>	<b>121</b>

Classi di intervento ripartite per datazione e stato di conservazione	Conservato	Degradato
<b>Ante rinascita economica</b>	<b>950</b>	<b>86</b>
Conservazione	950	83
Riqualificazione		0
Trasformazione		3
<b>Post rinascita economica</b>	<b>281</b>	<b>44</b>
Conservazione	36	1
Riqualificazione	245	30
Trasformazione		3
<b>Totale complessivo</b>	<b>1231</b>	<b>130</b>

Classi di intervento ripartite per datazione e utilizzo	Abitato	Disabitato	Non Rilevabile
<b>Ante rinascita economica</b>	<b>603</b>	<b>111</b>	<b>321</b>
Conservazione	603	107	321
Riqualificazione		1	
Trasformazione		3	
<b>Post rinascita economica</b>	<b>229</b>	<b>33</b>	<b>53</b>
Conservazione	25	4	8
Riqualificazione	204	27	44
Trasformazione		2	1
<b>Totale complessivo</b>	<b>832</b>	<b>144</b>	<b>374</b>

## 6.1 Struttura dell'abitato ISTAT<sup>23</sup>

Per quanti riguarda il **patrimonio abitativo** presentiamo gli indicatori disponibili alla data dell'ultimo censimento riepilogati nelle seguenti tabelle:

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà <sup>1</sup>	72,9	77,8	76,2
Superficie media delle abitazioni occupate <sup>2</sup>	84,4	85,1	91,5
Potenzialità d'uso degli edifici <sup>3</sup>	...	1,4	3,3
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione <sup>4</sup>	86,3	92,4	91,5

Confronti territoriali:

Indicatore	Carloforte	Sardegna	Italia
Incidenza delle abitazioni in proprietà	76,2	77,7	72,5
Superficie media delle abitazioni occupate	91,5	105,7	99,3
Potenzialità d'uso degli edifici	3,3	6,1	5,1
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	91,5	98,2	99,1

Per quanto il dato del 2011 non sia ancora disponibile, strettamente correlati alle finalità del P.P.C.S. sono i seguenti indicatori:

<sup>23</sup> Il campo di osservazione riguarda tutti gli edifici presenti nei centri e nei nuclei abitati, mentre nelle case sparse sono oggetto di rilevazione solo gli edifici utilizzati ossia quelli adatti ad essere (o di fatto) utilizzati – in tutto o in parte – per abitazione (ad uso residenziale).

<b>Indicatore</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Età media del patrimonio abitativo recente <sup>5</sup>	14,6	24,6
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione <sup>6</sup>	...	73,0
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione <sup>7</sup>	...	2,2
Consistenza delle abitazioni storiche occupate <sup>8</sup>	41,1	7,9
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati <sup>9</sup>	9,8	5,7

Di seguito sono presentati i dati relativi alle **condizioni abitative**, che mette in evidenza per Carloforte un basso indice di affollamento ed un alto tasso di sottoutilizzo delle abitazioni.

<b>Indicatore</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate <sup>10</sup>	30,8	34,8	41,0
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni <sup>11</sup>	15,6	22,9	31,7
Indice di affollamento delle abitazioni <sup>12</sup>	1,3	0,7	0,2

E relativi confronti territoriali:

<b>Indicatore</b>	<b>Carloforte</b>	<b>Sardegna</b>	<b>Italia</b>
Metri quadrati per occupante nelle abitazioni occupate	41,0	43,1	40,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni	31,7	38,2	31,27
Indice di affollamento delle abitazioni	0,2	0,4	0,63

Riguardo ai dati censuari rilevati per gli alloggi ed edifici presentiamo delle tabelle che riportano dati quantitativi

**Abitazioni occupate da persone residenti:**

<b>Numero di stanze</b>	<b>Abitazioni</b>
1	71
2	321
3	511
4	691
5	743
6 e più	467
<b>totale</b>	<b>2804</b>

**Edifici per stato d'uso:**

<b>utilizzati</b>	<b>non utilizzati</b>	<b>totale</b>
4670	161	4831

## Numero di edifici residenziali per epoca di costruzione:

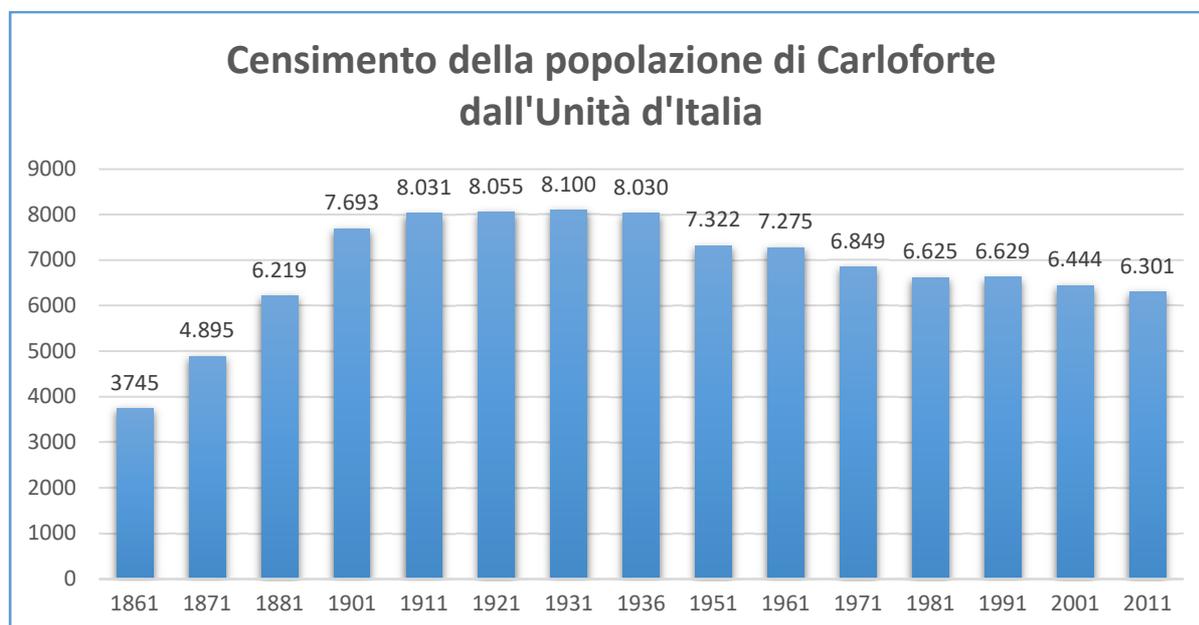
Epoca di costruzione	valori assoluti
1918 e precedenti	570
1919-1945	924
1946-1960	848
1961-1970	732
1971-1980	703
1981-1990	503
1991-2000	214
2001-2005	49
2006 e successivi	29
Tutte le voci	4572

## Edifici residenziali per tipo di materiale

Tipo di materiale	Valori assoluti
muratura portante	3870
calcestruzzo armato	548
diverso da muratura portante, calcestruzzo armato	154
tutte le voci	4572

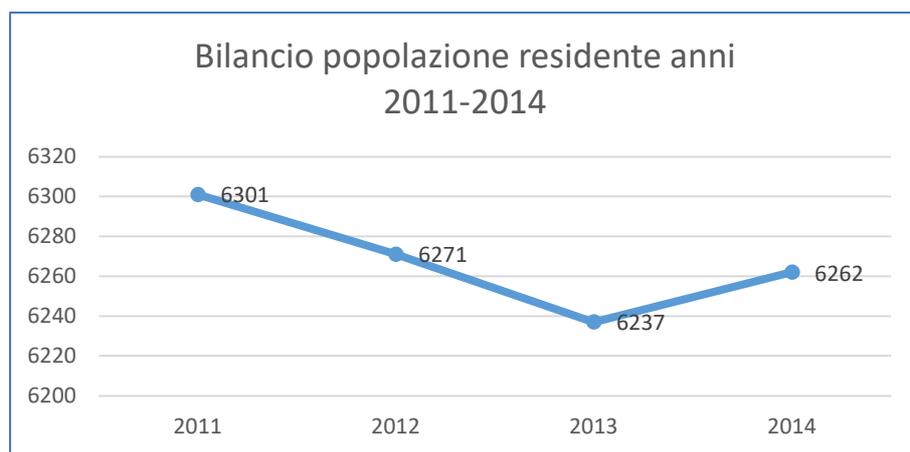
## 6.2 Dinamica demografica e struttura della popolazione

Presentiamo innanzitutto un grafico che permette di intuire immediatamente la dinamica demografica della popolazione di Carloforte dall'anno dell'unità d'Italia, il 1861, fino ai dati resi disponibili con l'ultimo censimento del 2011. Tali dati evidenziano un progressivo decremento della popolazione dal dopoguerra ai giorni nostri in evidente controtendenza rispetto ai dati nazionali e regionali dello stesso periodo.



L'andamento sopra evidenziato continua a persistere negli anni successivi al 2011, come si evince dai dati messi a disposizione dall'Istat:

Tipo di indicatore demografico	2011	2012	2013	2014
popolazione inizio periodo	6301	6271	6237	6262
nati vivi	8	39	41	49
morti	24	96	100	69
saldo naturale	-16	-57	-59	-20
iscritti da altri comuni	17	113	74	77
cancellati per altri comuni	22	90	66	102
saldo migratorio interno	-5	23	8	-25
iscritti dall'estero	0	12	10	9
cancellati per l'estero	0	17	8	8
saldo migratorio estero	0	-5	2	1
saldo migratorio	-5	18	10	-24
iscritti per altri motivi	0	15	112	1
cancellati per altri motivi	9	10	38	4
saldo per altri motivi	-9	5	74	-3
saldo migratorio e per altri motivi	-14	23	84	-27
totale iscritti	25	179	196	87
totali cancellati	55	213	112	114
unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0	0
saldo totale (incremento o decremento)	-30	-34	25	-47
popolazione fine periodo	6271	6237	6262	6215
numero di famiglie	2813	2901	3014	2836
popolazione residente in famiglia	6257	6215	6244	6196
numero medio di componenti per famiglia	2,22	2,14	2,07	2,18
numero di convivenze	3	3	3	3
popolazione residente in convivenza	14	22	18	19



Riguardo all'analisi della popolazione di Carloforte il primo gruppo di indicatori concerne la **dinamica demografica e territorio**, prendendo in esame solo i dati disponibili al 2011:

Indicatore	1991	2001	2011
Popolazione residente	6.629	6.444	6.301
Variazione intercensuaria annua <sup>13</sup>	0,0	-0,3	-0,2
Variazione intercensuaria popolazione con meno di 15 anni	-	-3,0	-0,6
Variazione intercensuaria popolazione con 15 anni ed oltre	-	0,1	-0,2
Incidenza superficie centri e nuclei abitati <sup>14</sup>	5,4	5,4	5,5
Densità demografica <sup>15</sup>	129,7	126,1	123,3

Anche per gli indicatori del rapporto tra dinamica demografica e territorio presentiamo una tabella di confronto con gli omologhi dati nazionali e regionali:

Indicatore	Carloforte	Sardegna	Italia
Popolazione residente	6.301	1.639.362	59.433.744
Variazione intercensuaria annua	-0,2	0,0	0,4
Variazione intercensuaria popolazione con meno di 15 anni	-0,6	-1,2	0,3
Variazione intercensuaria popolazione con 15 anni ed oltre	-0,2	0,2	0,4
Incidenza superficie centri e nuclei abitati	5,5	2,4	6,4
Densità demografica	123,3	68,0	196,8

Riguardo alla **struttura della popolazione** presentiamo sei specifici indicatori:

Indicatore	1991	2001	2011
Rapporto di mascolinità <sup>16</sup>	97,8	96,0	98,9
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni <sup>17</sup>	5,1	4,3	4,3
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più <sup>18</sup>	9,4	10,9	13,1
Indice di dipendenza anziani <sup>19</sup>	30,9	32,7	42,1
Indice di dipendenza giovani <sup>20</sup>	22,9	16,8	17,4
Indice di vecchiaia <sup>21</sup>	135,2	194,1	242,2

E la relativa tabella di confronto:

<b>Indicatore</b>	<b>Carloforte</b>	<b>Sardegna</b>	<b>Italia</b>
Rapporto di mascolinità	98,9	95,6	93,7
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni	4,3	4,8	5,6
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più	13,1	9,5	10,4
Indice di dipendenza anziani	42,1	29,6	32,0
Indice di dipendenza giovani	17,4	18,1	21,5
Indice di vecchiaia	242,2	164,1	148,7

Si propone infine una selezione di indicatori che rappresentano il grado di **presenza ed integrazione degli stranieri**.

<b>Indicatore</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
Incidenza di residenti stranieri <sup>22</sup>	2,3	5,0	13,6
Incidenza di minori stranieri <sup>23</sup>	13,3	3,1	15,1
Incidenza di coppie miste <sup>24</sup>	0,5	1,6	2,7
Tasso di occupazione straniera <sup>25</sup>	30,8	28,1	41,9
Rapporto occupazione italiana/straniera <sup>26</sup>	87,9	111,4	85,5
Rapporto disoccupazione italiana/straniera <sup>27</sup>	97,9	115,8	71,9
Rapporto lavoro indipendente italiano/straniero <sup>28</sup>	63,6	61,9	91,1

## Note esplicative degli indicatori

---

<sup>1</sup> Rappresenta la quota percentuale delle abitazioni occupate a titolo di proprietà da persone residenti nelle stesse, anche se temporaneamente assenti alla data del censimento, sul totale delle abitazioni occupate da residenti. Attraverso la misura dell'incidenza del titolo di possesso dell'abitazione, si ricava un'indicazione indiretta del benessere socio economico della popolazione.

<sup>2</sup> Rappresenta la dimensione media, misurata in mq, delle abitazioni occupate da persone residenti alla data del censimento. Un valore più elevato dell'indicatore denota una maggiore disponibilità di superficie per le persone residenti.

<sup>3</sup> Rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici.  
Un edificio può essere non utilizzato in quanto non ancora adatto, nemmeno parzialmente, per essere impiegato a fini abitativi e/o per la produzione di beni o servizi, oppure perché in costruzione, oppure può risultare non più adatto perché cadente, in rovina o in condizione analoga.

<sup>4</sup> Fornisce una misura sintetica sulla dotazione dei principali servizi del patrimonio abitativo occupato. Fatta pari a 100 la condizione di presenza contemporanea in tutte le abitazioni dei servizi considerati, il valore ottenuto, misura la distanza dal valore ottimale.

<sup>5</sup> Media aritmetica delle età delle abitazioni costruite dopo il 1962.  
Per età si intende la differenza tra l'anno di censimento e l'anno di costruzione della abitazione, fatto coincidere con il valore centrale della classe d'epoca (variabile rilevata al censimento) successiva al 1962.

<sup>6</sup> Rappresenta la quota percentuale degli edifici residenziali utilizzati e che sono valutati, con riferimento alle condizioni fisiche sia interne che esterne, in stato "ottimo o buono" di conservazione. Misura, attraverso la quota di migliore conservazione, la qualità del patrimonio edilizio utilizzato a fini abitativi.

<sup>7</sup> Rappresenta la quota percentuale degli edifici residenziali utilizzati e che sono valutati, con riferimento alle condizioni fisiche sia interne che esterne, in "pessimo" stato di conservazione. Misura, attraverso la quota di peggiore conservazione, una domanda implicita di intervento per un utilizzo a fini abitativi.

<sup>8</sup> Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate costruite prima del 1919 e il totale delle abitazioni occupate.

<sup>9</sup> Calcola la quantità, in termini percentuali, di abitazioni costruite tra due decenni successivi nei centri e nuclei abitati. Viene utilizzato per misurare il grado di espansione degli insediamenti abitativi in questa tipologia di località abitate.

<sup>10</sup> Rapporto tra la superficie complessiva delle abitazioni occupate (mq) e il numero totale degli occupanti delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la superficie media di spazio (misurata in mq) in un'abitazione occupata a disposizione di ciascun occupante della abitazione.

<sup>11</sup> Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate  
L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sopra di una certa dimensione (per classi di mq e a partire da oltre 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (da 1 a 3) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di sottoutilizzo delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

<sup>12</sup> Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con meno di 40 mq e oltre 4 occupanti o con 40-59 mq e oltre 5 occupanti o con 60-79 mq e oltre 6 occupanti e il totale delle abitazioni occupate  
L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sotto di una certa dimensione (per classi di mq e non superiori a 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (per raggruppamento e a partire da oltre 4) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di affollamento delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

---

<sup>13</sup> Misura la variazione media annua fra due censimenti consecutivi del dato di popolazione residente. Il valore indica quanto è cresciuta o diminuita mediamente ogni anno, in percentuale, la popolazione di riferimento.

<sup>14</sup> Rapporto percentuale fra la superficie dei centri e dei nuclei abitati e il totale della superficie (kmq)  
L'indicatore misura quanta parte della superficie del comune è utilizzata per insediamenti abitativi aggregati, ovvero per le località definite come centri e nuclei abitati. Il rapporto fra gli indicatori "densità in kmq" e "incidenza della superficie di centri e nuclei" è una misura della densità abitativa dei centri e nuclei abitati.

<sup>15</sup> L'indicatore misura il livello di concentrazione o dispersione della popolazione sul territorio comunale. La sua interpretazione richiede alcune precauzioni: un comune con una forte concentrazione della popolazione urbana e un territorio molto vasto potrebbe, ad esempio, presentare la stessa densità demografica di un altro comune che invece è caratterizzato da una residenzialità dispersa sull'intero territorio. Per superare, almeno parzialmente, questi limiti l'indicatore va utilizzato insieme all'indicatore dell'incidenza della superficie di centri e nuclei abitati.

<sup>16</sup> Questo rapporto indica quanti maschi ci sono ogni cento femmine. È uguale a 100 nell'ipotesi di equilibrio tra i due sessi; valori superiori a 100 indicano la prevalenza del sesso maschile, mentre valori inferiori a 100 la prevalenza del sesso femminile.

<sup>17</sup> L'indicatore misura l'intensità di bambini in età prescolare ogni cento residenti. Il livello dell'indicatore fornisce una misura della domanda implicita di servizi collegati a questa fascia di popolazione.

<sup>18</sup> L'indicatore misura l'intensità di anziani con almeno 75 anni ogni cento residenti. Si tratta di uno dei possibili indicatori demografici (vedi anche Indice di dipendenza anziani ed Indice di vecchiaia) adatto a misurare il livello di invecchiamento di una popolazione. Il suo valore fornisce una misura della domanda implicita di servizi collegati a questa fascia di popolazione.

<sup>19</sup> Considerando la convenzionale ripartizione della popolazione in tre categorie: le età pre-lavorative (da 0 a 14 anni), le età lavorative (da 15 a 64 anni) e le età post lavorative (65 anni e oltre) l'indice di dipendenza anziani rappresenta il numero di individui con almeno 65 anni che per motivi di età si suppone non lavorino più rispetto a cento individui in età lavorativa (15-64 anni). Più il valore dell'indice è alto, più la popolazione in età post-lavorativa dipende da quella in età lavorativa.

<sup>20</sup> Considerando la convenzionale ripartizione della popolazione in tre categorie: le età pre-lavorative (da 0 a 14 anni), le età lavorative (da 15 a 64 anni) e le età post lavorative (65 anni e oltre) l'indice di dipendenza giovani rappresenta il numero di individui con meno di 15 anni che, essendo ancora in età non lavorativa, dipendono da cento individui in età lavorativa (15-64 anni). Più il valore dell'indice è alto, più la popolazione in età pre-lavorativa dipende da quella in età lavorativa.

<sup>21</sup> L'indice di vecchiaia è definito come il rapporto percentuale tra la popolazione in età anziana (65 anni e più) e la popolazione in età giovane (da 0 a 14 anni). L'indicatore misura quindi quante persone anziane (65 anni e più) ci sono ogni cento giovani (fino a 14 anni). Si tratta di uno dei possibili indicatori demografici adatto a misurare il livello di invecchiamento di una popolazione (vedi anche Indice di dipendenza anziani ed Incidenza popolazione residente di 75 anni e più).

<sup>22</sup> Rapporto fra la popolazione residente straniera e la popolazione residente complessiva per mille.

<sup>23</sup> L'indicatore esprime la quota percentuale di stranieri minorenni residenti rispetto al totale della popolazione straniera residente.

<sup>24</sup> L'indicatore rappresenta l'incidenza percentuale di coppie miste, ossia le coppie sposate o di fatto con un componente straniero e fornisce una misura del grado di integrazione delle comunità immigrate nei paesi di destinazione.

<sup>25</sup> L'indicatore rappresenta la quota percentuale di stranieri in età lavorativa che hanno un'occupazione rispetto al totale degli stranieri residenti di quella classe di età. Tale rapporto fornisce una misurazione dell'inserimento occupazionale degli immigrati nel mercato del lavoro locale.

<sup>26</sup> Rapporto percentuale tra il tasso di occupazione degli italiani (occupati italiani rispetto alla popolazione residente 15 anni e più italiana) e quello degli stranieri (occupati stranieri rispetto alla popolazione straniera residente di 15 anni e più). Posto uguale a 100 il tasso di occupazione degli stranieri, valori inferiori a 100 esprimono una maggiore

---

incidenza degli stranieri occupati rispetto a quella degli italiani occupati, ad indicare una maggiore apertura all'impiego della manodopera immigrata nel mercato del lavoro locale.

<sup>27</sup> Rapporto percentuale tra il tasso di disoccupazione degli italiani (in cerca di occupazione italiani rispetto alla popolazione attiva 15 anni e più italiana) e quello degli stranieri (in cerca di occupazione stranieri rispetto alla popolazione straniera attiva di 15 anni e più). Posto uguale a 100 il tasso di disoccupazione degli stranieri, valori inferiori a 100 esprimono una maggiore offerta di lavoro della componente straniera rispetto a quella italiana.

<sup>28</sup> L'indicatore esprime il rapporto percentuale tra l'incidenza degli occupati che svolge un lavoro indipendente, ovvero un'attività lavorativa senza alcun vincolo di subordinazione, negli italiani e quella negli stranieri. Valori inferiori a 100, evidenziano un maggiore quota degli occupati indipendenti nella popolazione straniera rispetto a quella italiana.

## 7 Obiettivi e strategie del piano

---

### 7.1 Premessa

La redazione di un Piano Particolareggiato del Centro Storico per una realtà come la città di Carloforte è stata affrontata non come un semplice passaggio burocratico di adeguamento al dettato del P.P.R. ma come opportunità di pianificazione e sviluppo economico di un tessuto territoriale che si qualifica come “isola nell’isola”, con problematiche specifiche e aggiuntive rispetto al quadro di riferimento generale della regione.

Gli obiettivi del Piano si propongono di orientare le politiche di progresso della comunità carlofortina ed esplicitare l’idea di centro storico come evoluzione e conservazione dei tratti identitari, unitamente al rispetto delle direttrici di espansione così come si sono determinate dalla fondazione ad oggi.

La città turistica, già con un target di efficienza elevato, deve pervenire ad una maggior qualificazione attraverso il consolidamento ed il potenziamento della ricettività alberghiera e dei servizi complementari per un’offerta più allargata. Accanto al turismo tradizionale devono maturare nuove tematiche legate ai luoghi della storia e cultura carolina.

È indubbio che un tale processo di evoluzione e ripensamento della struttura del cuore pulsante della città non può essere una scelta calata dall’alto sulla cittadinanza ma deve essere attuato tramite un dibattito pubblico e partecipativo.

Il P.P.C.S., si prefigge, attraverso una operatività immediata, di restituire un ruolo funzionale ed un futuro alla città storica.

La normativa del P.P.C.S., si fonda sull’analisi e classificazione delle “unità minime di intervento”, all’interno delle quali in funzione del valore storico, datazione e stato di conservazione, vengono definite le categorie di intervento ammissibili per ciascuna di esse e quindi permette l’intervento diretto dei proprietari interessati.

Lo studio sistematico delle tipologie edilizie, delle finiture delle facciate e dei particolari costruttivi, ha dato luogo alla formazione di appositi “Abachi” e ha inoltre permesso di specificare meglio le categorie di intervento.

L’obiettivo è evidentemente quello di favorire la ricostituzione di tessuti urbani alterati, evitando gli effetti negativi che si sostanziano nel fatto che la somma dei singoli interventi, pur formalmente corretti, non ricostituiscono l’immagine storica d’insieme, ma si limitano a cristallizzare lo stato attuale. Si è inteso quindi promuovere degli interventi anche incisivi, supportati da un’adeguata lettura storica, normata dalle singole schede delle UMI.

Il P.P.C.S., in sostanza, è un piano che è orientato fortemente alla “conservazione”. Le trasformazioni sono poche e sostanzialmente limitate a ripristinare le volumetrie esistenti, a realizzare nuove volumetrie con gli indici calcolati, a mettere in atto regolamentati interventi di ricucitura del tessuto urbano storico.

Gli indirizzi programmatici si esplicitano di conseguenza attraverso:

- il completamento dell'edificato, sotto il profilo strutturale, delle finiture, dei prospetti e recinti esterni, incentivando in tal modo la funzione residenziale e commerciale;
- il perseguire l'obiettivo della riqualificazione della "città pubblica" anche per stralci funzionali;
- la valutazione della potenzialità dell'infrastrutturazione per la mobilità e per la sosta;
- la definizione di assetti normativi che incidano sulle attività economiche con particolare attenzione alle implicazioni produttive e di conseguenza in rapporto con gli studi di settore e con le valutazioni delle categorie interessate;
- la definizione di regolamentazioni orientate all'intervento sull'esistente che consenta di operare secondo criteri tecnicamente validi e con percorsi economici praticabili.

Se quindi il progetto di organizzazione dello spazio rappresenta virtualmente per ogni comunità locale un progetto di società, il P.P.C.S. strumentalmente costituirà per la città di Carloforte "un disegno aperto" nell'ambito del quale, volgendo a fini sociali e produttivi le iniziative private e imprenditoriali, si incardineranno le azioni strategiche per la riappropriazione dei luoghi storici e si razionalizzerà la domanda di riuso degli oggetti edilizi. Potranno così essere riproposti all'uso quei "luoghi cospicui" dai quali divenga possibile stabilire nuovi sinergici legami con il contesto fisico della città nuova e con il suo territorio.

Gli interventi di carattere strategico ed il ruolo sinergico diverranno così gli elementi portanti per avviare un processo di riqualificazione in grado di sostenere il microtessuto produttivo, artigianale esistente e di rigenerare, in forme complementari agli interventi di riuso, la diffusione commerciale. Nella proposizione delle strategie più generali per la riappropriazione ed il riuso dei luoghi storici sono state individuate le seguenti azioni-obiettivo:

1. permanenza della residenza attuale (in condizioni di una migliore qualità urbana complessiva);
2. immissione di nuova residenza (secondo la valutazione di soglie di ammissibilità predefinite, quali le condizioni di accessibilità e sosta, e la verifica dei gradi di trasformabilità del patrimonio edilizio);
3. permanenza e valorizzazione degli usi delle cospicue risorse culturali e ambientali presenti;
4. incremento della presenza stabile dei flussi turistici residenziali;
5. interventi di recupero per usi polivalenti dei grandi contenitori pubblici e privati (orientati alla rifunzionalizzazione urbana complessiva);
6. interventi pubblici infrastrutturali di sostegno (allestimento dei servizi sociali e tecnologici, realizzazione dell'arredo urbano, del verde, dei parcheggi e dei percorsi meccanizzati);
7. il recupero del fronte mare della città storica.

L'avvio di queste azioni consentirà di dare corso, anche sotto il profilo delle ricadute economiche, ad una stagione fervida di "sperimentazioni guidate" capaci di rinnovare per il recupero edilizio cicli di produzione altamente specializzati nella riproposizione delle tecnologie e nell'uso dei materiali tradizionali da costruzione.

Riepilogando dunque, l'obiettivo di fondo che il Piano si pone, in un'ottica di sviluppo sostenibile, è quello di riuscire ad attivare azioni e interventi che producano un significativo miglioramento della qualità dell'abitare nel centro storico. Azioni e interventi che, in ogni caso, non possono essere

confinati alla sfera dell'urbanistica e dell'architettura ma che riguardano fondamentali tematiche quali:

- la salvaguardia delle identità socio-culturali;
- il potenziamento della fruibilità delle aree e dei servizi;
- la riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi;
- il miglioramento del trasporto pubblico locale;
- il potenziamento della mobilità non automobilistica.

## 7.2 Obiettivi strategici per il Centro Storico

Questa sezione del documento ha lo scopo di individuare delle linee strategiche di sviluppo che diano un nuovo senso alla vita sociale ed economica della comunità carlofortina, e permette di chiarire l'idea del futuro centro storico di Carloforte. Nello specifico esse saranno in grado di consentire il raggiungimento di diversi obiettivi:

- ottimizzare le risorse turistiche, storiche e culturali;
- valorizzare il centro storico e recuperare quelle parti ancora degradate o in contrasto con le tipologie edilizie tradizionali;
- agevolare la connessione dei "vuoti urbani" presenti nella città, rendendo maggiormente compatto l'insediamento per favorire il recupero di spazi liberi da restituire ad usi collettivi (piazze ed aree verdi);
- evitare il consumo del suolo limitandosi al solo recupero dell'esistente;
- adottare il criterio della riqualificazione della città costruita anche attraverso interventi di sostituzione e perequazione edilizia;
- Promozione ed incentivazione di interventi di sostituzione e riqualificazione del patrimonio esistente, con particolare riguardo a quello di scarsa qualità architettonica, costruttiva e bassa efficienza energetica, edificato a partire dagli anni della rinascita;
- Orientare le previsioni di nuovi limitati interventi edilizi, alla complessiva riqualificazione degli ambiti di appartenenza con l'eliminazione di aree degradate.

### 7.2.1 Ottimizzazione dei servizi turistici

La riqualificazione degli edifici del centro può consentire di sfruttare il patrimonio edilizio inutilizzato come risorsa aggiuntiva finalizzata all'incremento della ricettività turistica salvaguardando al contempo il valore paesaggistico della città senza ulteriore consumo del suolo. Questo progetto strategico permetterà la differenziazione della ricettività turistica affiancando alle strutture alberghiere tradizionali dei modelli alternativi in grado di fornire un'ampia gamma di offerta che possa coniugarsi con diverse esigenze turistiche. Vista la struttura dell'abitato è indubbia la possibilità di creare delle strutture ricettive che sfruttino la possibilità di collocare alloggi in diversi stabili quali gli "alberghi diffusi" o da destinarsi ad attività di "bed and breakfast" caratterizzate invece da conduzione prettamente familiare. Inoltre per gli edifici di maggior pregio

è possibile ipotizzare la creazione di residenze ricettive d'epoca da destinarsi ad un'accoglienza altamente qualificata. Infine le caratteristiche edilizie della maggior parte degli edifici possono favorire una ricettività a basso costo come gli affittacamere.

Una ulteriore azione qualificatrice sarà la regolamentazione delle strutture effimere, dell'arredo urbano e delle insegne, tramite specifiche linee guida che verranno prodotte successivamente dal Comune.

### **7.2.2 Riqualificazione del “Fronte mare”**

Particolare attenzione è da porgere all'area del lungomare che paesaggisticamente si configura come quinta teatrale rispetto all'intrico dei carruggi carlofortini e pertanto biglietto da visita dell'intera città.

In quest'ottica molteplici sono le azioni da mettere in essere per rafforzare il rapporto tra città, porto e mare:

- Eliminare le discontinuità tra gli spazi pedonali, il verde, gli spazi di sosta e quelli per la viabilità, in un quadro tipologico legato all'uso di materiali coerenti con la tradizione isolana. Gli interventi riqualificativi dovranno disegnare uno scenario estetico e funzionale in sintonia con gli edifici circostanti e con l'immagine complessiva del fronte costiero.
- Creare un immediato percorso di accoglienza nell'area qualificata come “distretto del gusto” e verso le aree pedonali retrostanti in stretto collegamento con gli assi viari principali della città: il Corso Tagliafico e la via XX Settembre.
- Come precedentemente accennato il progetto di riqualificazione dell'area dovrà porre la massima cura nella regolamentazione delle strutture effimere di supporto alle attività di somministrazione di alimenti e bevande in modo che non si creino percepibili alterazioni alla fruizione dell'unità architettonica in cui si collocano.

### **7.2.3 Sviluppo dell'economia locale alternativa al turismo**

Finalità aggiuntiva del recupero e riqualificazione della città costruita è la destinazione di locali che per la disposizione degli spazi o limitazione delle volumetrie risultano consoni all'utilizzo per insediamenti artigianali che recuperino le tradizioni locali quali:

- lavorazioni artigianali legati alla pesca come nasse e cestini;
- trasformazione e lavorazione artistica del corallo;
- lavorazione del metallo per la costruzione di utensili o complementi di arredo tradizionale;
- produzione di specialità gastronomiche carlofortine di nicchia: tonno e derivati, pesto, pasta fresca, canestrelli e gallette.

Il recupero delle capacità artigianali deve essere in primo luogo indirizzato alle nuove generazioni con diversi obiettivi:

- perpetuare la memoria storica di usi e costumi tradizionali;
- fornire nuove opportunità occupazionali;
- contrastare il progressivo calo demografico della popolazione residente.

#### **7.2.4 Carloforte città di fondazione sabauda come museo all'aperto**

Senza dubbio i fattori principali che costituiscono i cardini dell'attrattività turistica di Carloforte sono le bellezze naturalistiche delle coste e la progressiva valorizzazione e successo delle sue tipicità eno-gastronomiche. La ricostruzione storica dell'insediamento ha messo in luce un percorso di fondazione di assoluto valore storico e culturale. La rivalutazione di questo patrimonio costituisce un valore aggiunto dell'offerta turistica.

La promozione di Carloforte "città museo" avverrà secondo le seguenti linee d'azione:

- a. raccordo dei luoghi storici della fondazione con percorsi pedonali e veicolari;
- b. creazione di itinerari tematici per illustrare non solo la storia della città ma anche quella della popolazione e delle sue vicissitudini;
- c. integrazione dei percorsi con località poste al di fuori del centro matrice comunque di valore significativo per mantenere l'integrità della ricostruzione storica dell'insediamento e la coerenza dell'itinerario culturale.

Il Progetto Pilota "Carloforte Museo all'aperto" illustra le ipotesi di sviluppo dei percorsi pedonali e veicolari sopra accennati e presenta anche l'ubicazione delle località di interesse di cui al sopra citato punto c).

#### **7.2.5 Recupero e rifunzionalizzazione del quartiere "Le Cassinee"**

Il Comune di Carloforte ha commissionato uno studio specifico per questo storico quartiere, così importante anche per la lettura dell'evoluzione del tessuto insediativo della città di Carloforte. Ricordiamo che proprio in quest'area i primi operai, preposti all'edificazione delle mura del Castello e dei primi edifici in muratura collocati al suo interno, si insediarono con baracche in legno provvisorie o con tende ricavate dalle vele non più in uso delle imbarcazioni. Indagini archeologiche hanno messo in luce la presenza di forni per la cottura della calce, dai cui deriva il nome attribuito dai carlofortini al quartiere, utilizzata per l'edificazione delle opere in muratura e, in seguito, come rivestimento esterno e interno delle prime case.

Tale studio è parte integrante del presente P.P.C.S. e prende il nome di "Linee guida per il recupero e la rivitalizzazione del quartiere Cassinée".

### **7.3 Tassonomia edilizia: Classi di intervento**

Per una corretta qualificazione degli interventi ammissibili sia sul patrimonio edilizio che sull'organizzazione degli spazi pubblici del centro storico è indispensabile individuare una

tassonomia, ovvero una suddivisione gerarchica, che disciplina i livelli di intervento secondo obiettivi da perseguire, a loro volta distinti tramite una linea di demarcazione temporale, non facile da individuare per una città “giovane” come Carloforte ma d’altro canto ben caratterizzata dalle origini della sua popolazione.

Come abbiamo avuto modo di esporre, diverse sono le cesure temporali della storia della città che si sono impresse sul tessuto urbanistico. D’altro canto non si può immaginare Carloforte come una terra sconnessa storicamente e socialmente dal tessuto regionale e nazionale di cui comunque fa parte.

È quindi opportuno individuare tale discriminazione in un lasso temporale che dagli storici è stato indicato come “Boom economico” o “Miracolo italiano”.

L’Italia conobbe nel periodo che va dagli anni Cinquanta e Sessanta del XX secolo una elevata crescita economica che trasformò la società italiana da prevalentemente agraria ad industriale, favorita senza dubbio da analoghi fenomeni di sviluppo in tutte le nazioni occidentali ma anche dai benefici effetti del “Piano Marshall” statunitense, che finanziò dal 1948 al 1952 la ricostruzione del paese uscito devastato dal secondo conflitto mondiale. Tali anni furono caratterizzati anche da una costante crescita demografica che si stabilizzò soltanto agli inizi degli anni Settanta, e a tale crescita corrispose un’ aumentata attenzione alle esigenze abitative della popolazione. Esplicativa è la frase utilizzata dallo storico inglese Paul Ginsborg per descrivere il periodo preso in esame: *“L’intero aspetto del paese, così come le dimore dei suoi abitanti e i loro modi di vita, cambiarono radicalmente”*.

In Sardegna questo periodo, che lo storico sardo Manlio Brigaglia indica come “Gli anni della «Ricostruzione»”, ebbe inizio e terminò più tardi e fu caratterizzato dal 1958 dalla battaglia per il “Piano di Rinascita”.

Diversi sono i provvedimenti legislativi indirizzati allo sviluppo dell’edilizia sia a carattere nazionale che regionale caratterizzarono gli anni della ricostruzione:

In Italia fu approvata la “Legge Fanfani” n° 43 del 28 febbraio 1949 *concernenti provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia agevolando la costruzione di case per lavoratori*”.

La Regione Autonoma della Sardegna approvò la Legge Regionale n° 4 del 22 marzo 1960, *provvidenze per il miglioramento delle condizioni di abitabilità in Sardegna*, finalizzata all’erogazione di mutui per il miglioramento, la costruzione e l’acquisto di case di abitazione.

Infine è necessario ricordare la “Legge Ponte” n°765 del 6 agosto 1967. Tale legge fu definita “ponte” perché cercava di mediare tra il vecchio e il nuovo assetto urbanistico delle città, intervenendo specificatamente nella materia pianificatrice, per limitare gli interventi edilizi dei singoli in assenza di strumenti urbanistici di carattere generale, e stabilendo al contempo la generalizzazione dell’obbligo della previa licenza edilizia, anche al di fuori del tessuto urbanizzato del territorio comunale.

Oltre alla distinzione temporale e conseguente contestualizzazione storica saranno prese in esame diverse dimensioni qualificative degli immobili: valore storico, valore artistico, valore paesaggistico e valore identitario, stato di conservazione, congruenza rispetto al contesto, che permetteranno di collocare le unità minime di intervento individuate all'interno del P.P.C.S. in una griglia di valutazione dell'edificato e conseguentemente l'assegnazione ad una classe di intervento.

L'assegnazione ad una classe persegue come scopo trasversale la riqualificazione e valorizzazione degli organismi edilizi per la piena realizzazione degli obiettivi strategici del P.P.C.S..

A valle della classificazione proposta il dispositivo prevede un'ulteriore analisi da effettuare sulle unità minime di intervento che classifica qualitativamente nello specifico il tipo di intervento consentito sugli immobili secondo una duplice ripartizione: interventi a carattere conservativo ed evolutivo da applicarsi a seguito di una valutazione qualitativa dello stato di conservazione dell'edificio.

La presente Variante al PPCS vigente prevede la modifica del Dispositivo di intervento, così come meglio illustrati graficamente ai successivi paragrafi 7.3.4 e 7.3.5.

Al fine di allineare gli interventi consentiti con la normativa attuale sarà proposto per tutte le classi di intervento la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria. Gli edifici in classe Conservazione avranno in più la possibilità di effettuare il Restauro Conservativo, mentre gli edifici in classe Riqualificazione, stato degradati, avranno la possibilità di effettuare anche la Ristrutturazione Edilizia. Verrà, inoltre, inserita la classe di intervento Vuoto urbano per quelle poche UMI inedificate nelle quali sarà possibile realizzare nuove costruzioni.

### 7.3.1 Classe 1: La conservazione

La prima classe di intervento ammissibile è quello finalizzato alla salvaguardia e tutela delle strutture edilizie caratterizzate dal valore storico, identitario, architettonico e artistico che logicamente non tiene conto dall'epoca di costruzione. Lo scopo finale degli interventi sarà la conservazione di edifici emblematici per il valore di testimonianza e memoria storica delle origini e vissuto della comunità carlofortina.

Questa classe è a sua volta suddivisa secondo il discrimine temporale indicate nella premessa alla definizione della classificazione edilizia: la rinascita economica della seconda metà del XX secolo

- **1a:** edifici collocabili cronologicamente ad epoche antecedenti la rinascita, in cui sono riconoscibili gli elementi costitutivi originari nell'impianto e nelle tecniche costruttive che meglio tramandano l'identità e le origini della comunità attraverso canoni architettonici, artistici e paesaggistici. L'assegnazione di un'unità mobiliare a questo livello prevede interventi edilizi che hanno lo scopo di tutelare e conservare l'edificio in quanto testimonianza di valori architettonici e culturali prioritari.

La tutela prevista si applica all'intero organismo edilizio e non a singole porzioni, dovendo perseguire come obiettivo principale la conservazione dell'impianto originario con le relative caratteristiche architettoniche, strutturali e decorative, senza trascurare l'organizzazione esterna in forme e colori e quella interna nelle proporzioni dei volumi.

Ulteriore finalità è la rimozione di elementi che alterino e compromettano il suo valore storico e culturale.

- **1b:** edifici contemporanei e successivi alla rinascita, di pregio architettonico e qualificatori del paesaggio urbano attuale, o comunque riconosciuti all'interno della comunità carlofortina come portatori di elementi identitari e tradizionali. Gli interventi saranno finalizzati alla salvaguardia dell'organismo edilizio con la rimozione degli elementi di disturbo alla sua integrità architettonica, artistico-culturale e identitaria

### 7.3.2 Classe 2: La riqualificazione

La seconda classe di intervento riguarda edifici che conservano nell'impianto generale del complesso edilizio porzioni di valore architettonico, storico-artistico e identitario, nonostante palesino significativi interventi di alterazione. Sono da ricondurre a questo livello di intervento anche gli organismi edilizi che, sebbene non siano portatori di elementi a cui è possibile attribuire un valore storico e culturale, risultano tuttavia ben integrate nel tessuto edilizio dell'abitato circostante.

Parimente al precedente livello possiamo pertanto distinguere:

- **2a:** edifici collocabili cronologicamente ad epoche antecedenti la rinascita che recano nel loro complesso dei mutamenti rilevabili a vista in scala estesa o singolare in grado comunque di tramandare il loro valore di testimonianza storica, culturale e identitaria.

Gli interventi consentiti per gli edifici collocati in questa sottoclasse sono tesi alla riqualificazione degli edifici per la creazione di unità visiva coerente con il contesto, qualificata architettonicamente tramite la rimozione delle componenti di disturbo del valore storico e culturale degli edifici. La riqualificazione sarà finalizzata anche al miglioramento della funzionalità generale dell'organismo edilizio.

**2b:** edifici contemporanei e successivi alla rinascita con qualità architettoniche irrilevanti che non recano alcun danno alla percezione del paesaggio urbano in cui sono collocati.

A causa dell'assenza del valore storico e culturale per gli organismi edilizi ricadenti in questa classe gli interventi saranno tesi al perfezionamento delle qualità estetico-

architettoniche che hanno consentito il loro inserimento in questo livello di intervento e alla riqualificazione di elementi che consentano una miglior armonizzazione con il contesto urbano di riferimento.

### 7.3.3 Classe 3: La trasformazione

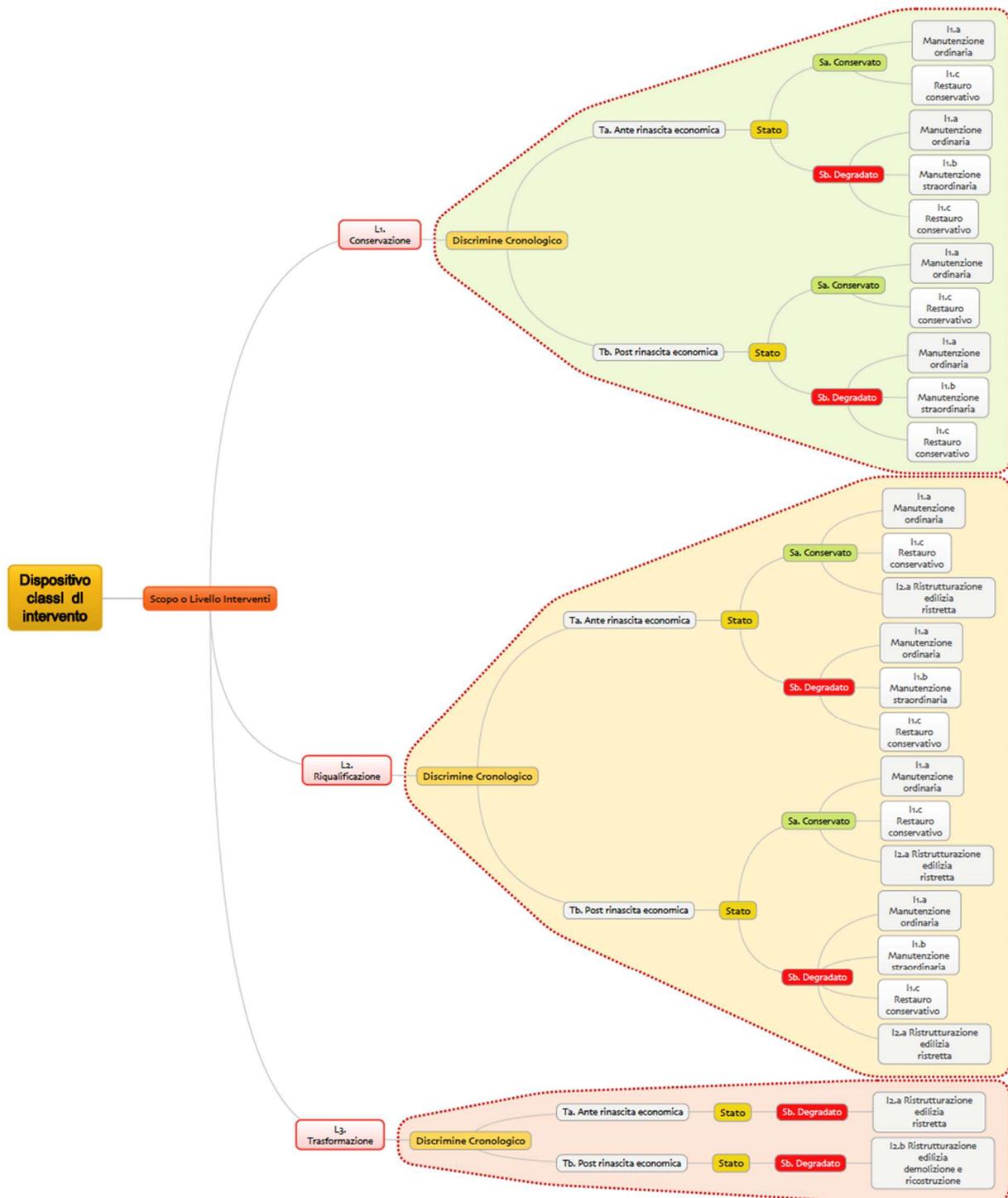
Questa classe di intervento riguarda gli edifici che presentino compromissioni, da intendersi sia a livello strutturale che morfologico, irrecuperabili e tali da alterare la percezione equilibrata del paesaggio urbano e costituire pertanto elemento inequivocabile di disturbo visivo e della struttura organica del centro storico. Anche in questo caso è prevista una suddivisione in sottoclassi distinte per cesura temporale:

- **3a:** Organismi edilizi antecedenti alla rinascita, classificabili per il loro stato di conservazione come ruderi o vuoti urbani, nei quali saranno previsti interventi specifici descritti nelle singole schede delle unità minime di intervento, variabili in base alla rilevanza storico, culturale e identitaria del quadro in cui sono collocati. In ogni caso gli interventi saranno tesi all'eliminazione o trasformazione di strutture ritenute incompatibili rispetto agli obiettivi generali del P.P.C.S. tramite:
  - edificazione di organismi coerenti con le tipologie e morfologie storiche di Carloforte;
  - creazione di strutture o spazi liberi di pubblica utilità funzionali agli obiettivi del piano.
  
- **3b:** Organismi edilizi contemporanei e successivi alla rinascita che rispetto al contesto in cui sono collocati sono portatori di anomalie e incongruenze morfologiche e volumetriche, o edifici che per volumetria sono causa di totale incompatibilità rispetto al costruito limitrofo. Le soluzioni a tali criticità saranno da perseguire attraverso:
  - realizzazione ex-novo di edifici compatibili e coerenti con gli obiettivi generali del piano a seguito di demolizione;
  - trasferimento di volumetrie in eccesso con meccanismi di compensazione in spazi al di fuori del perimetro del centro di antica formazione.

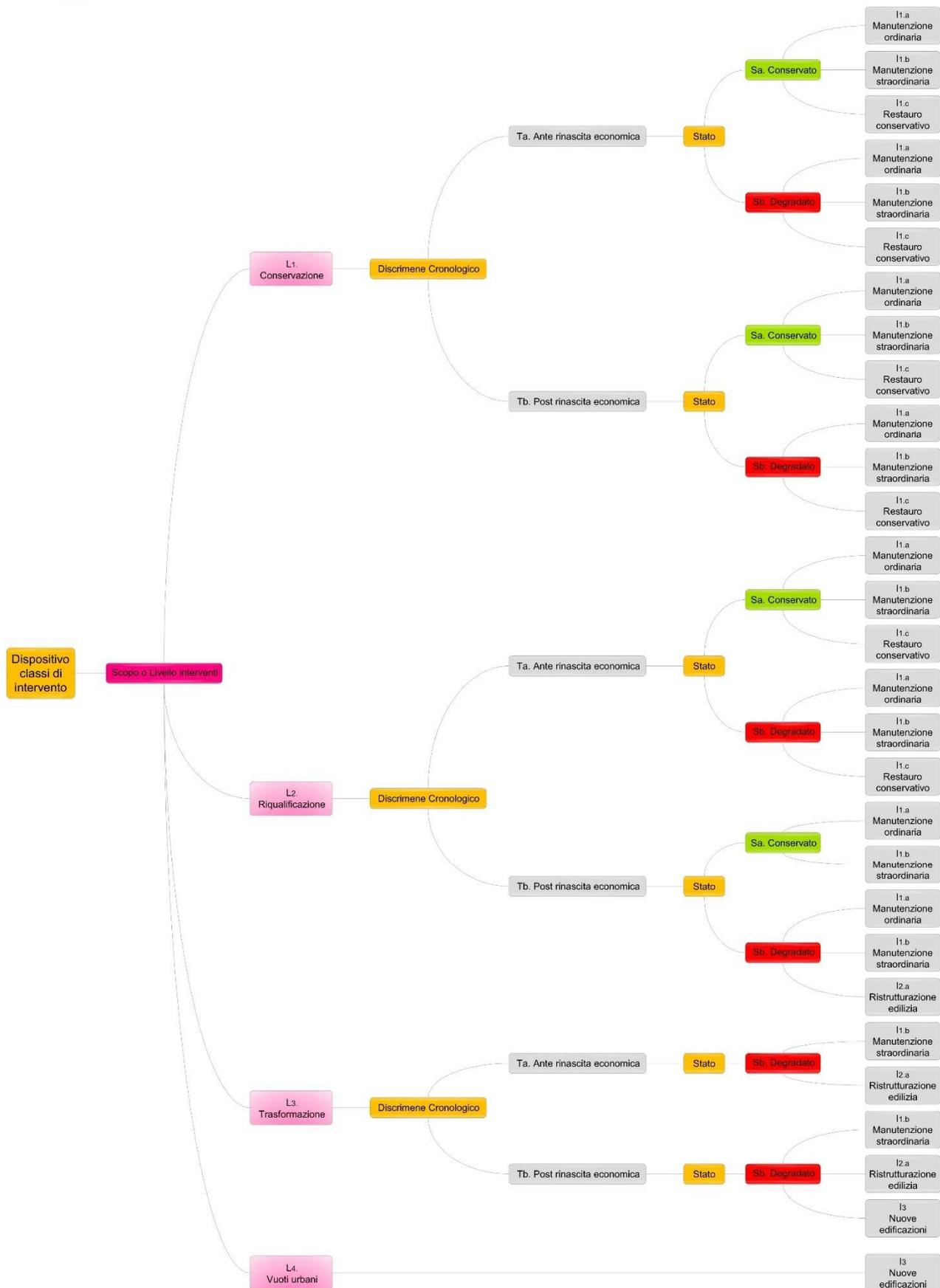
### 7.3.4 Classe 4: Vuoti urbani

Questa classe di intervento riguarda poche UMI inedificate nelle quali sarà possibile realizzare nuove costruzioni.

### 7.3.4 Schema grafico riepilogativo (PPCS vigente)



### 7.3.5 Schema grafico riepilogativo (PPCS Variante)



## 8 Modifiche al Piano vigente

---

### 8.1 Modifica delle modalità di realizzazione degli incrementi volumetrici

Nel piano vigente l'incremento volumetrico è applicabile esclusivamente incrementando l'altezza delle coperture in maniera unitaria.

Con la presente Variante, l'Amministrazione propone la possibilità per il progettista di applicare l'incremento volumetrico anche solo su un corpo di fabbrica se la UMI è composta da più unità o l'ampliamento, attraverso la realizzazione di nuove edificazioni, in cortili e giardini privati.

### 8.2 Aggiornamento al nuovo P.A.I.

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 delle seguenti UMI:

03_03	12_02	19_22
04_02	12_21	19_23
09_03	16_02	20_17
09_05	19_13	23_09
10_05	19_14	23_10
10_14	19_16	23_16
11_07	19_21	63_06

### 8.3 Recepimento di Osservazioni al vigente PPCS

Modifica della classe di intervento su alcune UMI in seguito alle Osservazioni al PPCS analizzate con la Relazione Istruttoria del 20.08.2021 prot. 8547. In seguito al recepimento delle osservazioni presentate, le UMI soggette a modifiche sono elencate nella seguente tabella:

30_02	74_10	27_04
87_05	87_06	53_10
16_01	35_02	86_01
75_09	51_12	70_11
15_04	42_03	

Le modifiche possono riguardare la correzione di errori materiali, la nuova collocazione in classi di intervento differenti, la revisione di misure erroneamente rilevate nella versione vigente del piano.

#### 8.4 UMI di nuova istituzione

In seguito a una analisi più approfondita, anche in seguito alle osservazioni da parte dei cittadini, si è resa necessaria l'istituzione di nuove UMI, per esempio a causa di frazionamenti di UMI esistenti. Per tali UMI si è proceduto a produrre e di conseguenza ad allineare tutti gli elaborati. Nello specifico, le UMI di nuova istituzione sono le seguenti:

76_14	83_20
96_09	109_11

#### 8.5 Modifica dell'indice fondiario

Laddove sono stati conteggiati nuovi volumi, sia per correzione di misure sia per introduzione ex novo di UMI non considerate in precedenza, questi hanno comportato una modifica dell'indice fondiario dell'isolato di appartenenza, motivo per il quale in alcuni casi i calcoli hanno condotto a delle modifiche relative agli incrementi volumetrici concessi. Si tratta delle UMI di seguito riportate:

76_01	109_04
53_07	74_10
83_50	83_04
83_05	

#### 8.6 Aggiustamenti cartografici

Approfittando delle attività di revisione necessariamente introdotte dalle attività connesse alla produzione della presente Variante, i perimetri di tutte le UMI sono stati oggetto di ricontrollo con eventuale aggiustamento al fine di meglio rappresentare in carta il reale stato dei luoghi. Si tratta in questo caso di modifiche sostanzialmente estetiche e non funzionali.

#### 8.7 Cartografia di sintesi delle modifiche apportate

Al fine di rappresentare sinteticamente in carta le modifiche introdotte dal presente progetto di variante sono state prodotte le tavole 12 BIS – A e 12 BIS – B che illustrano le modifiche effettuate sulla classe di intervento delle UMI in seguito alla redazione della Variante. In particolare, al fine di facilitare il confronto tra la situazione assentita e quella di prossima approvazione, la tavola 12 BIS

– A riporta, per le UMI interessate, la classe di intervento prevista dal piano vigente, mentre la tavola 12 BIS – B riporta per le stesse UMI la nuova classe di intervento.

Ing. Alessandro Grosso  
Via V. Veneto, 3  
09014 CARLOFORTE SU

---

**OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO  
DEL COMUNE DI CARLOFORTE**

**RELAZIONE ATTIVITA' DI SUPPORTO ISTRUTTORIA TECNICA**

**COMUNE DI CARLOFORTE  
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA**

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Responsabile del Procedimento  
Ing. Matteo Lecis Cocco Ortu

*agosto 2021*

## SOMMARIO

VITIELLO TERESA .....	3
GROSSO PASQUALE .....	5
DOMINICI LUCIANO .....	7
MAMELI SALVATORE.....	8
DAMELE ONORATO.....	9
RIVANO GIOVANNI.....	11
SPAGONE MARIO .....	12
DEIDDA ANGELA .....	13
POMATA MARIO RENZO .....	15
FARRIS ANNALISA .....	16
DE BELLIS LEONARDO .....	17
ROMBI GIANNA.....	18
SAVASTA FEDERICO .....	19
MANFREDONIA ADRIANA .....	20
MAURANDI ANTONIO .....	21
MACCIONI MASSIMILIANO .....	22
TANDA CINZIA .....	23
PENNA LUIGI .....	24
CONTE ANGELO .....	25
PETROLLESE ROBERTO .....	26
PARODO PIETRO .....	28
RIVANO ALESSANDRO.....	29

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
6875/2020	13_18	Via Bruno Danero	19, 1917

L'osservazione, elaborata dall'ing. Alessandro Rivano per conto della sig.ra Teresa Vitiello, evidenzia una "lacuna", un cosiddetto "vuoto normativo", all'interno delle NTdA del PPCS circa la necessità di procedere alla sostituzione di manti di copertura in cemento-amianto con altri assai più coerenti con gli elementi costitutivi e i caratteri costruttivi del Centro Storico di Carloforte.

L'osservazione, che si suggerisce di ritenere accoglibile, non può essere recepita come modifica alla Scheda UMI 13\_18, ma piuttosto come invito all'integrazione degli articoli delle NTdA disciplinanti gli interventi sulle coperture. Occorre infatti rilevare che il ricorso all'impiego di tetti in cemento-amianto, diffusosi per ovvie ragioni utilitaristiche, si è palesato esponenzialmente durante la ricostruzione post-bellica con i fondi messi a disposizione dal governo centrale, e tutt'oggi è presente all'interno del centro storico un numero elevato di immobili con coperture che, oltre a risultare incoerente da un punto di vista morfologico e materico, costituiscono una minaccia alla salute pubblica.

L'analisi della Scheda UMI 1\_18, per cui è stata presentata l'osservazione citata, rileva che il fabbricato censito è posto in Classe di Riqualficazione, post rinascita economica, e per lo stesso è riportato che possono eseguirsi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, quello con accezione assai più ampia, di ristrutturazione edilizia ristretta nella cui nozione rientra la modifica dello strato di copertura e della sua pendenza invocati dal richiedente. Il generale impedimento imposto alla modifica della pendenza delle falde, come riportato negli articoli 20, 21, 22 è chiaramente giustificato dalla necessità di tutelare la morfologia delle coperture coerenti, per forma e materiali, con l'edificato storico, e non dovrebbe essere pertanto applicato laddove si è in presenza di elementi stridenti con il contesto vincolato.

Sull'argomento potrebbe rendersi maggiore chiarezza, a giudizio dello scrivente superflua, con il ricorso all'interpretazione autentica da parte del Consiglio Comunale, anche alla luce degli indirizzi adottati dalle autorità competenti in materia paesaggistica sul tema della sostituzione di coperture contenenti fibre di amianto.

**Nota:**

L'accoglimento della presente osservazione comporta la modifica dei seguenti elaborati:  
 Art. 20 delle NTdA -- Norme per gli interventi sugli edifici della classe "Conservazione":  
 - nel paragrafo dedicato agli interventi ammissibili sui tetti degli edifici databili ante e post rinascita economica si suggerisce di specificare che *"sono sempre consentiti*

*interventi di sostituzione di manti di copertura realizzati in elementi contenenti amianto con altri caratterizzati da materiali e tecniche tradizionali e coerenti con la caratteristica storica dell'edificio; laddove dovesse rendersi necessario, la sostituzione del manto di copertura potrà essere accompagnata dall'adozione di pendenze funzionali all'impiego dei materiali e tecniche appartenenti alla tradizione";*

Art. 21 delle NTdA -- Norme per gli interventi sugli edifici della classe "Riqualificazione":

- nel paragrafo dedicato agli interventi ammissibili sui tetti degli edifici databili ante rinascita economica si suggerisce di specificare che *"sono sempre consentiti interventi di sostituzione di manti di copertura realizzati in elementi contenenti amianto con altri caratterizzati da materiali e tecniche tradizionali e coerenti con la caratteristica storica dell'edificio; laddove dovesse rendersi necessario, la sostituzione del manto di copertura potrà essere accompagnata dall'adozione di pendenze funzionali all'impiego dei materiali e tecniche appartenenti alla tradizione";*
- nel paragrafo dedicato agli interventi ammissibili sui tetti degli edifici databili post rinascita economica si suggerisce di specificare che *"sono sempre consentiti interventi di sostituzione di manti di copertura realizzati in elementi contenenti amianto con altri caratterizzati da materiali e tecniche coerenti con la tipologia dell'edificio; laddove dovesse rendersi necessario, la sostituzione del manto di copertura potrà essere accompagnata dall'adozione di pendenze funzionali all'impiego dei materiali e tecniche appartenenti alla tradizione"*

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
6875/2020	10_14	Piazza Pegli, 31a	19, 2207

L'osservazione elaborata dal sig. Pasquale Grosso richiede che per la UMI di sua proprietà, oltre a riconoscere uno stato di conservazione degradato ed una destinazione residenziale, venga riconosciuta la possibilità di attuare interventi di manutenzione straordinaria, e vengano modificati i dati urbanistici prevedendo la possibilità di incrementare di 336,08 mc la volumetria del lotto, in applicazione del D.A. 226/U del 20.12.1983, e raggiungere un'altezza massima di metri 6,90.

In relazione alla richiesta di modifica dello stato di conservazione da conservato a degradato, è stata effettuata una comparazione della UMI 10\_14 con le altre censite come degradate ed i risultati sono tutti a supporto della decisione presa dall'estensore del piano particolareggiato, pertanto l'attribuzione di stato conservato è quella corretta. Per ciò che attiene la destinazione d'uso attribuita in fase di censimento delle unità e quella invece reclamata dal sig. Grosso, non è stato possibile reperire informazioni a supporto di entrambe le attribuzioni, neppure attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio (Catasto). Nell'eventualità che il dato catastale confermi l'attribuzione assegnata in fase di redazione della Scheda dell'UMI 10\_14, e considerando che l'immobile ricade interamente in area caratterizzata da pericolosità idraulica molto elevata Hi4, l'ultimo periodo dell'art. 27, co.2, lett. h) delle NTdA del PAI Sardegna stabilisce che [...] Limitatamente alle unità immobiliari site al piano terra e ai piani interrati e/o seminterrati, aventi originarie destinazioni d'uso diverse dalla residenza, è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenza o turistico-ricettiva.

5

Se invece il dato catastale dovesse appurare la pertinenzialità residenziale del fabbricato, sempre per la presenza dell'indice Hi4 di pericolosità idraulica molto elevata, dovrà applicarsi l'art. 27 co. 2, lett d2) delle NTA del PAI Sardegna con cui viene esclusa la possibilità di ampliare la superficie abitabile (utile, ndr) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale. È evidente infatti che l'ampliamento di una unità residenziale verso gli spazi pertinenziali, con contestuale aumento della superficie abitabile, determina un aumento della vulnerabilità. Sarebbero pertanto ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975) delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con modifiche ai prospetti, a condizione che lo studio di compatibilità idraulica dimostri per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti, anche prevedendo nel caso dei piani

terra la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale quali la sopraelevazione del piano di calpestio, le necessarie opere per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle situazioni di piena.

In considerazione di quanto contenuto nel già citato art. 27 delle NTA del PAI Sardegna, circa il divieto di aumentare il carico antropico all'interno di aree caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata, qualsiasi aumento della volumetria esistente deve essere impedito.

Quanto proposto dall'osservazione circa l'applicazione dell'indice di fabbricabilità medio dell'isolato alla superficie fondiaria potrà essere rivalutato soltanto a seguito di una ripermimetrazione (variante) alle aree caratterizzate da rischio idraulico elevato e molto elevato.

<b>Protocollo</b> <b>6878/2020</b>	<b>UMI</b> <b>101_04</b>	<b>Localizzazione</b> <b>Via Calasetta</b>	<b>Foglio e Mappale</b> <b>19, 3962</b>
---------------------------------------	-----------------------------	---	--

L'osservazione, presentata dal tecnico del sig. Luciano Dominici, riguarda una porzione della UMI 101\_04 ricomprendente due unità abitative di cui una è di proprietà del proponente. Nello specifico, l'osservazione richiede di poter uniformare le unità presenti nella predetta UMI attraverso la realizzazione di una terrazza a tasca, come presente nell'altra unità immobiliare.

Le modifiche richieste dal proponente non sono tuttavia applicabili stante la classificazione della UMI: classe di conservazione ante rinascita economica, in buono stato di conservazione. Per via delle attribuzioni assegnate gli unici interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria ed il restauro conservativo e pertanto non è possibile innovare il fabbricato con la realizzazione di una terrazza a tasca.

Un'attenta disamina dell'UMI consente tuttavia di asserire che l'attuale consistenza e aspetto siano il risultato di interventi trasformativi di ristrutturazione, anche piuttosto recenti e diffusi, che possono aver alterato lo stato originario dell'immobile. A fronte di tale evidenza, si corre il rischio che gli interventi conservativi consentiti per la conservazione di un manufatto classificato come "conservato e datato ante rinascita economica" possano paradossalmente tutelare una "alterazione", un "finto storico".

7

Per quanto sopra precisato, al fine di decidere definitivamente sull'accogliibilità dell'osservazione presentata, dovrà essere acquisita documentazione circa la natura, consistenza, tipologia dei lavori autorizzati che hanno prodotto la consistenza del fabbricato oggi osservabile.

**Nota:**

Alla richiesta di integrazioni non è stato dato riscontro e pertanto l'osservazione non viene accolta.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8297/2018	30_02	Via Roma, 64	19, 1711

L'osservazione presentata dal tecnico del sig. Mameli Salvatore, relativamente alla classificazione del fabbricato di cui è proprietario, localizzato al civico 64 della Via Roma, e descritto nella scheda della UMI 30\_02, chiede la modifica della classe di intervento da "Conservazione" a "Riqualificazione" in considerazione degli effetti prodotti da interventi, legittimamente autorizzati nel 2000 e nel 2015, che hanno modificato la composizione delle bucatore e l'organizzazione spaziale interna del manufatto.

Pur non rivestendo importanza storico-culturale, l'unità immobiliare evidenzia coerenza tipologica e morfologica, e appare ben conservata nonostante gli interventi recentemente eseguiti e descritti nella nota di osservazione.

Considerando la definizione riportata all'art. 19 (Definizione degli Interventi) delle NTdA del PPCS, e verificato quanto asserito dal tecnico di fiducia del Sig. Mameli, si ritiene che la classe di intervento assegnata alla UMI 30\_02 possa essere modificata da "Conservazione" a "Riqualificazione" post rinascita economica e che pertanto possa accogliersi l'osservazione presentata.

8

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 1e\_Case singole con datazione ante rinascita economica;
- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Tav. 9\_Attribuzione del valore storico e della classe di intervento;
- Scheda della UMI 30\_02.

Si precisa che l'accoglimento dell'osservazione non consente comunque al proprietario l'apertura di una finestra lungo il prospetto posteriore, come da lui espresse nel testo dell'osservazione. Invero, pure per i fabbricati in classe riqualificazione con datazione post rinascita economica, l'apertura di finestre nei prospetti posteriori è consentita al solo piano terra. Si ritiene tuttavia che se l'apertura di bucatore anche ai piani superiori di un tale edificio risulta coerente con le caratteristiche architettoniche dello stesso e comportante una maggiore armonizzazione del prospetto, questa debba essere consentita. A tal proposito si suggerisce di riscrivere il punto III, del paragrafo "Fronte secondario" al comma 2 dell'Art. 21 (Norme per gli interventi sugli edifici della classe "Riqualificazione"), prevedendo che l'apertura di nuove bucatore debba essere eseguita in coerenza con le caratteristiche architettoniche del fronte stesso e secondo le stesse finalità con cui è autorizzata la modifica del fronte descritta al punto precedente (II).

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8753/2020	74_10	Vico San Martino, 9	19, 738

Il proponente l'osservazione, pure in qualità di tecnico abilitato, lamenta un trattamento impari riservato al proprio immobile, senza comprensibili motivazioni, in sede di redazione della versione ultima del PPCS approvata definitivamente con Deliberazione C.C. n. 13/2018, rispetto alla classificazione riportata nella relativa scheda nella versione adottata con la Deliberazione C.C. n. 31/2016.

Invero, nella prima stesura del PPCS, e in fase di classificazione delle unità minime di intervento, il fabbricato di proprietà del sig. Damele Onorato risultava in Classe "Riqualificazione" e per esso veniva dimensionato in 158,32 mc un potenziale incremento volumetrico concedibile, con altezza massima raggiungibile alla gronda di 8,44 m.

Nel corso di revisione degli elaborati del PPCS, conseguente all'espressione di prescrizioni da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della RAS, l'UMI 74\_10 veniva portata in Classe "Conservazione", con datazione ante rinascita economica, ed in buono stato di conservazione. Con tale ultima classificazione venivano ad azzerarsi tutte le potenzialità di sopraelevazione.

9

Allo stato attuale il fabbricato, benché rappresentativo di alcune situazioni limite dell'edificato del centro storico, versa in stato di degrado, e non presenta requisiti indispensabili a garantire l'insediamento della funzione residenziale compatibilmente alle limitazioni imposte dalla classe di conservazione assegnata.

In considerazione dello stato di degrado e dell'assoluta assenza di caratteri che possano determinare il riconoscimento di una importanza storico-culturale, si suggerisce di accogliere l'osservazione e ripristinare la prima classificazione con contestuale riconoscimento delle potenzialità edificatorie che derivano dall'applicazione alla superficie del lotto dell'indice di fabbricabilità media dell'isolato (8,44 mc/mq), traducibili in un aumento della volumetria per 158,32 mc.

Nel caso di cui al presente punto la variazione di classe di conservazione, comportando l'assegnazione di potenzialità edificatoria, esula da quanto rubricato all'art. 18, co. 4 delle NTdA e dovrà essere confezionata come variante al Piano.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 6\_Stato di conservazione;
- Tav. 9\_Attribuzione del valore storico e della classe di intervento;

- Scheda della UMI 74\_10;
- Tav. 11\_74;
- All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle UMI – Progetto.

<b>Protocollo</b> <b>8762/2020</b>	<b>UMI</b> <b>27_4</b>	<b>Localizzazione</b> <b>Via Napoli, 118- 120</b>	<b>Foglio e Mappale</b> <b>19, 1441</b>
---------------------------------------	---------------------------	--	--

I sigg. Rivano Giovanni e Franca, proprietari dell'UMI 27\_4 localizzata ai civici 118 e 120 della Via Napoli e attualmente schedata nei documenti del PPCS in Classe "Conservazione", con datazione ante rinascita economica, richiedono una modifica della classe di intervento, da "Conservazione" a "Riqualficazione" alla luce degli interventi eseguiti sulla base di regolari titoli edilizi che hanno alterato l'aspetto del fabbricato.

In considerazione della presenza di elementi incongrui con l'edificato storico (doppia terrazza a tasca, e gronda) e di superfetazioni (materiali di rivestimento della facciata) si propone da accogliere l'osservazione presentata, e quindi la modifica della Classe di Intervento da Conservazione a Riqualficazione, con datazione post rinascita economica, a condizione che venga documentata la liceità e la portata degli interventi eseguiti sull'immobile originario, in modo che possa essere acclarata l'errata assegnazione.

11

**Nota:**

Alla richiesta di integrazioni non è stato dato riscontro e pertanto l'osservazione non viene accolta.

## SPAGONE MARIO

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
10260/2018	87_05, 87_06	Via Napoli, 118- 120	19, 599

Il sig. Mario Spagone con nota del 08.11.2018, prot. N. 10260, ha palesato alcuni errori nella attribuzione degli estremi catastali alle UMI di sua proprietà. Nello specifico ha segnalato che la UMI 87\_05 è localizzata al civico 22 della Via Maryini ed è identificata al mappale 599 sub 3 del Fg 19 del NCEU, mentre la UMI 87\_06 è localizzata al civico 9 della Via Santa Lucia ed è identificata al mappale 599 sub 2 del Fg 19.

Si propone di apportare alle schede delle UMI citate le segnalate correzioni.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Scheda della UMI 87\_05;
- Scheda della UMI 87\_06

<b>Protocollo</b>	<b>UMI</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Foglio e Mappale</b>
<b>6207/2020</b>	<b>53_10</b>	<b>Vico XVIII Aprile</b>	<b>19, 835</b>

L'osservazione presentata dalla sig.ra Angela Deidda più che richiedere una modifica della classe di intervento assegnata all'immobile di sua proprietà, localizzato al Vico XVIII Aprile, rileva errori nel calcolo dell'altezza di gronda così come riportata nella scheda dell'UMI 53\_10 allegata al PPCS, impossibilità di utilizzare la volumetria assegnata compatibilmente con i requisiti igienico-urbanistici, e contesta la modalità con cui è stato calcolato il volume esistente.

In merito alla prima rilevazione occorre prendere atto del corretto valore dell'altezza di gronda pari a m 3,26, in luogo del valore di 2,20 m riportato nella scheda. La correzione dell'altezza determina un ricalcolo della volumetria dell'intero isolato e quindi un diverso valore per l'indice di fabbricabilità medio dello stesso isolato e quindi un maggiore volume insediabile sul lotto della sig.ra Deidda.

L'osservazione di cui al presente punto lamenta inoltre difficoltà nell'utilizzabilità della volumetria assegnata ai sensi dell'art. 4 del D.L. 20/12/1983 n.2266/U a causa del limite dell'altezza di gronda stabilito nella scheda UMI dell'edificio. Il valore massimo assegnato all'altezza di gronda nasce dall'asettica divisione del volume insediabile per la superficie del lotto. Spesso il limite assegnato non consente un razionale utilizzo della volumetria assegnata per via della evidente impossibilità a garantire il rispetto degli standards igienico-urbanistici.

13

In relazione alla contestazione circa la metodologia di calcolo delle volumetrie esistenti all'interno del centro storico che, secondo il tecnico di fiducia della sig.ra Deidda, redattore dell'osservazione, contrasta con la metodologia "standard adottata nella Regione Sardegna secondo la Circolare Assessore Enti Locali Finanze ed Urbanistica del 20/03/1978 n. 2-A, (cosiddetta Circolare Soddu)", occorre operare una dovuta distinzione tra le modalità di calcolo per finalità di pianificazione urbanistica e quelle da utilizzarsi invece per il calcolo dei volumi sei singoli edifici, previo recepimento da parte dei vigenti regolamenti degli schemi allegati alla cosiddetta Circolare Soddu.

La modalità di calcolo delle volumetrie esistenti adottata dall'estensore del PPCS è quella che sottende l'intero PUC, recentemente riadottato, e utilizzata in fase di pianificazione da tutti gli enti perché di immediata acquisizione – si tratta infatti del dato ottenuto dalla semplice moltiplicazione della superficie di sedime per l'altezza di gronda (su fronte strada) come normalmente rilevata con gli strumenti aerofotogrammetrici, che riesce a rappresentare assai più concretamente il dato costruito. La modalità invocata invece dal tecnico della sig.ra Deidda, da applicarsi

secondo le specifiche riportate nella Circolare Ass.le EE.LL. F. e U. del 20/03/1978 n. 2-A per il calcolo dei computi volumetrici, presuppone la conoscenza di una pluralità di dati che difficilmente sono nella disponibilità degli uffici tecnici comunali e dei tecnici incaricati della pianificazione, in quanto dati da acquisire edificio per edificio, ed ogni edificio dovrebbe essere ricondotto ad uno degli schemi riportati nella citata Circolare. In particolare ci si riferisce allo spessore della soletta di copertura necessario a determinare quell'intersezione denominata "linea di gronda", e la cosiddetta altezza "a monte" del fabbricato. Ulteriore difficoltà operativa sorge poi per tutti gli edifici non inscrivibili in un quadrato 12x12 metri e per i quali va applicato un frazionamento in parti, ciascuna con un proprio distinto calcolo dei volumi. È evidente che se si andasse ad operare con tale metodologia all'interno di una densa zona edificata, pure caratterizzata da terrazzamenti come quella di una buona parte del centro storico carlofortino, aldilà delle difficoltà operative e dei tempi necessari ad estrapolare il dato volumetrico, questo sarebbe addirittura inferiore a quello assegnata invece con la metodologia utilizzata per il corrente PPCS.

In considerazione del contenuto della nota inoltrata dalla sig.ra Deidda per il tramite del proprio tecnico di fiducia, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nella parte in cui:

- richiede di prendere atto del valore dell'altezza di gronda di m 3,26 in luogo di quello di m 2,20 riportato nella scheda UMI 53\_10 pari a 2,20;
- richiede la correzione del valore del volume insediato a mc 78,24 e dell'indice fondiario della UMI a 3,30 mc/mq;
- richiede la correzione dell'indice di fabbricabilità medio dell'isolato a 4,51 mc/mq e conseguentemente correggere tutte le volumetrie insediabili nelle UMI che presentano un indice di fabbricabilità fondiario inferiore a quello medio dell'isolato, compresa quella dell'UMI in oggetto che a fronte dell'aumento dell'indice fondiario, vedrà aumentare il valore dell'incremento di volume concedibile a 29 mc a fronte dei precedenti 52;
- propone la modifica dell'altezza di gronda massima in modo da consentire una razionale distribuzione della volumetria in sopraelevazione concessa, in modo da rispettare il dettato della norma igienico-urbanistica senza pregiudicare i ritmi e gli equilibri compositivi dei prospetti, sia singolarmente sia nel loro rapporto con gli edifici confinanti.

14

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Schede di tutte le UMI dell'isolato 53
- Tav. 11\_53;
- All. B1 Calcolo delle superfici e dei volumi delle UMI - Stato attuale
- All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle UMI – Progetto.

## POMATA MARIO RENZO

<b>Protocollo</b> <b>8707/2020</b>	<b>UMI</b> <b>104_04</b>	<b>Localizzazione</b> <b>Via Porta Leone,</b> <b>24</b>	<b>Foglio e Mappale</b> <b>19, X23</b>
---------------------------------------	-----------------------------	---	---

Il sig. Mario Renzo Pomata, per il tramite del proprio tecnico, ha trasmesso con nota del 27.09.2020, prot. N. 8707, osservazione alle prescrizioni sugli interventi eseguibili sul proprio immobile schedato con la UMI 104\_04. In particolare il sig. Pomata richiede che venga riconosciuta al proprio fabbricato la possibilità di uniformare le altezze della propria copertura con quelle dell'edificio retrostante (più alto).

La richiesta del sig. Pomata si traduce in una richiesta di maggiore volumetria che tuttavia non è possibile concedere in quanto l'indice fondiario del lotto di pertinenza della UMI 104\_04, pari a 7,00 mc/mq è di gran lunga superiore all'indice di fabbricabilità medio dell'isolato in cui la stessa ricade pari a 4,25 mc/mq.

Si propone di non accogliere l'osservazione.

<b>Protocollo</b> <b>10607/2018</b>	<b>UMI</b> <b>16_01</b>	<b>Localizzazione</b> <b>angolo Vico</b> <b>Colombo, Via Diaz,</b> <b>Via Bruno Danero</b>	<b>Foglio e Mappale</b> <b>19, 1707 sub 2,3,4</b>
--	----------------------------	---	--

La sig.ra Annalisa Farris con la comunicazione pervenuta, per il tramite del proprio tecnico di fiducia, al n. 10607 prot. Del 16.11.2018 richiede che il proprio fabbricato la cui scheda UMI 16\_01 prevedendo l'inserimento nella classe di intervento "Conservazione" venga classificato come "Degradato" e non come "Conservato".

La richiesta del sig. Pomata è totalmente accoglibile perché già alla data di approvazione definitiva del PPCS il fabbricato versava in condizioni di degrado tali da portare l'amministrazione comunale ad intimare la messa in sicurezza dell'immobile.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 6\_Stato di conservazione;
- Scheda della UMI 16\_01;

<b>Protocollo</b> 11237/2018	<b>UMI</b> 83_19	<b>Localizzazione</b> Corso Cavour	<b>Foglio e Mappale</b> 19, 3402
---------------------------------	---------------------	---------------------------------------	-------------------------------------

Il sig. Leonardo De Bellis, per il tramite del proprio tecnico di fiducia, lamenta l'erronea assegnazione della classe di intervento "Conservazione" al proprio fabbricato, parte della UMI 83\_19, per via di recenti interventi eseguiti sulla rimanente parte, corrispondente ad altra unità immobiliare ricompresa nella stessa UMI. In conseguenza degli interventi eseguiti, la cui legittimità non è stata dimostrata, il proprietario della unità censita alla particella 3402 chiede che la datazione della UMI venga corretta da "ante rinascita economica" a "post rinascita economica".

La richiesta del sig. De Bellis volta ad estere l'attribuzione della datazione "post rinascita economica" all'interno immobile non è accoglibile, sia perché l'estensione degli interventi definiti recenti, e comunque non documentati, hanno modificato una porzione limitata dell'altra unità immobiliare, e nello specifico la sua copertura, e sia perché la porzione identificata con la proprietà De Bellis non risulta rimaneggiata.

Tuttavia, in considerazione di quanto evidenziato dal sig. De Bellis, e nonostante l'apparente unitarietà dei fronti, si ritiene dover suggerire la suddivisione della UMI 83\_19 in due UMI, una 83\_19A ed una 83\_19B, proprio per tenere conto del differente grado di conservazione e della localizzazione delle superfetazioni evidenziate nella classificazione riportata nella scheda 83\_19.

17

**Nota:**

Alla richiesta di integrazioni non è stato dato riscontro e pertanto l'osservazione non viene accolta.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
11239/2018	35_02	Via XX Settembre, 64	19, 1247

La sig.ra Gianna Rombi, proprietaria dell'immobile censito al NCEU al mapp. 1247, Fg. 49, ha fatto pervenire per il tramite del proprio tecnico di fiducia, una osservazione con cui richiede che alla UMI 35\_02, al cui interno ricade l'unità immobiliare di sua proprietà, venga assegnata una classe di intervento diversa dalla "Conservazione con datazione ante-rinascita economica", in considerazione degli interventi di rifacimento con modifica della copertura autorizzati con provvedimento n. 213/1981.

Preso atto di quanto autorizzato con il provvedimento citato, si ritiene di dover accogliere la proposta di modifica di classe di intervento avanzata dalla sig.ra Rombi Gianna in quanto l'unità in parola è stata alterata in alcuni suoi componenti edilizi quali il tetto, nella sua complessiva configurazione planivolumetrica, le bucatore sul fronte principale, e l'altezza dell'interpiano con conseguente modifica della quota dei marcapiani. In conseguenza della natura ed entità delle alterazioni apportate, si propone di inserire l'unità nella classe degli interventi di "Riqualificazione" con datazione "post rinascita economica".

18

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 1e\_Case singole con datazione ante rinascita economica;
- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Tav. 9\_Attribuzione del valore storico e della classe di intervento;
- Scheda della UMI 35\_02.

Tuttavia, sempre in considerazione di quanto evidenziato dalla sig.ra Gianna Rombi, e nonostante l'apparente unitarietà dei fronti, si ritiene dover suggerire la suddivisione della UMI 35\_02 in due UMI, una 35\_02A ed una 35\_02B, proprio per classificare separatamente due distinti corpi di fabbrica.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8790/2020	86_01	Via Martini, 42	19, 575 sub 5

Il sig. Savasta Federico ha inoltrato al n. 8790 prot. del 03.12.2019 osservazione circa la erronea attribuzione della classe di intervento “conservazione” e la datazione del proprio fabbricato, censito al fg. 19, mapp.le 575 sub 5, classificato con la UMI 86\_01, in considerazione della consistenza e tipologia degli interventi eseguiti sull’immobile in forza dell’Autorizzazione Edilizia n. 284/1989.

Gli interventi autorizzati con il citato provvedimento hanno comportato una consistente e sostanziale modifica del fabbricato in gran parte dei suoi componenti: sostituzione dei solai intermedi con loro contestuale ribassamento; sopraelevazione delle murature perimetrali, rifacimento della copertura con modifica della sagoma e della pendenza; creazione di una terrazza a tasca; redistribuzione interna; modifica delle bucatore esistenti e creazione di nuove finestre.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene che l’osservazione avanzata dal sig. Savasta debba essere accolta che alla UMI 86\_01 vada assegnata la classe di Intervento “Riqualificazione” con datazione “post-rinascita economica” proprio in considerazione della entità e della scadente qualità architettonica dei lavori di ristrutturazione eseguiti

19

**Nota:**

L’accoglimento dell’osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 1e\_Case singole con datazione ante rinascita economica;
- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Tav. 9\_Attribuzione del valore storico e della classe di intervento;
- Scheda della UMI 86\_01.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8791/2020	75_09	Via Marconi, 3	19, 685 sub 3

L'ing. Stefania Conte, nella sua qualità di tecnico di fiducia della sig.ra Manfredonia Adriana, proprietaria dell'immobile censito al NCEU, Fg. 19, mapp.le 685 sub 3 e ricompreso nella UMI 75\_09 del vigente PPCS, ha inoltrato osservazione allo stesso strumento attuativo per l'attribuzione della classe di intervento "conservazione" al citato immobile e della sua datazione "ante rinascita economica".

L'osservazione appare essere stata generata dalla considerazione sulla natura degli interventi eseguiti nei primi anni 2000 sul fabbricato che, cumulati ad altri interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria in vigenza del precedente piano particolareggiato, hanno snaturato l'immobile originario e alcuni caratteri tipologici, costruttivi e distributivi dell'edificio sono stati visibilmente modificati. A fronte di tali alterazioni l'ing. Conte richiede l'attribuzione della classe di intervento "Riqualificazione" in luogo di quella "Conservazione".

L'osservazione è accoglibile in quanto l'inserimento del fabbricato nella classe "Riqualificazione" (con datazione post rinascita economica), oltre a costituire una classificazione più appropriata e rispondente all'attuale consistenza, consentirebbe di poter disporre della più adeguata rosa di interventi per poter mitigare e/o correggere l'impatto sul contesto delle modifiche a suo tempo apportate.

20

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 1e\_Case singole con datazione ante rinascita economica;
- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Tav. 9\_Attribuzione del valore storico e della classe di intervento;
- Scheda della UMI 75\_09.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8758/2020	91_08	Via Tabarka, 6-8	19, 559

Il sig. Maurandi Antonio ha trasmesso per il tramite del proprio tecnico di fiducia, ing. Onorato Damele, osservazione al PPCS circa la mancata assegnazione di volumetria residua al fabbricato classificato con la scheda UMI 91\_08, localizzato alla via Tabarka 6-8, e censito al NCEU, Fg. 19, mapp.le 559.

L'isolato 91, in cui ricade la UMI del sig. Maurandi, è caratterizzato da un indice di fabbricabilità medio pari a 7,38 mc/mq che risulta inferiore a quello del lotto stesso su cui insiste il fabbricato pari a 7,67 mc/mq. Il lotto pertanto parrebbe aver esaurito tutte le proprie potenzialità edificatorie. Il tecnico del sig. Maurandi propone di ridurre l'altezza alla gronda, in considerazione della parziale esistente sopraelevazione del fabbricato, affinché l'indice di fabbricabilità fondiario sia inferiore a quello dell'isolato.

Occorre precisare che una diminuzione dell'altezza di gronda, come suggerito dal tecnico, determina una diminuzione complessiva dei volumi dell'isolato e, quindi, una diminuzione dell'indice di fabbricabilità media dell'isolato stesso. Non è pertanto detto che la fissazione di una altezza alla gronda inferiore possa comportare la possibilità di usufruire di volumi residui. Inoltre, la metodologia impiegata per il calcolo delle volumetrie insediate, lungi dall'applicare gli schemi di cui alla Circolare Ass.le EE.LL. F. e U. del 20/03/1978 n. 2-A, vuole che i due moltiplicatori da impiegarsi siano la superficie coperta e l'altezza massima alla gronda.

21

Alla luce di quanto sopra evidenziato si ritiene che l'osservazione avanzata dall'ing. Onorato Damele per conto del sig. Maurandi Antonio non sia accoglibile.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8756/2020	51_12	Via XVIII Aprile	19, 936

Il sig. Maccioni Massimiliano, per il tramite del proprio tecnico di fiducia, ing. Onorato Damele, ha trasmesso osservazioni circa i dati contenuti nella scheda del PPCS relativa al fabbricato censito al foglio 19. Particella 936, e identificato con la UMI 51\_12, e richiede che vengano modificati i dati di progetto dell'ampliamento volumetrico previsto e dell'altezza di gronda massima in ragione dell'applicazione dell'indice fondiario medio dell'isolato alla superficie del lotto di proprietà dello stesso Maccioni Massimiliano.

Per il lotto, classificato inizialmente come inedificabile in fase di adozione del PPCS, era stata già presentata osservazione nella fase post-adozione del PPCS e, in occasione dell'approvazione definitiva dello strumento, si era proceduto all'accoglimento parziale dell'osservazione presentata dal sig. Maccioni con nota n. 11275 del 31.10.2016. Invero, a fronte di tale contestazione con cui si richiedeva di riconoscere l'edificabilità del lotto fino al raggiungimento di n. 3 piani fuori terra, si procedeva alla concessione di una edificabilità di 144 mc per un'altezza massima alla gronda di metri 4,80.

Con la nuova osservazione il proprietario della UMI 51\_12 richiede che venga corretta la volumetria di progetto al valore ottenibile dall'applicazione dell'indice fondiario medio dell'isolato, pari a 6,43 mc/mq alla superficie del lotto (30 mq). In tal modo il volume edificabile di progetto ammonterebbe a 192,90 mc e l'altezza massima, trattandosi di fondo libero da costruzione, coinciderebbe con il valore dello stesso indice.

E' assai probabile che in fase di recepimento dell'osservazione presentata in fase di post adozione del PPCS, per mero errore materiale sia stato stabilito per la volumetria di progetto il valore di 144 mc, riportato nella scheda aggiornata dell'UMI 51\_12. Dalla fissazione di tale valore risulterebbe pure l'errore dell'altezza massima di gronda pari a 4,80 metri.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di portare il valore dell'incremento volumetrico di progetto a 192,90 mc e l'altezza massima di gronda al valore di 6,43 m.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Scheda della UMI 51\_12
- Tav. 11\_51;
- All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle UMI – Progetto.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8755/2020	83_25	Via Santa Lucia	19, 607

La sig.ra Cinzia Tanda ha trasmesso, per il tramite del proprio tecnico di fiducia, ing. Onorato Damele, osservazione al PPCS per lamentare l'assegnazione di una erronea classe di intervento e il mancato riconoscimento di volumetria residua al proprio fabbricato, classificato con la scheda UMI 83\_25, localizzato alla via Santa Lucia, e censito al NCEU, Fg. 19, mapp.le 607.

L'isolato 91, in cui ricade la UMI della sig.ra Tanda, è caratterizzato da un indice di fabbricabilità medio pari a 5,07 mc/mq che risulta inferiore a quello del lotto stesso su cui insiste il fabbricato pari a 6,61 mc/mq. Il lotto pertanto parrebbe aver esaurito tutte le proprie potenzialità edificatorie e non è possibile riconoscere ulteriore volumetria ai sensi del D.A. 20.12.1983 n. 2266/U. La richiesta di modifica della classe di intervento, da "conservazione" a "riqualificazione" parrebbe trarre spunto dalla natura di interventi eseguiti nel corso degli anni '70 del secolo scorso che, secondo il tecnico della sig.ra Tanda, avrebbero alterato sostanzialmente il fabbricato.

Dall'analisi della scheda dell'UMI 83\_23 e da una verifica sul posto emerge che effettivamente il fabbricato ha subito nel periodo indicato dal tecnico interventi che hanno introdotto superfetazioni ed elementi incoerenti con il contesto del centro storico e che possono essere agevolmente rimossi senza modifica della classe di intervento stabilita dall'estensore del PPCS.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si ritiene che l'osservazione avanzata dall'ing. Onorato Damele per conto della sig.ra Cinzia Tanda non sia accoglibile.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8754/2020	70_01	Via Genova	19, 2361

Il sig. Penna Luigi, per il tramite del proprio tecnico di fiducia, ing. Onorato Damele, ha trasmesso osservazioni circa i dati contenuti nella scheda del PPCS relativa al fabbricato censito al foglio 19. Particella 2361, e identificato con la UMI 70\_01, e richiede che vengano modificati i dati di progetto dell'ampliamento volumetrico previsto e dell'altezza di gronda massima in ragione dell'applicazione dell'indice fondiario medio dell'isolato alla superficie del lotto di proprietà dello stesso sig. Penna.

Per il lotto, classificato inizialmente come inedificabile in fase di adozione del PPCS, era stata già presentata osservazione entro il termine previsto della post-adozione del PPCS e, in occasione dell'approvazione definitiva dello strumento, si era proceduto all'accoglimento parziale della richiesta presentata dal sig. Penna con nota n. 11277 del 31.10.2016. Invero, a fronte della contestazione presentata con cui si richiedeva di riconoscere l'edificabilità del lotto fino al raggiungimento di n. 2 piani fuori terra fino al raggiungimento di un'altezza massima di 8 metri alla gronda.

Con la nuova osservazione il proprietario della UMI 70\_11, creata appositamente in fase di approvazione definitiva dello strumento attuativo, il sig. Penna richiede che venga corretta la volumetria di progetto al valore ottenibile dall'applicazione dell'indice fondiario medio dell'isolato, pari a 5,47 mc/mq alla superficie del lotto (45 mq). In tal modo il volume edificabile di progetto ammonterebbe a 246,15 mc e l'altezza massima, trattandosi di fondo libero da costruzione, coinciderebbe con il valore dello stesso indice.

24

E' assai probabile che in fase di recepimento dell'osservazione presentata in fase di post adozione del PPCS, e di creazione della UMI 70\_11 inizialmente inglobata nella 70\_01, per mero errore materiale e per refusi presenti nei fogli di calcolo di dimensionamento degli isolati, sia stato stabilito per la volumetria di progetto il valore di 167 mc in luogo di quello corretto di 246,15 mc, e un valore dell'altezza massima di gronda pari a 3,70 metri in luogo di quello di 5,47 metri.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione e di portare il valore dell'incremento volumetrico di progetto a 246,15 mc e l'altezza massima di gronda al valore di 5,47 m.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

Scheda della UMI 70\_11

Tav. 11\_70;

All. B2 Calcolo delle superfici e dei volumi delle UMI – Progetto.

## CONTE ANGELO

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8747/2020	15_04	Via Roma, 28	19, 1698 sub 4

Il sig. Angelo Conte, proprietario dell'immobile localizzato al secondo piano del civico 28 della Via Roma, censito al catasto alla particella 1698 sub 4 del fg. 19 e ricompreso nella UMI 15\_04, ha trasmesso con nota n. 8747 prot. del 30.09.2020, osservazione al PPCS per contestare l'assegnazione della datazione "ante rinascita economica" al proprio fabbricato.

Secondo il sig. Conte la sua unità immobiliare sarebbe stata edificata in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente nel corso dei primi anni '70 del secolo scorso, e per tale ragione la datazione "post rinascita economica" sarebbe più congrua.

Nonostante non sia stata documentata la liceità della sopraelevazione citata, dall'analisi della scheda dell'UMI 15\_04 e da una verifica dal vero del costruito, si ritiene che la stessa sia stata eseguita nel totale rispetto della composizione architettonica del volume preesistente, senza alterarne la qualità, e che a seguito di tale aggiunta il fabbricato possa essere datato "post rinascita economica".

Per quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione.

25

### Nota:

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Scheda della UMI 15\_04.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
8740/2020	11_12	Via Bruno Danero, 65	19, 1947 sub 2

Il sig. Roberto Petrollese, proprietario dell'immobile localizzato al civico 65 della Via Bruno Danero, censito al NCEU alla particella 1947 sub 2 del fg. 19 e ricompreso nella UMI 11\_12, ha trasmesso con nota n. 8740 prot. del 30.09.2020, osservazione al PPCS per richiedere l'adeguamento della classe di intervento e della datazione al proprio fabbricato in ragione di interventi che ne hanno modificato irrimediabilmente l'impianto e l'aspetto.

Secondo il sig. Petrollese il fabbricato attualmente classificato con la citata UMI era accorpato con una porzione di quello censito alla adiacente UMI 11\_11, e assieme costituivano un'unica unità. Prova di tale accorpamento è l'attribuzione dello stesso numero di mappale con due distinti subalterni. L'unità immobiliare contraddistinta oggi con il mappale 1947 sub 1, ricadente nella UMI 11\_11, ha tuttavia subito nei primi anni 2000 una sostanziale trasformazione a seguito di ristrutturazione con ampliamento volumetrico (sopraelevazione) consentita dall'allora vigente Piano Particolareggiato. A fronte della radicale trasformazione nella tipologia, volumetria e distribuzione, subita dalla porzione della UMI 11\_11 (mapp.le 1947 sub 1), il sig. Petrollese richiede che venga modificata la classe di intervento e la datazione della UMI 11\_12, costituente oggi unità immobiliare a se ma un tempo accorpata alla precedente.

26

L'individuazione delle UMI operata in fase di redazione del vigente PPCS, oltre a trarre una prima impostazione dalle tracce rinvenibili dal catasto di impianto (*De Candia*), considera gli effetti delle stratificazioni verificatesi nel tempo quali risultati di interventi più o meno legittimati, ed il risultato che spesso si ottiene è quello di una totale assenza di corrispondenza tra le particelle catastali e i perimetri delle UMI rinvenibili nella cartografia del PPCS: a volte sono unificati in un'unica UMI distinti mappali catastali e corpi di fabbrica un tempo autonomi e separati, altre volte invece si assiste, come nel caso di specie, ad una frammentazione del corpo di fabbrica originario in distinte unità sulle quali interventi più o meno trasformativi, e più o meno coerenti al contesto storico, hanno generato unità da qualificare, classificare, datare e trattare in maniera distinta.

Per le motivazioni sopra riportate si propone di non accogliere l'osservazione del sig. Petrollese. Tuttavia, per le considerazioni in merito alla UMI 11\_11 riportate dallo stesso Petrollese nella propria nota, si propone di frazionare tale unità per tenere conto della totale autonomia della particella 1947 sub 1 dalla particella 1946

costituente il resto della UMI, anche per via della sua evidente autonomia tipologico-costruttiva.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
9965/2020	42_03	Via Magenta, 68	19, 1319 sub 1

Il sig. Parodo Pietro, proprietario dell'immobile localizzato al piano primo del civico 68 della Via Magenta, censito al NCEU alla particella 1319 sub 1 del fg. 19 e ricompreso nella UMI 42\_03, ha trasmesso con nota n. 9965/2020, osservazione al PPCS per richiedere l'adeguamento della datazione al proprio fabbricato in ragione di interventi ristrutturativi eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 70/1987.

Come evidenzia il sig. Parodo, l'UMI 42\_03 nella sua attuale configurazione è il risultato di importanti interventi ristrutturativi che ne hanno significativamente alterato la distribuzione interna, l'originario aspetto e consistenza. Sono stati infatti ridistribuiti e rimodulati gli spazi interni, ribassati gli orizzontamenti per generare un piano sottotetto, rifacimento del tetto con consistente modifica delle falde, modifica delle bucatore sul prospetto principale. Un'analisi estesa all'intero fronte consente altresì di appurare che anche l'unità al piano terra, in cui è localizzata una attività commerciale di altra proprietà, ha modificato la geometria delle bucatore con contestuale realizzazione di sopraluci necessarie a creare prese d'aria per gli impianti funzionali alla stessa attività.

28

Per quanto sopra evidenziato si propone di accogliere l'osservazione del sig. Parodo Pietro e correggere la datazione riportata nella scheda dell'UMI 42\_03 come richiesto.

**Nota:**

L'accoglimento dell'osservazione determina la modifica dei seguenti elaborati:

- Tav. 5\_Epoca di costruzione (datazione);
- Scheda della UMI 42\_03.

Protocollo	UMI	Localizzazione	Foglio e Mappale
11240/2018	----	-----	-----

L'ing. Alessandro Rivano con propria nota n. 11240 prot. del 04.12.2018 ha richiesto che le NTdA del PPCS vigente vengano integrate con un articolo regolamentante il posizionamento in facciata di canne fumarie a servizio di attività di ristorazione e per la somministrazione di cibi e bevande.

Come per tutti gli altri elementi costituenti parti di impianti tecnologici anche il posizionamento in facciata di canne fumarie deve essere trattato con un particolare cautela, impedendo l'alterazione dei fabbricati e la violazione delle norme in materia di tutela paesaggistica. A tale riguardo, dovendo introdurre specifiche per questo tipo di impianti, si potrà essere integrare la norma di cui all'art. 42 (Impianti Tecnici) della NTdA, stabilendo che il ricorso al posizionamento di canne fumarie lungo i prospetti prospicienti spazi pubblici potrà essere autorizzato solamente nel caso di indisponibilità di fronti interni. In tal caso l'impianto dovrà essere totalmente integrato nella muratura. Per gli edifici storico-tradizionali conservati, nei casi in cui non sia possibile posizionare gli stessi sui prospetti interni, occorrerà prevedere il ricorso a impianti di abbattimento fumi.

29

Ing. Alessandro Grosso