



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale

Pos. n. 1136/14

Prot. 41527/I.4.3

Sassari, 06 NOV. 2019

TRASMESSA VIA PEC

- > COMUNE DI GOLFO ARANCI
PEC: comune.golfoaranci@pec.it
- > SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO
PEC: mbac-sbeap-ss@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: Determinazione n. 2235 del 06 NOV. 2019
Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 28/98
Piano particolareggiato del centro storico "ex Quartiere Cinese"
Comune di Golfo Aranci – zona urbanistica A
Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 26.09.2019 (adozione definitiva)

In allegato alla presente si trasmette la determinazione richiamata in oggetto.

Si invita codesto Comune a trasmettere copia degli elaborati del piano alla Soprintendenza.

Settore Piani Programmi opere pubbliche
e interventi grande impatto Olbia-Tempio
Responsabile: arch. Mauro Carboni



Il Direttore del Servizio
Ing. Giovanni Spanedda



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale

DETERMINAZIONE N. 1235 PROT. N. 41527 DEL 06 NOV. 2019

Oggetto: Pos. 1136/14 – Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 28/98
Piano particolareggiato del centro storico “ex Quartiere Cinese”
Comune di Golfo Aranci – zona urbanistica A
Delibera del Consiglio Comunale n.46 del 26.09.2019 (adozione definitiva)

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. n.1 del 07.01.1977 e n.31 del 13.11.98;
- VISTI** gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n.13/5107 del 29.10.2018 con il quale sono stati ridefiniti i Servizi della Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.29535/80 del 28.08.2019 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale;
- VISTO** il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO** il Piano Paesaggistico Regionale approvato il 05.09.2006 dalla Giunta Regionale e pubblicato sul B.U.R.A.S. n.30 del 08.09.2006;
- VISTA** la L.R. n.45 del 22/12/1989 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la L.R. n.8 del 23/04/2015 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la L.R. n.1 del 11/01/2019 “Legge di semplificazione 2018” e in particolare l’art. 25, c.2;
- VISTO** l’art.9, comma 5, della LR 28/1998, che sottopone ad approvazione, già prevista dall’art.12 della L.1497/39, i piani attuativi di cui all’art.21 della L.R.45/89, da parte dell’Amministrazione Regionale, nonché l’art.25 della Direttiva n.1 del 15.10.1998 dell’Assessore regionale della Pubblica Istruzione, approvata con DGR 45/7 del 15.10.1998 e il paragrafo 2.2 della successiva direttiva approvata con DGR 13/5 del 28.03.2012;
- VISTA** la nota n.14198 del 16.10.2019 (ns.prot.n.38602) trasmessa via PEC con la quale il Comune di Golfo Aranci richiede l’approvazione ai sensi dell’art.9 della LR 28/1998 del “Piano particolareggiato di via Roma e via Lodi (ex quartiere cinese)” – zona A definitivamente adottato ai sensi dell’art.20 LR 45/1989 con delibera C.C. n. 46 del 26.09.2019, ricadente in ambito vincolato ai sensi della legge 1497/1939 con DM 30.11.1965 (rettificato con successivo DM 10.01.1968: “Rettifica del decreto ministeriale 30.11.1965, concernente il vincolo panoramico di una zona sita nel comune di Olbia (Sassari)”);
- RILEVATO** che, dalla lettera della motivazione dei decreti ministeriali su citati, l’abitato di Golfo Aranci, pur vincolato, non risulta tra gli elementi di valore paesaggistico posti a fondamento della dichiarazione di interesse pubblico;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale

Det. 1235

del 06 NOV. 2019

RICHIAMATE le proprie note n.37219 del 31.08.2015, con la quale veniva richiesto di trasmettere l'atto di perimetrazione del "centro di antica e prima formazione" ex art.51, c.1, lett.a) NTA del PPR, e la successiva n.6836 del 22.02.2016 con la quale – a seguito della determinazione n.3318/DG del 23.12.2015 avente ad oggetto la verifica di coerenza ex art.31 LR 7/2002 del PUC in adeguamento al PPR di Golfo Aranci con la quale veniva chiesto di "rimuovere all'interno degli elaborati di piano i riferimenti al CAPF di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PPR poiché la procedura per l'identificazione di tale bene paesaggistico ancorché attivata nel 2008 non risulta conclusa" – è stata comunicata l'improcedibilità dell'istanza in quanto il piano particolareggiato in oggetto non risultava conforme al PUC vigente che classificava l'area "zona G";

VISTA la nota PEC n.16418 del 12.11.2018 (ns.prot.n.42663) con la quale il Comune di Golfo Aranci chiede la riattivazione del procedimento essendo entrato in vigore del nuovo PUC le cui previsioni, per il comparto in esame, non sono state oggetto di annullamento da parte del TAR CA (sentenza n.100/2018);

RICHIAMATA la propria nota n.1620 del 14.01.2019 con la quale sono state formulate le osservazioni ai sensi dell'art.25 della Direttiva n.1 (DGR 45/7 del 15.10.1998), in particolare:

1. Verifica indici di zona: coerenza con le direttive regionali (DA 2266/U/83, artt.4 e 5)
2. Analisi del contesto (art.52, c.2 NTA del PPR): sviluppare la parte conoscitiva
3. Ipotesi di progetto (art.52, c. 3 – 4 – 5 NTA del PPR): studio della tipologia di intervento
4. Infrastruttura stradale
5. Schede descrittive unità (Tav. A.03): verifica possibili incongruenze
6. Disciplina degli interventi: verificare la coerenza delle previsioni di piano

VISTA la documentazione allegata alla delibera di adozione definitiva C.C. n. 46 del 26.09.2019 e trasmessa con PEC del 17.10.2019 (ns.prot.n.38751);

RILEVATO che sono state modificate le previsioni del PPCS tenendo conto delle osservazioni di questo Ufficio, riportando in particolare l'intervento a coerenza con la normativa regionale (DA 2266/U/83, artt.4 e 5) per quanto riguarda il rispetto degli indici volumetrici e il mantenimento delle tipologie esistenti;

CONSIDERATO, sulla base di quanto riportato negli elaborati del piano, che:

- Il piano riguarda un quartiere generato in origine da un "baraccamento militare" e composto da due edifici allungati, le "stecche" (mappali 51 e 147) e alcuni edifici più piccoli (mappali 146, 149 e 152) situati tra via Roma, via Lodi e viale Stazione, edificati a partire dal 1940 e in seguito profondamente modificati
- In mancanza di una forte valenza sotto l'aspetto storico-architettonico, il PP ha voluto preservare il valore di testimonianza degli edifici che si sostanzia in alcune caratteristiche del complesso edilizio ancora oggi leggibili nonostante i rimaneggiamenti dei singoli edifici
- Sono previsti limitati incrementi volumetrici sui due terzi delle unità edilizie, mantenendo perlopiù lo sviluppo su un solo piano delle stesse e consentendo interventi di manutenzione e adeguamento al fine di garantire le condizioni di salubrità delle abitazioni



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale

Det. 1235

del 06 NOV. 2019

RILEVATO un possibile contrasto tra l'esigenza dichiarata nella Relazione generale di conservare il centro storico come individuato dal PUC e la disciplina degli interventi del PPCS, in quanto:

- Da una parte si dichiarano tra gli obiettivi (Tav.1 "Relazione generale", § 4 "Il progetto: le scelte fondamentali") la "conservazione delle strutture edilizie esistenti e soprattutto degli affacci pubblici più originari e qualificanti, tutti individuati e vincolati al recupero tipologico" e la "riqualificazione degli edifici già trasformati secondo un metodo "per analogia", applicato mediante la riscoperta e la riproposizione degli elementi e dei caratteri costruttivi del quartiere"
- Dall'altra la normativa di attuazione è estremamente articolata e consente una serie di interventi potenzialmente atti a sostituire completamente il tessuto edilizio del quartiere in quanto attribuisce a tutte le unità immobiliari una "categoria di trasformabilità" media o alta consentendo diffuse trasformazioni compresi interventi di "ristrutturazione edilizia integrale" (NTA, art.11) che possono comportare (art.12) la "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente ... sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente"

RITENUTO pertanto necessario, al fine di garantire la coerenza degli interventi ammissibili in rapporto alla classificazione di "zona A – centro storico" del PUC vigente, inserire le seguenti prescrizioni:

1. In considerazione della necessità di preservare il patrimonio oggetto di conservazione e tenuto conto dell'unitarietà degli edifici a stecca (mappali 51 e 147) gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo in caso di problematiche strutturali o di adeguamento normativo (p.es. eliminazione amianto) documentati dal tecnico progettista e accertati dall'ufficio tecnico comunale, e devono essere limitati ai soli elementi da sostituire
2. L'applicazione della normativa concernente gli interventi sugli immobili contenuta agli articoli 14–19 e 23–25 delle NTA è limitata dalle indicazioni degli elaborati di piano (Tavv.8, 9, 10, 11, 12) per quanto riguarda in particolare ingombri, altezze e sagome degli edifici nonché dall'*Abaco degli elementi costruttivi e di arredo ricorrenti* (Tav.4) per quanto riguarda gli elementi edilizi e architettonici degli edifici.
3. Gli interventi di recupero dovranno rispettare la tipologia degli edifici esistenti; il riferimento allo "stazzo gallurese" dovrà essere limitato alla modalità di realizzazione delle coperture, qualora compatibile con le strutture esistenti.
4. Il "*Piano di recupero*" e il "*Piano integrato di riqualificazione urbana*" (NTA, artt. 36 e 37) sono redatti nel rispetto delle indicazioni del PPCS concernenti gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici e con il mantenimento del tessuto edilizio e viario attuale. Qualora comportino ulteriori interventi non disciplinati dal PPCS dovrà essere predisposta apposita variante al presente piano particolareggiato da sottoporre a questo Servizio per l'approvazione ex art.9 LR 45/1989

Le suddette prescrizioni dovranno essere allegate alle NTA del PPCS e del rispetto delle medesime dovrà essere dato atto nella relazione paesaggistica ex DPCM 12.12.2005 da allegare alle singole istanze ex art. 146 D.lgs 42/2004.

VISTO l'art.9, comma 5, della LR 28/1998;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna settentrionale

Det. 1235
del 06 NOV. 2019

DETERMINA

Di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.9, comma 5, della L.R.12.08.1998, n. 28, il "*Piano particolareggiato di via Roma e via Lodi (ex quartiere cinese)*" definitivamente adottato ai sensi dell'art.20 LR 45/1989 con delibera del Consiglio Comunale di Golfo Aranci n. 46 del 26.09.2019, così come descritto negli elaborati grafici trasmessi con PEC del 17.10.2019 (ns.prot.n.38751) e nel rispetto delle prescrizioni riportate in premessa che dovranno essere allegate alle norme di attuazione del piano particolareggiato. Le opere programmate dovranno essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei grafici allegati.

Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998. Le autorizzazioni di cui all'articolo 146 del D.lgs 42/2004 smi, dovranno conseguentemente essere rilasciate dall'Amministrazione Comunale, in applicazione di quanto disposto dall'art.3, comma c) della L.R.28/98, secondo le procedure contenute nella Direttiva n.1 del 15.10.1998 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.45/7 del 15.10.1998.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso gerarchico alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/1998, entro il termine di 30 giorni. È ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034, entro 60 dalla data di ricevimento del presente atto.

Ai sensi dell'art. 21, u.c., della L.R.13.11.1998, n. 31, la presente determinazione viene contestualmente comunicata all'Assessore.

Settore Piani Programmi opere pubbliche
e interventi grande impatto Olbia-Tempio
Responsabile: arch. Mauro Carboni



Il Direttore del Servizio
ing. Giovanni Spanedda