



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Pos. n. 434/21

Nuoro,

PEC

- > Al Comune di Atzara
pec: ufficio.tecnico@pec.comune.atzara.nu.it

- > Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e
paesaggio per le province di Sassari Olbia-Tempio e
Nuoro - piazza Sant'Agostino, 2 - Sassari
pec: mbac-sabap-ss@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: Pos. n. 434/21. Determinazione di approvazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. 28/98, della verifica di coerenza, ai sensi del comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, di una unità edilizia ricadente nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Atzara con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

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

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Fucas

Arch. S. Secchi
Resp.Procedimento Ing. G. Fucas



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Oggetto: Pos. 434/21 - Comune: Atzara. Approvazione ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. 28/98 della verifica di coerenza, ai sensi del comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, di una unità edilizia ricadente nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Atzara con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Direttore del Servizio

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE le Leggi Regionali 07.01.1977, n. 1 e 13.11.1998, n. 31;
- VISTI gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO il Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e Urbanistica n. 7 del 19.05.2020, avente per oggetto "Razionalizzazione dell'assetto organizzativo 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. 3438/83 del 07.08.2020, con il quale sono state conferite all'ingegner Giuseppe Fucas le funzioni di direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale;
- ATTESO che il sottoscritto dichiara di non si trovarsi in conflitto di interessi, in attuazione dell'articolo 6 bis della L. 241/90 e dell'articolo 14 del "Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate";
- VISTO l'art. 9 della L.R. 28/98, l'art.28 della L. 1150/42 e l'art. 6 del D.P.R. 480/75;
- VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- VISTO il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione 07.09.2006, n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 05.09.2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n 30, del 08.09.2006;
- VISTI gli articoli 4, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

- VISTA l'istanza, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, del Comune di Atzara, pervenuta il 01.04.2021 con protocollo n. 15983/XIV.12.2, per la verifica di coerenza di un'unità edilizia inserita all'interno del Piano Particolareggiato del comune di Atzara;
- VISTA la nota integrativa, pervenuta il 12.04.2021 con protocollo n. 17476/XIV.12.2, di rettifica delle unità edilizie da sottoporre a verifica, escludendo l'unità edilizia 14, e di integrazione degli elaborati;
- VERIFICATO che le unità edilizie 15, 16, 17, 18, 19 dell'isolato 24, sono ubicate all'interno del centro di antica e prima formazione di Atzara in ambito vincolato per effetto dell'art. 47, comma 2, lettera "c" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.03.1994 di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico di Atzara;
- VISTA la Determinazione, n. 1218/DG del 08/11/2007, della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia concernente: *"Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Atzara"*;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale di Atzara, n. 11 del 18.03.2021, relativa alla *"richiesta di verifica coerenza ai sensi dell'art.14 della L.R. 4 del 23.10.2009 di una unità edilizia ricadente all'interno del piano particolareggiato del comune di Atzara"*;
- RILEVATO che il comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, prevede che i Comuni, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, possano verificare la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici, ricadenti nelle aree di antica e prima formazione, con le disposizioni del PPR e procedere alla loro attuazione per le parti coerenti;
- CONSIDERATO che con la Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 11 del 18.03.2021, su citata, il Comune di Atzara ha verificato anche la coerenza del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico alle disposizioni del PPR per le seguenti unità edilizie, ricadenti in ambito sottoposto a vincolo:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Zona	Isolato	u.e.	Modalità d'intervento
Piano Particolareggiato Atzara	24	15 – 16 – 19	B - Ristrutturazione Edilizia con conservazione parziale
		17	C - Ristrutturazione Edilizia con adeguamento altimetrico Incremento di altezza + 3,00 m
		18	Demolizione

CONSIDERATO che gli interventi di *ristrutturazione edilizia con conservazione parziale*, *ristrutturazione edilizia con adeguamento altimetrico* e *demolizione* previsti per le unità edilizie 15, 16, 17, 18 e 19 dell'isolato 24, corrispondono a un'unica proprietà in origine costituita da due tipologie edilizie tradizionali con corte antistante. Il piano è strutturato facendo corrispondere a ogni singolo volume elementare un'unità edilizia. Tale considerazione è riscontrabile nelle carte catastali storiche e attuali da cui si rileva che: i volumi 15, 16, 17 e 18 corrispondono alle particelle 394 e 396. Quest'ultima è una piccola particella, forse un pozzo, contenuta nella corte della particella 394, non rilevata nel piano particolareggiato vigente; il volume 19 corrisponde alla particella 121. Quest'ultimo lotto nel catasto è in parte rilevato a corte mentre risulta completamente edificato nel piano particolareggiato vigente e nell'attuale configurazione edilizia;

RILEVATO che gli interventi della categoria "*ristrutturazione edilizia con conservazione parziale*" previsti, dal vigente piano particolareggiato del centro storico, per le unità edilizie n. 15 e 16 dell'isolato n. 24 non sono coerenti con le prescrizioni dell'articolo 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni - delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR. Il comma 3 dell'art. 52 prevede che "*gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia interna*". Le due unità edilizie hanno subito limitate trasformazione conservando la tipologia edilizia tradizionale e l'impianto originario.

Gli interventi di *ristrutturazione edilizia con adeguamento altimetrico*, per l'unità edilizia n. 17, di *demolizione* per l'unità edilizia 18 e di *ristrutturazione edilizia con conservazione parziale* per l'unità edilizia n. 19 sono coerenti con le prescrizioni dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e in particolare con quanto previsto dal comma 4 "*..qualora si dimostri che, nei*



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

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". Si tratta di unità edilizie trasformate, e di recente costruzione, prive di caratteri tipologici tradizionali.

Il lotto è inserito in un isolato posto a sud, a margine del centro matrice, caratterizzato da un tessuto edilizio in parte alterato, con volumi a uno-due piani ormai privi di elementi architettonici storici se non nell'impianto e nella scatola muraria, e in parte sostituito. Nell'intorno diverse le permanenze tipologiche tradizionali in avanzato stato di degrado. L'edificio si caratterizza per l'aggregazione di più volumi elementari addossati ai corpi principali rappresentati dalle unità edilizie 15 e 16. In lotto ha mantenuto in gran parte l'ingombro dell'impianto fondiario e solo i volumi 17 e 19 hanno subito le maggiori trasformazioni, in particolare l'unità 19 con l'edificazione della superficie della corte. La demolizione prevista dal piano per il volume 18 non compromette in alcun modo la configurazione architettonica primigenia in quanto si tratta di un locale accessorio, distaccato dal corpo principale e posto in aderenza al muro di recinzione d'ingresso, realizzato in tempi recenti. L'attuale stato di conservazione complessivo dell'unità edilizia è sufficiente. Le principali alterazioni sono rilevabili nei volumi lungo via Lamarmora (ue 17 e 19) mentre all'interno della corte si sono mantenuti i caratteri originali tipologici (ue 15 e 16);

CONSIDERATO che per quanto sopra riportato gli interventi previsti dal piano particolareggiato di Atzara sono solo in parte coerenti con le prescrizioni dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR. Le possibili variazioni previste dalla categoria "*ristrutturazione con conservazione parziale*", per le unità 15 e 16, consentono interventi trasformativi che non tutelano il carattere storico-tipologico degli edifici. In linea generale gli interventi che ricadono nella ristrutturazione edilizia che possono essere attuati sono il rifacimento delle



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

coperture, il riallineamento delle bucatore e ridimensionamento secondo le tipologie tradizionali, la rimozione di superfetazioni ed eventuali incrementi minimi di tipo funzionale. Tutte queste lavorazioni devono essere finalizzate a ricostituire la conformazione originale dell'edificio senza alterare la natura intrinseca del bene.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e in un caso con possibilità d'incremento, previsti per le unità edilizie 17 e 19 permettono di rimuovere le criticità che hanno alterato la configurazione originaria e di rigenerare il patrimonio esistente secondo le attuali esigenze e condizioni del tempo.

Complessivamente tutti gli interventi devono essere realizzati nell'ottica di preservare le preesistenze storiche tradizionali e di riqualificare parti del patrimonio prive di un linguaggio architettonico.

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

di approvare, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. n. 28/1998, la coerenza ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 4/2009, del piano particolareggiato del centro storico di Atzara con le disposizioni del PPR, per le unità edilizie n. 15, 16, 17, 18 e 19 dell'isolato n. 24, così come descritta negli elaborati trasmessi dal Comune di Atzara in data 01.03.2021 con protocollo n. 15983/XIV.12.2, e in data 12.04.2021 con protocollo n. 17476/XIV.12.2, con le seguenti prescrizioni:

- **unità edilizia n. 15:** deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo che preservi la tipologia edilizia e le componenti architettoniche originali. Devono essere mantenuti: la copertura, il balcone con tettoia, le proporzioni e la scansione delle aperture se non alterate in seguito a successivi interventi. Ogni sostituzione, a seguito di avanzato degrado, deve essere riproposta con la medesima foggia, materiali e colore. La scelta della tonalità del trattamento delle superfici murarie esterne, dell'intero complesso architettonico, deve essere recuperata da questa unità che appare, tra tutte quelle in esame, la più riconducibile all'assetto originario;
- **unità edilizia n. 16:** sono consentiti interventi di risanamento conservativo che consentano di migliorare la qualità architettonica rimuovendo ogni elemento dequalificante. Deve essere prevista la rimozione del manto di copertura, di tipo fibrocemento, e il suo rifacimento non deve modificare la tipologia a due falde. Il manto deve essere in coppi in laterizio della tonalità il più possibile simile alla copertura preservata dell'unità in aderenza (ue. 15). Nel caso di rimozione della tettoia addossata si dovrà effettuare la cernita degli elementi ancora integri in modo da poter essere sfruttati nella copertura del volume principale, inserendo gli elementi nuovi nello



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

strato inferiore e gli elementi recuperati in quello superiore. Sempre in merito alla tettoia occorre verificare se si tratti di un elemento tipologico caratteristico del centro abitato. Dalla cartografia storica si può presupporre che fosse estesa per l'intero profilo e in seguito rimodulata con la divisione della proprietà e l'inserimento del muro di recinzione interno. Attualmente si presenta in avanzato stato di degrado ma non vi sono limitazioni per un eventuale ricostruzione. Inoltre deve essere previsto un intervento per preservare l'eventuale pozzo corrispondente alla particella 396;

- **unità edilizia n. 17:** deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia che rimuova ogni elemento incongruo preservando la scatola muraria in pietra del piano terra. La previsione di un eventuale incremento di un livello è ammissibile in quanto non altera gli aspetti paesaggistici dell'area; l'eventuale proposta di ampliamento volumetrico dovrà tener conto delle unità edilizie preservate e rapportarsi con il contesto circostante. Qualsiasi soluzione dovrà essere improntata alla semplicità e linearità con la possibilità di reinterpretare in chiave contemporanea i volumi tradizionali, fortemente trasformati, ma senza introdurre elementi in "stile" che falsifichino il carattere essenziale delle tipologie povere del centro storico (cornicioni, modanature ecc.). Deve essere realizzata la copertura a una falda, orientata verso la corte, e il manto realizzato in coppi tradizionali in uniformità con gli altri interventi previsti per le coperture;
- **unità edilizia n. 18:** il volume accessorio e la muratura in blocchi di recinzione interna devono essere rimossi per riportare la corte alla conformazione originaria;
- **unità edilizia n. 19:** l'unità si compone di una monocellula su due livelli, addossata all'unità 15, e di due ulteriori volumi di recente costruzione, edificati nella superficie della corte, che confinano su via Lamarmora. Si tratta di un intervento eseguito in tempi recenti, per sommatoria, con caratteri e materiali incoerenti rispetto al volume originale. Per tale unità deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia che conduca a una soluzione progettuale secondo gli stessi parametri compositivi improntati alla semplicità delle forme così come indicato per l'unità edilizia 17. La copertura deve essere a una falda, unica per tutto lo sviluppo dell'edificio, e orientata verso la corte. Il manto in coppi tradizionali deve essere della stessa tonalità della copertura dell'unità edilizia preservata (15). Le aperture sul profilo principale devono essere rimodulate per dimensioni e forma.
- **intero complesso:** Per tutte le coperture preservate deve essere prevista la conservazione; in caso di rifacimento di quelle alterate, degradate o da realizzare, la sostituzione del manto deve essere con coppi in laterizio tradizionale uniformando il colore per tutte le unità. Deve essere inoltre mantenuta l'inclinazione delle falde recuperando la struttura lignea originale sottostante. Sono da escludere aggetti o sporgenze laterali delle falde. Non devono essere inseriti sistemi di raccolta delle acque, gronde e pluviali, se la copertura si presenta con il sistema tradizionale di aggetto diretto, e in tal caso deve essere ripristinato. I cornicioni sommitali devono essere



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

previsti se originariamente presenti. Nel trattamento dei paramenti murari esterni si deve recuperare il colore dalle tracce di tinteggiatura ancora presenti sulle facciate (unità edilizia 15), ove queste siano riconducibili a un assetto originario, in alternativa la gamma cromatica deve essere ricavata dalle principali colorazioni rilevabili negli edifici storici ancora presenti nel centro matrice. Devono essere utilizzati intonaci e tinteggiature base di calce e non sono consentiti trattamenti parziali delle superfici lasciando vista porzioni della muratura in pietra. Gli infissi esistenti se originari, ove possibile devono essere conservati, in caso di sostituzione i nuovi inserimenti devono essere realizzati con la medesima forma, materiale e colore. Devono essere previsti scurini interni ed escluse tapparelle o persiane. La recinzione muraria esterna deve essere realizzata per altezza e foggia, senza variazioni di profilo, con gli stessi caratteri delle cortine murarie presenti nelle tipologie edilizie più antiche. Un'eventuale reinterpretazione in chiave contemporanea deve essere improntata a linee semplici. L'intervento complessivo deve essere realizzato uniformando la composizione architettonica con un linguaggio unitario ispirato a regole di buona progettazione per il raggiungimento di interventi di qualità architettonica-paesaggistica adeguati al contesto senza compromettere eventuali preesistenze presenti nell'intorno.

L'esecuzione di tutte le opere previste, per le unità edilizia in argomento, dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei su indicati grafici. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

La presente determinazione è rilasciata esclusivamente per i soli fini di tutela paesaggistica e ambientale di cui alla Parte Terza, Beni Paesaggistici, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42; conseguentemente resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione da altre, distinte, Autorità.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico al Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

Ai sensi dell'art. 21, comma 9, della L.R. 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione è comunicata all'Assessore Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il Direttore del Servizio

Ing. Giuseppe Furcas

Firmato digitalmente da

**GIUSEPPE
FURCAS**