



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

04-02-00 - Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia

04-02-31 - Servizio tutela del paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Ovest

Oggetto: **Pos. 232/17 – Approvazione, ai sensi dell’art. 9, comma 5, della L.R. 12.08.1998, n. 28, del Piano Particolareggiato dell’area di espansione ottocentesca all’interno del Centro di antica e prima formazione del Comune di SASSARI.**

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;

VISTE le Leggi Regionali 7/01/1977, n. 1 e 13/11/1998, n. 31;

VISTO l’art. 6 del D.P.R. 22/05/1975, n. 480;

VISTO il Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n.7, prot. n.2872 del 19/05/2020, avente ad oggetto la 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. P.3441/86 del 7/08/2020 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest;

VISTO Il Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parti I e III - emanato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.;

VISTO Il Regolamento di applicazione emanato con R.D. 3 giugno 1940, n. 1357;

VISTI l’art. 9 della L.R. 12/08/1998, n. 28 e s.m.i. e l’art. 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e s. m.i.;

VISTA la Direttiva n. 1 adottata con Decreto n. 3186 del 26/10/1998 dell’Assessore della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 15/10/1998, pubblicata sul B.U.R.A. S. n. 32 del 19/10/1998;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n.82 del 7/09/2006, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8/09/2006;

VISTA la Determinazione n. 1001/DG del 25/09/2007 del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia recante “Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

SASSARI”, pubblicata sul Supplemento Straordinario al B.U.R.A.S. n. 23 del 18/07/2008;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/5 del 28/03/2012, recante “Direttiva ai sensi dell’art. 4, comma 1, della L.R. 28/1998 contenente modalità applicative”;

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019, recante “Atto d’indirizzo ai sensi dell’articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio” e, in particolar modo, il par. 4 (GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE), 6° cpv, lett. d), f) ed h) che delineano la procedura di approvazione degli strumenti attuativi e individuano gli obblighi a carico del Consiglio Comunale nel conformarsi ai pareri le osservazioni degli Enti competenti;

VISTA la nota prot. n. GE 2019/0210565 del 26/11/2019 assunta agli atti di questo Servizio in pari data prot. 44986, con la quale il Comune di SASSARI ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 05/11/2019 relativa all’“ADOZIONE PRELIMINARE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE – AREA DI VIA ROMA E PIAZZA D’ITALIA”, corredata dei relativi elaborati tecnico-progettuali;

RICHIAMATI i contenuti, i principi, i criteri tecnico-giuridici e normativi posti alla base della nota prot. n. 6225 del 13/02/2020, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente, con la quale questo Servizio, in qualità di ente esponenziale, ha formulato le proprie osservazioni qualificate allo scopo di fornire puntuali e adeguate indicazioni atte a favorire una corretta e coerente gestione dei beni tutelati, secondo le prescrizioni dettate dalle N.T.A. del P.P.R., ai sensi di quanto previsto dall’art.25 della citata Direttiva n.1 (D.G.R. 45/7 del 15/10/1998) e secondo la procedura prevista dalla D.G.R. 5/48 del 29/01/2019;

VISTA la nota prot. GE 2021/0007918 del 13/01/2021 assunta agli atti di questo Servizio in pari data prot. 1514, con la quale il Comune di SASSARI ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 03/12/2020 avente per oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL’AREA DI ESPANSIONE OTTOCENTESCA ALL’INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE - ADOZIONE



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

DEFINITIVA, corredata dei relativi elaborati tecnico-progettuali, al fine dell'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/1998;

- RILEVATO** che successivamente all'adozione ed alle Osservazioni formulate da questo Servizio sul Piano adottato, conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni di alcuni privati cittadini è stato modificato il contenuto delle N.T.A. e di alcune delle tavole dei Profili attuali e di progetto e Classi d'intervento per isolato (Tavv. 16.XX);
- PRESO ATTO** della modifica del comma 6 dell'art.25 delle N.T.A. che, coerentemente con quanto già previsto al comma 2, circostanza le caratteristiche della "*ristrutturazione edilizia di tipo conservativo*", specificando che la stessa deve avvenire "*senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente*";
- DATO ATTO** che le suddette modifiche costituiscono elemento di novità rispetto all'adozione del Piano, sulla quale questo Servizio non ha potuto esprimere le Osservazioni di legge;
- ATTESO** che le osservazioni formulate dai proprietari interessati, come da consolidata giurisprudenza, costituiscono un mero apporto collaborativo alla formazione degli strumenti urbanistici e non danno luogo a peculiari aspettative, per cui l'esercizio del potere di pianificazione, non può essere inteso, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma deve essere ricostruito come intervento degli enti esponenziali sul territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo, in relazione ai valori paesaggistici che derivano dalla storia, tradizione, ubicazione e trovano il proprio fondamento nei principi costituzionalmente garantiti;
- RITENUTO** che uno dei principali obiettivi della verifica delle previsioni dello strumento attuativo in esame sia di contribuire a ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e recupero di elementi e componenti superstiti e contestuale previsione di interventi di progressiva eliminazione di manufatti incongrui e/o dissonanti dal contesto avendo come riferimento progettuale l'abaco delle tipologie tradizionali locali;
- RILEVATA** pertanto, la necessità che le modifiche introdotte dal Piano approvato, debbano essere adeguatamente giustificate in termini storico-filologici, compositivi, tipologici e insediativi, al fine di conseguire gli obiettivi di cui sopra;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

RITENUTO per i motivi esposti, che il contenuto dell'Abaco delle Tipologie edilizie e degli Elementi architettonici (Tav. 03), così come riportato negli artt. 22 e segg. delle N.T.A. del Piano attuativo, debba costituire riferimento primario per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica;

PRESO ATTO dell'inadeguatezza delle motivazioni assunte dall'Ente comunale nel rigettare l'Osservazione di questo Servizio riguardante *“la scelta delle essenze arboree e arbustive da utilizzare nei progetti specifici di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.P.C.A.P. F.”*, per le quali si segnalava l'opportunità di *“fare riferimento, prioritariamente, a specie indigene per loro capacità di attecchimento e di migliore adattamento alle situazioni microclimatiche locali”*, si segnala quanto previsto dai **Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde**, di cui al D.M. 10/03/2020 (G.U. 4/04/2020, n. 90) che, in riferimento alle *Caratteristiche generali per scelta delle specie vegetali*, prescrivono: ***le specie selezionate siano autoctone, al fine di favorire la conservazione della natura e dei suoi equilibri, nonché coerenti con le caratteristiche ecologiche del sito d'impianto, garantendo la loro adattabilità alle condizioni e alle caratteristiche pedoclimatiche del luogo, con conseguenti vantaggi sia sul piano della riuscita dell'intervento (ecologica, paesaggistica, funzionale) che della sua gestione nel breve, medio e lungo periodo;***

ATTESO che la struttura e le previsioni del Piano Particolareggiato devono essere tali da garantire la sua piena operatività non solo in termini di legittimità, ma anche di chiarezza e congruenza fra le prescrizioni di natura procedimentale, urbanistico-edilizia e quelle di tutela paesaggistica, che nella disciplina delle trasformazioni del territorio assurge a valore prevalente, con la conseguenza che non può risultare compromessa quell'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica;

RITENUTO di dover provvedere a fornire un criterio unico ed omogeneo, coerente con i principi illustrati negli artt. 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R. tendenti alla conservazione ed al recupero degli elementi identitari superstiti ed a favorire, contemporaneamente, l'integrazione delle nuove attività volte all'utilizzo compatibile dell'edificato storico;

DETERMINA

ART. 1 Si approva, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, il “PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AREA DI ESPANSIONE OTTOCENTESCA



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

ALL'INTERNO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE" del Comune di SASSARI, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 03/12/2020, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, così come descritto e rappresentato negli elaborati allegati alla suddetta deliberazione e trasmessi a questo Servizio con la nota prot. GE 2021/0007918 del 13/01/2021 assunta agli atti di questo Servizio in pari data al prot. 1514, a condizione che, al fine di contribuire a ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e recupero di elementi e componenti superstiti e contestuale previsione di interventi di progressiva eliminazione di manufatti incongrui e/o dissonanti dal contesto, sia consentito, in fase di autorizzazione dei singoli interventi edilizi, in caso di controversie interpretative fra le previsioni contenute negli elaborati, avvalersi delle prescrizioni dell'Abaco delle Tipologie edilizie e degli Elementi architettonici (Tav. 03) che costituisce riferimento primario per la riqualificazione architettonica e costruttiva dei corpi di fabbrica (artt. 22 e segg. delle N.T.A. del Piano attuativo).

ART. 2 L'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L.R. 28/1998 e s.m.i., dovrà essere resa non solo in relazione alle previsioni del Piano ma dovrà tener conto anche delle prescrizioni riportate nella presente determinazione.

ART. 3 Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio e le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 4 Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art.3, comma 1, lett. a) e c), le successive autorizzazioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., relative ad opere e interventi da realizzarsi all'interno dell'area assoggettata al Piano attuativo in oggetto, dovranno essere rilasciate dall'Amministrazione comunale, previa attestazione della sussistenza del possesso dei requisiti previsti dal comma 6 dello stesso articolo, da espletarsi secondo le direttive riportate nella Deliberazione della Giunta Regionale n° 37/11 del 30/07/2009. A tal proposito, si rammenta che:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

la documentazione progettuale da allegare alle istanze per il rilascio dell' autorizzazione paesaggistica è quella stabilita dal D.P.C.M. 12.12.2005, per le procedure ordinarie e dal D.P.R. 31/2017, per le procedure semplificate.

ART. 5 La presente approvazione è rilasciata ai soli fini di tutela paesaggistica di cui alla Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.). Resta fermo l'obbligo dell'osservanza e del rispetto di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

ART. 6 Copia della presente determinazione è trasmessa:

- al Comune di SASSARI;
- al MiC - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;
- alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della L.R. 13/11/1998, n. 31.

ART. 7 Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione, ricorso gerarchico al Direttore Generale della Direzione della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21, e 24, della L.R. 31/1998, secondo le modalità di cui alla L.1199/1971. E' ammesso, altresì, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione del presente atto, ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo le modalità di cui al D.Lgs. 104/2010.

Il Direttore del Servizio

Arch. Libero Meloni

(Firmato digitalmente)



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

SETTORE PIANI PROGRAMMI OO.PP.

E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO

Responsabile Ing. Paolo Tanas

