



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

Pos. n. 784/12

Nuoro,

PEC

- > Al Comune di Siniscola
pec: urbanistica@pec.comune.siniscola.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. 118/21_PM 784/12. 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 Siniscola con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto e si precisa che:

- l'unità edilizia 6 sub. "i" – UMI VII dell'isolato 70, zona "A" del vigente Piano Particolareggiato, ricade in area non sottoposta a vincolo ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/04, in quanto è esterna al centro di antica e prima formazione ed è esterna al perimetro di tutela condizionata della "Chiesa della Madonna delle Grazie", bene paesaggistico individuato nel Repertorio del Mosaico dei beni paesaggisti con il codice 1707, copianificato con verbale del 09.06.2014, per cui non rientra tra le competenze dello scrivente Servizio;

- l'unità edilizia 5 – UMI III dell'isolato 59, zona "A" del vigente Piano Particolareggiato, risulta interna al centro di antica e prima formazione, per la quale si esprime il parere di competenza.



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

Si coglie infine l'occasione per rappresentare che la procedura di verifica di coerenza per singoli episodi non deve essere una prassi che si sostituisce alla predisposizione del piano particolareggiato che interessa l'intero centro matrice, in forza della ragione che il vincolo paesaggistico del centro di antica e prima formazione è un vincolo di insieme. La predisposizione del Piano nella sua interezza consente di avere una visione globale delle trasformazioni in modo da guidare la riqualificazione del paesaggio storico urbano e la sua conservazione in modo omogeneo e uniforme. Tale obiettivo viene a mancare se si dovesse continuare a procedere edificio per edificio con interventi parziali.

Per tali considerazioni, nel nuovo piano particolareggiato, deve essere predisposto anche uno specifico elaborato planimetrico che individui gli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto secondo quanto indicato dalla L.R. 8/2015 e ss.mm.ii.

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furchas

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



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

Oggetto: Pos. 784/12 - Comune: Siniscola. 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 Siniscola 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 Siniscola, pervenuta il 26.01.2021 con protocollo n. 3853/XIV.12.2, per la verifica di coerenza di 2 schede progettuali di unità edilizie inserite all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Siniscola;
- VERIFICATO che l'unità edilizia 5, UMI III dell'isolato 59, è ubicata all'interno del centro di antica e prima formazione di Siniscola in ambito vincolato per effetto dell'art. 47, comma 2, lettera "c" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.;
- VERIFICATO che l'unità edilizia 6 sub. "i" – UMI VII dell'isolato 70, zona "A" è ubicata all'esterno del centro di antica e prima formazione e del perimetro di tutela condizionata della "Chiesa della Madonna delle Grazie", bene paesaggistico individuato nel Repertorio del Mosaico dei beni paesaggisti con il codice 1707, copianificato con verbale del 09.06.2014;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 07.02.2001 di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico di Siniscola;
- VISTA la Determinazione, n. 1821/DG del 30/07/2008, 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 Siniscola e delle frazioni di Santa Lucia e La Caletta"*;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale di Siniscola, n. 35 del 09.12.2020, relativa a *"Verifica di coerenza di n. 2 schede progettuali di unità edilizie inserite all'interno del centro storico di Siniscola ai sensi dell'art.30 comma 2 della L.R. 8/2015"*;
- 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 la verifica di coerenza dell'unità edilizia 6 sub. "i" – UMI VII dell'isolato 70, non rientra nelle competenze di questo Servizio in quanto ricadente in un ambito non sottoposto a vincolo ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/04;
- CONSIDERATO che con la Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 35 del 09.12.2020, su citata, il Comune di Siniscola ha verificato anche la coerenza del vigente Piano



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

Particolareggiato del Centro Storico alle disposizione del PPR per la seguente unità edilizia, ricadente in ambito sottoposto a vincolo:

| Zona | Isolato | u.e. | Classificazione | Intervento previsto |
|---|---------|------|----------------------------------|--|
| Piano Particolareggiato Siniscola Zona omogenea A1 | 59 | 5 | UMI III Categoria operativa 6 | Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria |

CONSIDERATO che l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria previsto per l'unità edilizia 5, dell'isolato 59, corrisponde a un edificio trasformato privo di caratteri tipologici tradizionali. La zona è classifica sub-zona A1 definita *"isolati con tessuto connettivo significativo per la presenza di unità edilizie di epoca storica, per il 40% ante 1900 o almeno il 50% ante 1930 e superficie fondiaria inferiore al 1% della superficie fondiaria totale"*;

RILEVATO che l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria previsto dal vigente piano particolareggiato del centro storico per l'unità edilizia n. 5 dell'isolato n. 59 è coerente con le prescrizioni dell'articolo 52 *"Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni"* delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR. Il comma 4 dell'articolo 52 cita: *"..qualora 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"*. Il lotto è inserito in un isolato posto in posizione centrale in un'asse viario che converge sulla Chiesa di San Giovanni Battista. L'ambito si caratterizza per un tessuto edilizio in parte alterato con volumi a due e tre livelli privi di caratteri tipologici e costruttivi storici, si limitano a pochi episodi le permanenze tipologiche tradizionali in gran parte in avanzato stato di degrado. L'unità edilizia ha mantenuto l'ingombro dell'impianto fondiario del volume originale mentre nei profili si rilevano le comuni trasformazioni



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

formali egli anni 60'. L'attuale stato di conservazione dell'unità edilizia è sufficiente e non presenta particolari caratteri da preservare. La categoria d'intervento prevista consente di apportare miglioramenti sull'involucro, in termini materici, e la sostituzione di tutti gli elementi incongrui;

CONSIDERATO che per quanto sopra riportato che l'intervento previsto dal piano particolareggiato di Siniscola è coerente con le prescrizioni dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e non modifica l'attuale conformazione d'impianto del costruito. L'intervento contribuisce a riqualificare le condizioni di degrado e a rigenerare il patrimonio esistente secondo le attuali esigenze e condizioni del tempo 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 Siniscola con le disposizioni del PPR, per l'unità edilizia n. 5, isolato n. 59, così come descritta negli elaborati trasmessi dal Comune di Siniscola in data 26.01.2021 con protocollo n. 3853/XIV.12.2, con le seguenti prescrizioni:

- **Isolato 59 - unità edilizia n. 5:** sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria che permettono di migliorare la qualità architettonica rimuovendo ogni elemento dequalificante. Deve essere eliminato l'aggetto della gronda e previsto il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature con cromie in sintonia con le principali colorazioni rilevabili negli edifici storici ancora presenti nel centro storico, la sostituzione degli infissi, preferibilmente in legno, escludendo l'inserimento di tapparelle. Un eventuale incremento volumetrico deve essere in allineamento con il volume del vano scale e interessare l'intera superficie del lastrico solare. La copertura deve essere a una falda con manto in coppi invecchiati, o dalle tonalità scure, e la soluzione di gronda rifarsi all'abaco degli elementi costruttivi tradizionali o al manuale del recupero della Regione Sardegna evitando aggetti o sporgenze laterali. Tale intervento volumetrico deve essere valutato con apposito progetto.

Ogni intervento deve essere improntato all'applicazioni di regole di buona progettazione per il raggiungimento di interventi di qualità architettonica-paesaggistica adeguati al contesto senza compromettere eventuali preesistenze presenti nell'intorno;



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

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 al Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, ai sensi del combinato disposto degli articoli 21, comma 7, e 24, comma 1, lett. f), della L.R. n. 31/98. E' ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale, entro 60 giorni dalla data di ricevimento del presente atto, dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui al D.Lgs. n. 104/10.

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

Ing. G. Furcas res p proc.
Arch. Sant'Ina Secchi

Firmato digitalmente da

**GIUSEPPE
FURCAS**