



**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. 313/17

Nuoro,

PEC

- > Al Comune di Dualchi
pec: protocollo@pec.comune.dualchi.nu.it

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

Oggetto: Pos. 313/17 – Determinazione di approvazione, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 12.08.1998 n. 28, del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale del Comune di Dualchi.

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

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Arch. S. Secchi
Ing. Giuseppe Furcas resp proc



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. 313/17 – Comune di Dualchi – Adozione definitiva del Piano Particolareggiato del centro di antica prima formazione. Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 12.08.1998, n. 28.

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 articoli 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 Furcas 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. 241/1990 e degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTO il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- VISTO l'articolo 6 del D.P.R. 480/75;
- VISTO l'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45;
- VISTO l'articolo 9 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28;



**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

- VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- 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;
- VISTA l'istanza presentata dal Comune di Dualchi in data 11.07.2017, protocollo n. 27229/XIV.12.2, relativa alla richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale;
- VISTI gli elaborati di piano, pervenuti contestualmente all'istanza in formato digitale, descritti nell'elenco allegato;
- VISTA la determinazione n. 764/D.G. del 30.07.2007 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente l'atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Dualchi;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 10 del 03.07.2017, di adozione del Piano Particolareggiato del centro di prima e antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi degli articoli 20 e 21 della Legge Regionale n.45 del 22.12.1989 e s.m.i.;
- VISTA la Determinazione n. 1446 del 17.11.2017 della Provincia di Nuoro, Settore Amministrativo, relativa alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 6 del D.lgs. 152/06 ss.mm.ii. del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, del Comune di Dualchi. Dichiarazione di non assoggettabilità;
- VISTA la nota di richiesta di integrazioni di questo Servizio inoltrata in data 27.06.2018, con protocollo 25757/XIV.12.2.1;



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

- VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 12.09.2019 con protocollo n. 33746/XIV.12.2, in data 10.10.2019 con protocollo n. 37830/XIV.12.2.2 e in data 21.05.2021 con protocollo n. 25515/ XIV.12.2.1;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 7 del 10.04.2019, di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi degli articoli 20 e 21 della Legge Regionale n.45 del 22.12.1989 e s.m.i.;
- RILEVATO che il piano è nel complesso ben strutturato ed incentrato alla conservazione e tutela del patrimonio storico architettonico che ancora permane. Tutte le analisi sono finalizzate al raggiungimento degli indirizzi e obiettivi previsti dagli articoli 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR. Si evidenziano i seguenti aspetti:
- l'abaco risulta completo di tutte le componenti architettoniche che caratterizzano l'edificato storico, ma occorre puntualizzare che il rimando a tale strumento deve essere contenuto nelle schede al fine di supportare la riqualificazione del patrimonio storico ed escludere interventi posticci su edifici incoerenti. Inoltre le insegne, la cartellonistica e ogni complemento di arredo deve rimandare alla predisposizione di un piano o manuale operativo di riqualificazione organico e unitario specifico;
 - la **scheda** è completa delle analisi e permette di valutare correttamente gli interventi ma presenta delle criticità relative ad alcuni dati e refusi:
 - la *datazione* e i *caratteri tipologici* non sempre corrispondono al costruito;
 - le prescrizioni per i caratteri architettonici non risultano specifiche per ogni singola unità edilizia ma sono indirizzi generici e omogenei per tutte le unità edilizie;
 - le prescrizioni non sempre sono attinenti all'unità in esame;
- RILEVATO che la trasposizione e sovrapposizione del perimetro del centro di antica e prima formazione sugli elaborati cartografici, così come copianificato con la Regione, evidenzia l'esclusione di limitate porzioni di lotti posti a margine. Lo studio delle unità edilizie deve riguardare l'intero complesso edilizio includendo tutti i volumi (annessi, tettoie ecc.) che costituiscono componenti caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale. Gli indirizzi e le prescrizioni devono sempre riguardare l'unità edilizia nel suo insieme e nella sua complessità;



**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

- RILEVATO** altresì che sono presenti, fuori dal perimetro del centro matrice, diversi episodi edilizi che hanno mantenuto caratteri architettonici tradizionali da preservare, si suggerisce in fase di adeguamento del PUC al PPR, di regolamentare tali casi con prescrizioni di salvaguardia finalizzate alla conservazione;
- CONSIDERATO** che relativamente ai centri di antica e prima formazione e agli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al P.P.R. dei Piani Urbanistici Comunali, il recupero dei valori paesaggistici, architettonici e storico identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio;
- CONSIDERATO** che il piano proposto è nel suo complesso, di analisi e proposte progettuali, compatibile con quanto disposto dall'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ed è coerente con le esigenze valorizzazione salvaguardia dei beni paesaggistici tutelati dalla Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42;
- VISTI** gli elaborati progettuali, la relazione paesaggistica e l'ulteriore documentazione allegata al Piano Particolareggiato in esame, da cui si è rilevato che il piano proposto è coerente con le valenze paesaggistiche dell'area vincolata, in quanto gli interventi previsti sono volti soprattutto al recupero e alla riqualificazione del tessuto urbano e non sono pregiudizievoli dell'identità culturale e della matrice storica del patrimonio edilizio consolidato;

DETERMINA

di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, alla L. 17.08.1942, n. 1150, art. 28 ed al D.P.R. 22.05.1975, n. 480, art. 6, il piano proposto, così come descritto negli elaborati, descritti nell'elenco allegato, che fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione, alle seguenti prescrizioni:

Prescrizioni generali

Qualora vi sia discordanza tra gli interventi indicati nelle schede, nelle planimetrie e nei profili prevale quanto indicato nelle schede;

Gli edifici incongrui, privi di caratteri tradizionali, e contemporanei devono avere un linguaggio semplice ed essenziale nell'inserimento di elementi architettonici (scurini interni, ringhiere, infissi, comignoli, cornici, gronde ... ecc.); nelle nuove costruzioni deve essere esclusa l'imitazione dei



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

caratteri architettonici dell'edilizia locale e l'introduzione di elementi di finitura tradizionale. Devono essere realizzati interventi di qualità in piena aderenza con il contesto e nel rispetto dei valori paesaggistici;

Le prescrizioni di progetto per le componenti esterne (rivestimenti, aperture e serramenti, elementi architettonici e decorativi, coperture ecc.) riportate nella scheda sono sommarie e devono essere intese come orientamento generale. Deve essere eseguita in fase di progetto un'indagine puntuale degli elementi architettonici da preservare e delle soluzioni coerenti per rimuovere, sostituire e mitigare le componenti incongrue;

Negli edifici storici o tradizionali i cambi di orditura o pendenza delle falde del tetto devono essere attentamente valutate privilegiando la conformazione esistente;

Nelle unità edilizie, con categoria d'intervento di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, comprensive di annessi, rimesse, locali di appoggio o simili, autorizzati, può essere consentito un intervento di ristrutturazione edilizia per la trasformazione della copertura piana in tetto ad una o due falde secondo le tecniche e i materiali indicati nelle norme tecniche di attuazione;

Le dimensioni dei lucernai, dimostrate le reali esigenze funzionali e valutate le caratteristiche dell'edificio e la intervisibilità nel contesto, devono essere proporzionate alle dimensioni della falda di copertura;

L'inserimento di sistemi di efficientamento energetico deve essere valutato caso per caso in base al grado di conservazione e storicità dell'edificio, all'impatto visivo sul contesto circostante e al grado di compromissione e alterazione dei caratteri architettonici dell'unità edilizia;

Le tettoie esistenti incongrue devono essere sostituite con materiali, dimensioni e caratteri tipologici semplici e lineari. I nuovi inserimenti devono essere valutati puntualmente, e non devono contrastare con l'edificato storico e alterare gli aspetti paesaggistici. Sono da escludersi le tettoie a sbalzo in tegole (pensiline) sulle aperture. Per tutti gli edifici che presentano tettoie, verande coperte e ogni altra superfetazione, isolate o addossate ai muri di recinzione o ai volumi principali, non autorizzate, deve essere prescritto il ripristino dello stato originale;

Le bucatore per nuovi accessi carrabili nelle monocellule/bicellule non devono essere consentite. Nelle tipologie più complesse la possibilità deve essere valutata in base alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. I passi carrai devono essere esclusi nelle tipologie tradizionali che per struttura, dimensioni, rapporto lunghezza della parete e dell'apertura, caratteri architettonici – costruttivi non consentono un equilibrio tra le parti. L'eventuale inserimento di aperture in edifici trasformati e incongrui deve essere valutato per forma, dimensioni e proporzioni, e rifarsi a forme semplici e lineari utilizzando materiali che consentano di mitigare l'intervento;



**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

Per le tipologie tradizionali che presentano aperture per rimesse auto o magazzino non autorizzate deve essere prescritto il ripristino dello stato originale. In tutti gli interventi assentiti devono essere previste forme di mitigazione, attraverso l'uso del colore, o la sostituzione con forme e tipologie maggiormente aderenti alle caratteristiche dell'edificio e all'intorno;

Gli sportelloni in legno esterni alle finestre risultano un elemento ricorrente in diverse unità edilizie, se tale elemento risulta consolidato e ben inserito nell'unità edilizia deve essere mantenuto;

La colorazione policroma a evidenziare elementi architettonici di rilievo, a differenziarsi con il fondo dell'intonaco, non deve essere consentita, sempre che non si dimostri la presenza nella conformazione originaria o tipica del luogo;

Le corti devono essere preservate mantenendo al loro interno, qualora ancora presenti, le pavimentazioni originali e ogni altro elemento di arredo in pietra. Devono essere sostituite le pavimentazione posticce non drenanti con soluzioni coerenti con la tipologia edilizia;

I muri di cinta in pietra, non solo perimetrali, ma anche interni alle proprietà, devono essere restaurati con la rimozione delle parti incongrue in blocchi di cls e la ricostruzione con i materiali tradizionali. Le recinzioni incongrue, o eventuali porzioni, devono essere sostituite secondo le tecniche tradizionali sia che si tratti di lotti con edifici di valore storico, trasformati o sostituiti. I recinti murari costituiscono un elemento identificativo che caratterizza fortemente il luogo da preservare. Nelle tipologie contemporanee le soluzioni proposte devono essere improntate alla semplicità e linearità escludendo ringhiere elaborate e moduli in cls compresso stampati. In fase di progetto tale elemento deve essere valutato puntualmente;

I serbatoi di gas esterni posti nelle corti devono essere interrati o mitigati o posizionati in aree non visibili dalla pubblica via. Devono essere vietate le coperture in onduline prevedendo degli spazi coperti coerenti con il contesto;

In fase di progetto, e per qualsiasi categoria d'intervento, si deve prevedere la rimozione, la mitigazione o occultamento di tutti gli apparecchi tecnologici ed energetici e ogni altro elemento incoerente con i caratteri architettonici dell'edificio indipendentemente dal suo grado di storicità;

I murales, immagini fotografiche e ogni altro intervento artistico temporaneo, e non, devono essere autorizzati, ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. 42/04; in particolare la realizzazione di murales deve essere finalizzata a principi di qualità senza alterare le caratteristiche del contesto di inserimento. Per ogni nuova proposta deve essere eseguito uno studio sulla tipologia del supporto, i materiali e il colore da utilizzare e predisposti dei bozzetti per valutare l'inserimento. In presenza di murales storici occorre valutare la qualità dell'immagine e lo stato di conservazione per un eventuale intervento di recupero;



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

Le pergole e le viti esistenti devono essere preservate, prevedendo la possibilità di nuovi inserimenti;

Gli orti–giardino e i frutteti che caratterizzano i lotti devono essere preservati;

Le vie escluse dallo studio delle pavimentazioni, elaborato – Allegato 2_6.A, *progetto dello spazio pubblico* – devono rifarsi alle scelte progettuali previste nelle vie limitrofe, in continuità per forma e materiali;

Le superficie libere di proprietà privata devono essere mantenute in un opportuno stato di manutenzione, pulizia e decoro;

Le superfici libere di proprietà pubblica devono rimandare ad uno studio generale che preveda la riqualificazione a verde pubblico attrezzato;

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono essere trasmessi a questo Servizio, che sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

Tutti gli interventi di ampliamento volumetrico e altimetrico devono essere valutati in relazione ad eventuali interferenze con i campi visivi aperti verso i manufatti presenti di valenza storico – monumentale – paesaggistico – identitario e il contesto ambientale. Nell'ipotesi di concrete interferenze il progetto deve essere trasmesso a questo Servizio, che sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso articolo 146;

l'Amministrazione Comunale deve verificare la regolarità amministrativa degli interventi previsti dal piano già realizzati attivando le eventuali procedure di competenza previste dalla L.R. 23/85.

Prescrizioni per le unità edilizie:

ISOLATO 1

ue 3 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo le superfetazioni e ogni altro elemento incoerente;

ue 5 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo;

ISOLATO 2

ue 3 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per il volume storico rimuovendo i volumi addossati, se non autorizzati, o mitigati;



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

ue 9 – deve essere previsto il rifacimento del tetto a due falde secondo la conformazione originale ancora visibile sul prospetto laterale in aderenza con l'unità edilizia 2. Deve essere rimosso dal profilo laterale il corpo macchina dell'impianto di condizionamento;

ISOLATO 3

ue 4 – deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia;

ue 7 – deve essere previsto un incremento di altezza al di sotto della linea di gronda dell'unità edilizia 6, o in linea, calcolato sul profilo principale che affaccia su via IV Novembre;

ue 8 – deve essere previsto un intervento sulla copertura realizzando un'unica falda continua;

ue 9 – deve essere previsto un intervento di completamento dell'intonaco e della tinteggiatura secondo le indicazioni da abaco;

ISOLATO 4

ue 1 – deve essere previsto un intervento di restauro dei volumi esistenti preservati. La nuova edificazione, in aderenza con il volume esistente, deve essere ad un solo piano. Il progetto deve essere trasmesso a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 2 – deve essere previsto un intervento di completamento della scala esterna addossata al volume "a" rifacendosi alle tipologie dei proferli storici secondo abaco o manuale del recupero della RAS;

ue 8 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per il volume "a" e di manutenzione straordinaria per l'annesso "b" senza incremento di volume e con il rifacimento del manto di copertura;

ISOLATO 5

ue 2 – Deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo, l'attuale accesso può essere ampliato secondo le dimensioni-proporzioni e le caratteristiche costruttive-tipologiche dei portali tradizionali da abaco. L'intervento deve essere trasmesso a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 3 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione del prospetto posteriore con l'eventuale rimozione delle superfetazioni, se non autorizzate, o la mitigazione;

ue 4 – l'intervento di ampliamento del volume "b" deve rifarsi alle tipologie tradizionali di "bicellula in larghezza" con le stesse tecniche costruttive e gli stessi materiali. Deve essere rimossa la tettoia



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

d'ingresso del volume "a". Il distacco tra il volume "a" e "b" deve essere di 2,00 m. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 8 – deve essere previsto un intervento che preservi le parti originali con la rimozione di eventuali superfetazioni, se non autorizzate, o la mitigazione delle parti incoerenti;

ue 9 – deve essere previsto un intervento di ripristino della corte, rimuovendo le tettoie precarie, di recupero del recinto murario e di sostituzione del manto di copertura in eternit;

ue 10 – deve essere previsto un intervento di ripristino degli intonaci unitario rimuovendo la soluzione dello zoccolo con muratura a vista;

ue 15 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;

ue 16 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze. Inoltre deve essere rimossa la scala esterna e ridimensionati balconi studiando una soluzione che mitighi l'attuale assetto costruttivo;

ue 17 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per le parti originali e di mitigazione delle parti sostituite incoerenti;

ue 20 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo;

ISOLATO 7

ue 1 – L'intervento di incremento volumetrico deve essere realizzato per i soli volumi lungo via Vergine d'Itria mantenendo la stessa disposizione dell'attuale falda o realizzando una copertura doppia falda. L'intervento deve rifarsi alle tipologie tradizionali con raddoppio in altezza. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04. Inoltre deve essere previsto un intervento di completamento del volume su via Michelangelo con la sostituzione della serranda;

ue 3 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo, mantenendo l'attuale conformazione della corte, con un incremento di altezza di 20 cm funzionale al rifacimento delle coperture;

ue 4 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;



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

ue 7 – L'intervento di incremento volumetrico deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 8

ue 1 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo, per la monocellula in aderenza all'unità edilizia 3, con sviluppo in altezza per raddoppio, che si rifaccia alla tipologia tradizionale di *bicellula su due livelli*, e un intervento di ristrutturazione edilizia per il volume in blocchi in cls senza incremento di volume. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04. Devono essere ridimensionate e rimosse le serrande rifacendosi alle tipologie dei portali da abaco;

ue 2 – l'intervento di nuova edificazione di una tricellula ad un piano deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 3 – deve essere mantenuta l'attuale conformazione delle falde dei volumi retrostanti con la sola sostituzione del manto di copertura incongruo;

ue 4 – l'intervento di sopraelevazione e ampliamento deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 5 – deve essere prevista la realizzazione della copertura a falde per il volume ad un livello in aderenza al volume principale;

ISOLATO 9

ue 1 e 13 – deve essere previsto un intervento di completamento finalizzato al miglioramento della qualità edilizia dei volumi sostituiti preservando gli elementi architettonici originali ancora visibili (portale ue 1) e la sostituzione degli elementi incongrui;

ue 2 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;

ue 3 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente. Inoltre deve essere previsto un intervento che uniformi le superfici escludendo soluzioni parziali degli intonaci;

ue 6 – l'intervento di demolizione- ricostruzione e nuova costruzione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;



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

ue 7 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per il volume principale lungo via Zara;

ue 8 – deve essere previsto un intervento di completamento che salvaguardi le componenti tradizionali ancora presenti (scatola muraria piano terra) e rimuova ogni elemento incongruo;

ISOLATO 10

ue 1 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo;

ISOLATO 12

ue 1 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria;

ue 3 – deve essere previsto un intervento di ripristino della conformazione originale del prospetto attraverso la rimozione della serranda, se non autorizzata, o il ridimensionamento e la mitigazione;

ue 4 – l'intervento di riqualificazione e completamento deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 13

ue 2 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione complessivo. Un eventuale completamento volumetrico deve essere valutato da questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 14

ue 1 – deve essere rimossa o occultata la pompa di calore, la tettoia in onduline e la soluzione della gronda;

ue 2 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente. Deve essere previsto un intervento di rimozione della veranda coperta, se non autorizzata, o di mitigazione e di completamento degli intonaci escludendo soluzioni parziali delle finiture;

ue 3 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;

ue 4 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria;



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

ue 5 – deve essere previsto un intervento sugli intonaci con un trattamento omogeneo delle superfici rimuovendo le parti di muratura in pietra a vista. Devono essere preservate eventuali componenti architettoniche tradizionali originali;

ue 6 – deve essere previsto un intervento di recupero della scatola muraria in pietra e mantenuta la distribuzione forometrica delle aperture originali;

ue 7 – deve essere previsto il ripristino della distribuzione forometrica delle aperture e la rimozione tutti gli elementi incongrui. Inoltre deve essere prevista la realizzazione della copertura una falda per il volume su via Cavour e la demolizione-ripristino dei muri interni di confine realizzati in blocchi in cls;

ue 8 – deve essere prevista la realizzazione della copertura con una falda per il volume su via Cavour e la demolizione-ripristino dei muri interni di confine realizzati in blocchi in cls;

ISOLATO 15

ue 2 – l'intervento di sopraelevazione deve essere limitato ad una porzione di volume in corrispondenza del volume secondario su due livelli più basso. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04. Si deve inoltre prevedere la rimodulazione delle aperture delle due rimesse al pianto terra;

ISOLATO 16

ue 1 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne e della copertura secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;

ue 3 – deve essere previsto un intervento sugli intonaci con un trattamento omogeneo delle superfici rimuovendo le parti di muratura in pietra a vista;

ISOLATO 17

ue 1 – deve essere previsto un intervento di restauro che preveda anche la rimozione o mitigare della torretta scale, della canna fumaria e ogni altro elemento incongruo;

ISOLATO 18

ue 7 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;

ue 8 – l'intervento di ricostruzione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;



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

ISOLATO 19

ue 4 e 5 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;

ue 9 – l'intervento di ricostruzione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 12 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne e della copertura secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;

ue 13 – l'intervento di nuova costruzione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 20

ue 2 – l'intervento di sopraelevazione di un livello deve svilupparsi secondo le tracce del volume preesistente realizzando la copertura a due falde; anche per il volume su due livelli deve essere realizzata una copertura a doppia falda. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 3 – l'intervento di sopraelevazione di un livello deve essere realizzato con una copertura a due falde. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 4 – deve essere realizzata la copertura a una falda e rimossa, o mitigata, la serranda;

ue 6 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione e di completamento delle finiture esterne e della copertura, secondo principi improntati alla semplicità escludendo soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze;

ue 7 – l'intervento di nuova edificazione con incremento volumetrico deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 21

ue 1 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;



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

ue 5 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione con la chiusura, o mitigazione, dei balconi e il completamento del manto di copertura del volume retrostante addossato, se regolarmente autorizzato;

ue 11 – deve essere previsto un intervento sugli intonaci con un trattamento omogeneo delle superfici escludendo soluzioni parziali;

ue 16 – devono essere preservate tutte le componenti architettoniche tradizionali ancora presenti e rimossi tutti gli elementi incongrui con il rifacimento del balcone secondo abaco e la mitigazione dell'apertura al piano terra;

ue 17 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo;

ue 21 – devono essere mantenute le tipologie dei balconi esistenti;

ISOLATO 22

ue 1 – deve essere previsto un intervento per mitigare l'annesso addossato alla recinzione muraria;

ue 2 – l'intervento di sopraelevazione di un livello deve essere realizzato con una copertura a due falde. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04. Inoltre deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per l'annesso dentro la corte;

ue 5 – deve essere previsto un intervento di completamento e riqualificazione del volume incompleto su via Manno e mitigata la rimessa auto;

ue 6 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per i volumi preservati;

ISOLATO 24

ue 3 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo senza incremento di volume;

ISOLATO 25

ue 3 – l'intervento di nuova edificazione, con incremento volumetrico, deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 4 – deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;



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

ISOLATO 26

ue 1 e 2 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione delle finiture e degli elementi architettonici secondo principi improntati alla semplicità escludendo tutte quelle soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze poste a contorno;

ISOLATO 27

ue 2 – deve essere previsto un intervento di riqualificazione delle finiture e degli elementi architettonici secondo principi improntati alla semplicità escludendo tutte quelle soluzioni che risultino pregiudizievoli per le preesistenze poste a contorno;

ISOLATO 28

ue 4 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo;

ue 7 – l'intervento di sopraelevazione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ISOLATO 29

ue 1 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per i volumi originali;

ue 2 e 3 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo per i volumi originali e la sostituzione delle serrande metalliche con elementi compatibili da abaco;

ISOLATO 30

ue 2 – deve essere previsto un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria preservando tutte le componenti tradizionali e rimuovendo ogni elemento incoerente;

ue 4 – l'intervento di sopraelevazione di un livello deve essere realizzato parzialmente per la sola monocellula in aderenza all'unità edilizia 8 e con la chiusura dell'annesso tettoia per il solo piano terra. Il progetto deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 5 – l'intervento di sopraelevazione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;

ue 6 – l'intervento di nuova costruzione deve essere inoltrato a questo Servizio che, sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica dello stesso ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/04;



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

ISOLATO 32

ue 2 – deve essere previsto un intervento di risanamento conservativo.

L'Amministrazione Comunale deve verificare che i progetti presentati, per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, siano conformi al piano approvato e adeguati alle prescrizioni su indicate. Il rispetto di tali prescrizioni deve essere espressamente indicato nell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'autorità competente.

Resta fermo che l'esecuzione di tutte opere previste dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate dall'Amministrazione competente, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

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 Fucas

Arch. S. Secchi
Ing. G. Fucas resp proc.



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

ELENCO ELABORATI	
EE 00	Elenco Elaborati
DE 03a	Inquadramento geografico e ambientale
DE 03b	Geografia dei Luoghi, rete insediativa, assi e poli urbani
DE 04	Stralcio PUC
DE 05	Area interessata dal Piano Particolareggiato
DE 6a	Abaco tipologico
DE 06a_All.1_6.a	Abaco tipologico - Rilievo delle pavimentazioni allo stato attuale e sistema del verde
DE 06a_All.2_6.a	Abaco tipologico - Progetto dello spazio pubblico
DE 06a_All.3_6.a	Abaco tipologico – Abaco del colore
DE 6b	Tipi edilizi
DE 06c.1	Stato attuale coperture
DE 06c.2	Stato di progetto coperture
DE 06d	Livelli edificati
DE 06e	Datazione
DE 06f	Aree edifici di valenza storica
DE 07a	Conservazione tipologica
DE 07b	Planimetria generale interventi progettuali
da DE 08a_isolato 01 a DE 40a_isolato 33	Analisi del tessuto edilizio esistente. Proposta progettuale - Unità edilizie e profili stradali
da DE 08b_isolato 01 a DE 40b_isolato 33	Analisi del tessuto edilizio esistente. Proposta progettuale – Norme tecniche per unità edilizie
DE 41	Beni identitari
DE 42	Dati Planivolumetrici
RL 01a	Relazione Illustrativa
RL 01b	Verifica di Assoggettabilità a VAS
RL 02	Norme Tecniche Attuazione

