



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

Pos. n. 948/21 – PM. 690/09

Prot. n.

Nuoro,

PEC

- > Al Comune di Orani
pec: ufficiotecnico@pec.comune.orani.nu.it

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

Oggetto: Pos. n. 948/21 – PM. 690/09 - Approvazione ex art. 9 della L.R. 12.08.1998, n. 28; art. 28 della L. 17.08.1942, n. 1150 ed art. 6 del D.P.R. 22.05.1975, n. 480, relativa alla variante Piano Particolareggiato del centro matrice del Comune di Orani – isolato 65 ue. 2-7-8-9-10.

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

Firmato digitalmente

Il Direttore del Servizio

Ing. Giuseppe 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. 948/21 – PM. 690/09 - Comune di Orani. Centro matrice. Approvazione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, della variante al Piano Particolareggiato del centro matrice – isolato 65 ue. 2-7-8-9-10.**

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. 13 protocollo 787 del 24.02.2022, 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. 241/90 e dell'articolo 14 del "Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate";
- RILEVATO che non sono pervenute al sottoscritto segnalazioni di sussistenza di conflitto di interessi da parte del personale dipendente che ha partecipato al procedimento;
- 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;



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 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;
- VISTA l'istanza presentata dal Comune di Orani in data 07.07.2021 protocollo n. 33964/XIV.12.2.1 relativa l'adozione della variante al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione – centro matrice – isolato 65 – U.E. n. 2–7–8–9-10 ubicate tra la via Tola e vico Manzoni;
- VISTA la determinazione n. 2346/D.G. del 26/10/2009 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 Orani;
- VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario, n. 20 del 31.05.2016, di adozione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione - centro matrice - ai sensi dell'artt. 20 e 21 della Legge Regionale n.45 del 22.12.1989 e s.m.i. del Comune di Orani;
- VISTA la Determinazione di questo Servizio n. 608 del 26.04.2017 di approvazione del Piano Particolareggiato del centro matrice del Comune di Orani in conformità al vigente PPR, ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 4/2009;
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24.05.2021 di adozione della variante al Piano Particolareggiato del centro matrice – isolato 65 – U.E. n. 2–7–8–9-10 ubicate tra la via Tola e vico Manzoni ai sensi – ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge Regionale n. 45/89 e s.m.i., del Comune di Orani;



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 la nota di questo Servizio del 11.08.2021 protocollo n. 40460 relativa all'istanza, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, di variante Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orani;
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 24.02.2022 di approvazione definitiva della variante al Piano Particolareggiato del centro matrice – isolato 65 – U.E. n. 2–7–8–9-10, ubicate tra la via Tola e vico Manzoni – ai sensi degli artt. 20 e 21 c.2 della legge Regionale n. 45/89 e s.m.i., del Comune di Orani;
- VISTA la documentazione inoltrata dal Comune di Orani, in data 02.08.2022 protocollo n. 39632/XIV.12.2.1, relativa all'approvazione definitiva della variante al Piano Particolareggiato del centro matrice – isolato 65 – U.E. n. 2–7–8–9-10, ubicate tra la via Tola e vico Manzoni;
- CONSIDERATO che Il piano particolareggiato vigente approvato da questo Servizio, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, con determinazione n. 608/2017, indica per le unità edilizie n. 2–7–8–9-10 dell'isolato 65, oggetto di variante, la prescrizione: *“isolato 65 - ue 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 – considerato il tessuto storico dell'isolato è necessario predisporre uno studio di dettaglio complessivo delle unità edilizie che lo compongono. Tale piano di dettaglio deve tener conto delle peculiarità della zona e prediligere interventi di ripristino, dei volumi crollati, di salvaguardia dei fabbricati e delle caratteristiche costruttive tradizionali, e deve contenere la documentazione progettuale di dettaglio completa delle fotografie dello stato attuale e della simulazione fotografica estesa alle vie interessate. Tale progetto deve essere trasmesso a questo Servizio per l'approvazione ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98”*. Lo stato di degrado in cui versano le unità edilizie, in gran parte ruderi con spiccati dei muri di limitata altezza, solo lungo la via Tola è possibile distinguere alcune porzioni, è dovuto all'abbandono e alla mancanza di interventi di manutenzione, verosimilmente tale condizione di incuria è presente fin dagli anni novanta, come rilevato dalle ortofoto. Gran parte dell'isolato risulta compromesso e le superfici delle unità presentano una sedimentazione di detriti e vegetazione infestante oltre che prestarsi a discarica abusiva a cielo aperto. Inoltre la facile accessibilità e la condizione di precarietà statica delle parti murarie superstiti crea una condizione di scarsa sicurezza;



**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

CONSIDERATO La variante in oggetto richiede di modificare la tipologia d'intervento destinando i lotti, delle unità edilizie 2, 7, 8, 9, 10, maggiormente compromessi, alla categoria "nessun volume" - *aree di interesse pubblico da destinare a servizi all'aperto. Non è concessa realizzazione di nessun volume (NV) e l'intervento progettuale di iniziativa pubblica delle U.E. 2-7-8-9-10, dovrà essere approvato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio. Con nota "L'ipotetica altezza muraria sul fronte strada potrà essere definita da un progetto di iniziativa pubblica che dovrà essere approvato dall'Ufficio Tutela del Paesaggio".* La proposta prevede un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla realizzazione di uno spazio all'aperto, annullando la volumetria esistente. Le restanti unità edilizie 1-5-6-11, che costituiscono l'isolato 65, manterranno la destinazione da previsione di piano e le prescrizioni di questo Servizio;

RILEVATO che la richiesta del Consiglio Comunale di variante al Piano Particolareggiato è da ritenersi conforme ai contenuti dell'articolo 52 comma 8, "*per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse*", delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e risulta coerente con le esigenze di tutela dei beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi dell'art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42. La variante pur comportando la modifica del patrimonio storico architettonico, non ricostituendo la conformazione architettonica delle unità edilizie, prevede la rivitalizzazione di una parte dell'isolato che può fungere da catalizzatore per il contesto circostante. La realizzazione di uno spazio pubblico, posto a margine del perimetro del centro storico, a confine con le prime espansioni degli anni cinquanta, ricoprirebbe il ruolo di luogo sociale - strategico a servizio della comunità, la proposta di riqualificazione dell'area si presta a restituire una porzione di "tessuto urbano" che altrimenti manterrebbe la condizione di assoluto abbandono comportando il permanere delle problematiche di tipo igienico e di precarietà statica per le porzioni di muratura superstiti. L'intervento riguarda le sole unità compromesse, e non più visibili, lasciando invariati gli interventi di recupero degli edifici integri;



**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

CONSIDERATO che relativamente ai centri di antica e prima formazione e agli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al PPR dei Piani Urbanistici Comunali, il recupero dei valori ambientali, architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione e al contempo attivare forme di rigenerazione urbana qualora si siano perse le tracce del costruito storico e vi siano le condizioni urbane per riconvertire ad altre forme di riuso sempre nell'ottica di preservare il patrimonio storico e senza pregiudicare le permanenze a contorno;

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, la variante al Piano Particolareggiato di Orani per le unità edilizie 2, 7, 8, 9, 10, isolato 65, con l'inserimento della dicitura *nessun volume* (NV) e il corrispondente aggiornamento delle schede di progetto, della categoria d'intervento e ogni altra puntuale indicazione.

Di integrare e modificare la propria determinazione n.608 del 26.04.2017 relativa all'approvazione del piano particolareggiato, 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, recependo i contenuti deliberati dal Consiglio Comunale con atto n.3/2022, con le seguenti prescrizioni:

- La proposta d'intervento deve mantenere traccia dell'impianto urbano e l'articolazione della trama edilizia, e non deve comportare l'alterazione della trama viaria, così come previsto dall'articolo 52 comma 10, "*sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale*", delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- il progetto di riqualificazione dell'area deve ricorrere a forme di concorso per innalzare il livello qualitativo della proposta, considerato che si tratta di un intervento di ricucitura in un ambito storico consolidato, e favorire un'ampia condivisione e pubblicità per garantire la partecipazione sociale della comunità, così come previsto nelle finalità del Piano Paesaggistico.



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'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

