



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

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

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

**Oggetto: POS. 997-2021\_PM. 581-2009/ Comune di Macomer/ Proponente comune di Macomer/ Determinazione di Approvazione, ai sensi della L.R. 12.08.1998 n. 28 - art. 9, della L. 17.08.1942 n. 1150 - art. 28 e del D.P.R. 22.05.1975 n. 480 - art. 6, della variante al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione. Isolato n. 49 lotto n. 9, sub-zona B2.**

**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, prot. n.2872 del 19 maggio 2020, che apporta modifiche all'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- CONSIDERATO che la Direzione del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale è vacante e che la Dott.ssa Maria Ersilia Lai dal 7 aprile 2023 ha assunto le funzioni di Direttore del Servizio, ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della L.R. n.31/1998;
- VISTA la determinazione n. 493 prot. 18379 del 13.04.2023 con la quale, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 31/1998 è stata nominata l'Ing. Valentina Mameli sostituto del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale;
- ATTESO che la sottoscritta Ing. Valentina Mameli dichiara di non trovarsi in conflitto di interessi, in attuazione dell'articolo 6 bis della L. n. 241/1990 e degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna;
- RILEVATO che non sono pervenute alla sottoscritta segnalazioni di sussistenza di conflitto di interessi da parte del personale dipendente che ha partecipato al procedimento;
- 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;
- VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- VISTO il D.P.R.S. 7.9.2006 n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo;
- VISTI gli articoli 4, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- VISTA la determinazione n. 1239/D.G. del 13.11.2007 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 Macomer;
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 23.02.2009 di adozione definitiva, nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 21.05.2009 di adeguamento dei P.P. delle zone A, B1, B2, B3 al PPR, secondo la ripermetrazione del centro di antica e prima formazione, ai sensi dell'art. 52 delle N.d.A. del vigente PPR;
- RICHIAMATA la determinazione n. 285 del 23.03.2010, di questo Servizio, di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Macomer, zona A, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98;
- VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale, n. 77 del 16.11.2016, di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del centro di antica e formazione, zone B, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, del Comune di Macomer;
- RICHIAMATA la determinazione n. 74 del 19.01.2018, di questo Servizio, di approvazione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione, delle zone B, del Comune di Macomer, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98;
- VISTA l'istanza presentata dal Comune di Macomer in data 16.07.2021 protocollo n. 35835/XIV.12.2 relativa alla richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, di variante al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, attinente all'isolato n. 49 lotto n. 9 - *"domanda di variante alla scheda del Piano Particolareggiato di Prima e Antica Formazione, Ditta Satta Alessio – Puggioni Dalila"*;
- RICHIAMATA la relazione tecnica illustrativa del parere favorevole, rilasciato da questo Servizio, ai sensi dell'art. 146, comma 7, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., e trasmessa al SUAPE di Macomer, in data 25.08.2020 con protocollo n. 32721/XIV.12.2, pratica SUAPE n. 202692 e posizione n. 659-2020, con le seguenti prescrizioni:
- "I volumi elementari denominati "A" e "B" dovranno mantenere le caratteristiche originarie storiche nella forma e nelle dimensioni, ovvero, il volume elementare denominato "B" non potrà essere sopraelevato così come proposto in progetto, inoltre nel volume elementare denominato "A" non è consentito realizzare l'accesso pedonale indipendente ma dovrà essere ricavato all'interno del portone carrabile. Specificatamente per il volume elementare denominato "C", essendo classificato dal PP un edificio di valenza storica, devono essere preservati e, qualora mancanti, ripristinati tutti gli elementi materici e architettonici caratteristici e originari del fabbricato (oggetto gronda, tessitura muraria, tipologia dei materiali, inclinazione falde, dimensione delle bucatore ecc. ecc.), ulteriormente si prescrive per i volume elementare denominato "A" e "B" il rispetto delle linee guida regionale e degli abachi costruttivi, preservando e ripristinando tutti gli elementi materici e architettonici caratteristici e originari dei corpi edilizi, la proporzionalità e gli allineamenti delle bucatore, in relazione alla facciata del fabbricato di appartenenza, gli oggetti della gronda e i materiali e forme degli infissi. L'intonaco e la tinteggiatura dell'intera unità edilizia dovrà rispettare i dettami del piano particolareggiato. Si precisa che è vietata la pavimentazione non drenante delle corti di pertinenza al fabbricato, ovvero qualora documentata potrà essere realizzata la parziale pavimentazione qualora drenante e secondo tipologia storica."*
- VISTA la nota, di questo Servizio, del 11.08.2021 protocollo n. 40459;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

- VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 37 del 29.07.2022, di variante del Piano Particolareggiato, con oggetto *“Piano Particolareggiato del centro di prima e antica formazione - variazione scheda di interventi isolato n. 49 lotto n. 9”*;
- VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 59 del 24.10.2022, di approvazione definitiva della variante del Piano Particolareggiato, con oggetto *“Deliberazione di Consiglio Comunale (C.C.) n. 37 del 29.07.2022: Piano Particolareggiato del centro di prima e antica formazione – variazione scheda di interventi n. 49 lotto n. 9”*;
- VISTA la documentazione integrativa inoltrata in data 14.12.2022 protocollo n. 61780/XIV.12.2.1 e in data 21.03.2023 protocollo n. 14186/XIV.12.2.1;
- CONSIDERATO che il lotto, oggetto di variante, rientra nella perimetrazione del Piano Particolareggiato delle zone “B”, approvato da questo Servizio ai sensi dell’articolo 9 della L.R. 28/98, con determinazione n. 74/2018, all’interno dell’isolato 49 sub-zona B2, identificato come lotto n. 9, composto da tre volumi elementari “A”, “B” e “C”.  
In dettaglio la scheda del Piano identifica:
- il volume elementare **“A”** come *“incompatibile”*, a tale classe di trasformabilità corrispondono i *“corpi di fabbrica sostituiti, tipologicamente incompatibili”* così definiti dalle norme tecniche di attuazione *“... sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l’ambiente urbano tradizionale, per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la semplice manutenzione; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale e la possibilità di costruire nuove volumetrie .....”*.
  - I volumi elementari **“B” e “C”** con classe di *“bassa trasformabilità”* corrispondente a *“corpi di fabbrica originari a conservazione integrale”*, per questa tipologia di volumi le NTA indicano che *“... si tratta di corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele la ristrutturazione interna.”*;
- RILEVATO che il volume elementare “A” è costituito da una tettoia addossata al portale d’ingresso realizzata con materiali incongrui rispetto alla conformazione originale. Si può presupporre dall’andamento del muro di recinzione su via U. Foscolo che in origine vi fosse un corpo addossato. Il volume elementare “B” corrisponde ad un annesso addossato al corpo principale, ad un solo livello con copertura a una falda, che affaccia sulla corte retrostante; il volume “C”, struttura edilizia principale, si configura come una tricellula su due livelli con copertura ad una falda, in cui si rileva un intervento di sopraelevazione con la presenza di due file di blocchi in cls. Il fabbricato nel suo insieme ha preservato i caratteri storico tradizionali;
- CONSIDERATO che Il piano particolareggiato vigente, approvato da questo Servizio, indica il lotto n. 9 tra gli edifici che hanno preservato i caratteri storico tradizionali e meritevoli di tutela, prescrivendo che *“per i volumi B e C devono essere previsti interventi di risanamento conservativo”*;
- La verifica della scheda di piano, comparata con la documentazione fotografica, allegata alla proposta progettuale, conferma l’attribuzione della classe di trasformabilità di *incompatibile*, per il volume elementare “A”, e di *bassa trasformabilità* per i volumi elementari “B” e “C”. L’edificio nel suo complesso ha preservato la tipologia edilizia storica e le componenti architettoniche tradizionali, per le quali occorre effettuare



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

interventi finalizzati al recupero e alla salvaguardia con interventi di risanamento conservativo. Inoltre occorre rilevare che l'intero l'isolato ha mantenuto la conformazione d'impianto con lotti giustapposti, allungati, con doppia corte, antistante e retrostante; gran parte degli edifici risultano alterati in alzato a seguito di interventi impropri, nel comparto sono rilevabili limitati casi di tipologie preservati che hanno mantenuto componenti architettoniche. Resta da intendersi che tale trasformazione diffusa, come previsto dall'articolo 52 delle Norme Tecniche del PPR, deve prevedere in presenza di un tessuto profondamente alterato *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.....;*

**CONSIDERATO** che la variante in oggetto richiede per il volume "B" la categoria d'intervento di *nuova costruzione –ristrutturazione urbanistica*, con la seguente prescrizione - *"E' consentito l'ampliamento del Corpo "B" per successivo raddoppio in altezza o in profondità per cellule contrapposte. Il progetto deve essere improntato a preservare dei caratteri tipologici e costruttivi originari con interventi di risanamento conservativo così come definiti dalla classe di appartenenza"*; mentre, per il volume "C" - *"la possibilità di realizzare nuove aperture nel fronte posteriore mantenendo le stesse dimensioni delle aperture esistenti, originali, secondo uno schema compositivo che segua allineamenti e distribuzione che ricalchino le tipologie storiche"*;

**RILEVATO** che la richiesta del Consiglio Comunale di variante al Piano Particolareggiato è da ritenersi conforme ai contenuti dell'art. 52 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. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

L'intervento di incremento volumetrico così come richiesto per il volume "B" rispetta i criteri aggregativi riscontrabili nel processo formativo ed evolutivo della cellula base nelle tipologie storiche tradizionali. L'incremento può essere consentito per successivo raddoppio in altezza o in profondità per cellule contrapposte. Il progetto deve essere comunque improntato a preservare tutte le permanenze dei caratteri tipologici e costruttivi originari con interventi di risanamento conservativo, così come previsto nelle prescrizioni poste al Piano Particolareggiato, con determinazione di questo Servizio.

La realizzazione di nuove aperture nel fronte posteriore del volume "C" è possibile mantenendo le stesse dimensioni delle aperture esistenti, originali, secondo uno schema compositivo che segua allineamenti e distribuzione che ricalchino le tipologie storiche;

**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 attraverso il tempo.

**DETERMINA**

1. 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 del centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Macomer per il lotto n. 9 - isolato n. 49 – sub-zona B2, mantenendo le



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

medesime classi di trasformabilità e le categorie d'intervento di seguito elencate, con prescrizioni puntuali per i volumi "A", "B" e "C";

Di integrare e modificare la propria determinazione n. 74 del 19.01.2018 relativa all'approvazione del piano particolareggiato delle zone "B", 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.59/2022, che richiama la delibera C.C. n. 37/2022, con le seguenti prescrizioni:

- **Deve essere aggiornata la scheda del lotto n. 9 – isolato n. 49, ed eventuali elaborati grafici e tabelle volumetriche;**
- **Resta fermo quanto prescritto da questo Servizio, con la determinazione 79/2018 di approvazione del Piano Particolareggiato, per i corpi "B" e "C", ribadendo che gli interventi ammissibili sono di risanamento conservativo;**
- **Per il volume "A" deve essere previsto un intervento che sostituisca tutti i materiali incoerenti senza modificare la sagoma del volume originale, rilevabile lungo la via U. Foscolo. Tutti i nuovi interventi dovranno essere compatibili con le preesistenze architettoniche che costituiscono l'intero lotto;**
- **Per il volume "B" è consentito il raddoppio in altezza o in profondità per cellule contrapposte, deve essere mantenuta la stessa tipologia di copertura ad una falda senza modificare la pendenza e la linea di colmo; quest'ultima non dovrà essere allineata con quella del volume "C", lasciando uno stacco di 20-40 cm. In particolare andrà riproposta la tipica cadenza di sfalsamento dei tetti adiacenti, preservando l'articolazione planvolumetrica, al fine di mantenere integra la vista paesaggistica e gli scorci visivi nel suo complesso;**
- **Per il volume "C" è possibile l'inserimento di nuove aperture, sul prospetto posteriore, mantenendo le stesse dimensioni di quelle esistenti, originali, secondo uno schema compositivo che segua allineamenti e distribuzione che ricalchino le tipologie storiche;**
- **In generale per il lotto n. 9:**
  - **Le coperture devono seguire l'orientamento, la pendenza, i cambi di orditura e l'articolazione secondo l'impianto originario. Tali interventi devono essere tesi a preservare la leggibilità dell'articolazione del costruito per giustapposizione di unità edilizie singolari ed indipendenti, per quanto coerenti e con caratteri costruttivi omogenei. La ricostruzione dell'andamento del manto di copertura dovrà essere orientata su rifacimenti coerenti con le modalità tecniche dell'edilizia storica, anche con eventuali aggiornamenti tecnologici, quali il tetto ventilato e simili; Dovranno essere conservate le tegole originali e riposte a costituire la parte più esterna del manto prevenendo la sola sostituzione a costituire i canali;**
  - **Il sistema di raccolta delle acque piovane dovrà essere diretto escludendo l'inserimento di canali e pluviali;**
  - **Per l'intonaco e la tinteggiatura dei muri dovrà essere escluso, in generale, il faccia a vista, e in particolare nel volume "B", mentre nel volume principale "C" potrà essere valutata la possibilità di lasciare la muratura in pietra a vista qualora si dimostri che la tessitura muraria sia omogenea e priva di tamponamenti, in ogni caso sarà da escludersi l'effetto parziale che metta a nudo porzioni circoscritte a costituire un effetto maculato tra intonaco e pietra;**
  - **Dovrà essere preservato il recinto murario e mantenuto nel suo assetto originario lasciando la pietra a vista, se pur presentando disomogenea, a testimonianza della tessitura originale e del tempo, rimuovendo le sole parti incongrue da ricostruire con materiali tradizionali;**



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

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

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

- **Dovrà essere previsto un intervento che lasci la superficie della corte drenante, escludendo la completa pavimentazione dell'area cortilizia e l'utilizzo di pavimentazioni con materiali incoerenti.**
  - **Dovrà essere presentata una nuova istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 in variante alla precedente autorizzazione paesaggistica rilasciata da questo Servizio, sopra riportata, nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, potranno essere comunque prese in considerazioni eventuali proposte alternative se rispondenti ai criteri di tutela e conservazione del bene.**
2. 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.
  3. 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 sostituto del Direttore del Servizio**  
(ex art. 30, comma 5, L.R. n.31/1998)  
**Ing. Valentina Mameli**  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005)

