



**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

- > Al Comune di Orosei
pec: urbanistica@pec.comuneorosei.it
- > Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro
pec: sabap-ss@pec.cultura.gov.it

Oggetto: Pos. 211/23_PM 31/96. Comune: Orosei. Trasmissione 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 2 unità edilizie (ue 13 – isolato 10; ue 17 – isolato 43) ricadenti nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

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

Il Direttore del Servizio

(ex art. 30, comma 4, L.R. n. 31 del 13.11.1998)

Ing. Alessandro Pusceddu

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/05)



**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. 211/23 - PM. 31/96. Comune: Orosei. 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 2 unità edilizie (ue 13 – isolato 10; ue 17 – isolato 43) ricadenti nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei.

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";
- CONSIDERATO che con decorrenza dal 23.12.2022 il sottoscritto ing. Alessandro Pusceddu ha assunto le funzioni di Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale, ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della L.R. n. 31 del 13.11.1998;
- 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 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, 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

- 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 la Determinazione di questo Servizio, del 22.04.1997 protocollo n.2223/l'PNU, relativa all'approvazione del Piano Particolareggiato della zona A, centro storico del Comune di Orosei, ai sensi dell'ex art.12 della L.1497/39, dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 6 del DPR 480/75;
- VISTA la Determinazione di questo Servizio n. 1732 del 29.05.2013 protocollo 27291/l.4.3, relativa alla verifica di coerenza - ex art. 14 L.R. n. 4/2009 - del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei con il PPR ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/1998;
- VISTA la Determinazione di questo Servizio n. 847 del 20.03.2014 protocollo 13409/l.4.3, relativa alla verifica di coerenza - ex art. 14 L.R. n. 4/2009 - del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei con il PPR ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/1998;
- VISTA la Determinazione di questo Servizio n. 1246 del 08.11.2019 protocollo 041933/Det/1246, relativa alla verifica di coerenza - ex art. 14 L.R. n. 4/2009 - del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei con il PPR ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/1998;
- VISTA l'istanza, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, del Comune di Orosei, pervenuta il 23.02.2023 protocollo n. 9426/XIV.12.2.1, per la *verifica di coerenza, ai sensi del comma 1 art. 14 della L.R. 04/2009 e dell'art. 39 della L.R. 08/2015 di interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e nuova edificazione di due fabbricati siti in via G. Musio e via Zaramonte nel centro di antica formazione di Orosei;*



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

- VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 27/01/2023 del Comune di Orosei, "*Piano Particolareggiato del centro storico, per la verifica di coerenza, ai sensi del comma 1 art. 14 della L.R. 04/2009 e dell'art. 39 della L.R. 08/2015 di interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e nuova edificazione di due fabbricati siti in via Zaramonte n. 11 all'interno del centro matrice e di antica formazione*", istanza SUAPE, con codice univoco DUA 1353.539038, con prot. n. 18428, presentata in data 17/11/2022 dal Sig. Carcassi Mario Luigi e la Sig.ra Zidda Elena Pasqualina, in qualità di proprietari del fabbricato;
- VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2023 del Comune di Orosei, "*Piano Particolareggiato del centro storico, per la verifica di coerenza, ai sensi del comma 1 art. 14 della L.R. 04/2009 e dell'art. 39 della L.R. 08/2015 di interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e nuova edificazione di due fabbricati siti in via G. Musio n. 13 all'interno del centro matrice e di antica formazione*", istanza SUAPE, con codice univoco DUA MRRDRT45S60G119E-10112022-1622.548486, presentata in data 30/11/2022, con prot.n. 19114, dai Sig.ri Marras Doloretta, Marras Cosimo e Marras Rosaria, in qualità di proprietari del fabbricato;
- VERIFICATO** che l'area interessata dal piano particolareggiato risulta vincolata ai sensi dell'art. 47 comma 2 lett. c) delle norme tecniche di attuazione del PPR nonché dal D.M. 25/01/1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 43 del 17/02/1968;
- 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 con:
- La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3, del 27.01.2023, il Comune di Orosei ha verificato la coerenza dell'intervento previsto dal vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico alle disposizioni del PPR per la seguente unità edilizia:



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

Richiedente	Areale Zona	Isolato Unità edilizia	Classificazione Intervento da PP	Intervento previsto
Edificio "24" Carcassi Mario Luigi Zidda Elena Pasqualina	A	Is. 10 u.e. 13	Corpo a – classe A1 Restauro Corpo b – classe A2 Manutenzione straordinaria Corpo c Nuova costruzione Tetto a capanna o a padiglione	Sopraelevazione

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4, del 27.01.2023, il Comune di Orosei ha verificato la coerenza dell'intervento previsto dal vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico alle disposizioni del PPR per la seguente unità edilizia:

Richiedente	Areale Zona	Isolato Unità edilizia	Classificazione Intervento da PP	Intervento previsto
Edificio "23" Marras Doloretta, Marras Cosimo, Marras Rosaria	A	Is. 43 U.e. 17	Corpo a ristrutturazione edilizia (ampl) h. 5,50 riferito quota terreno Corpo b – classe A2 Ristrutturazione edilizia (ampl) h. 2,50 riferito alla sopraelevazione Corpo c – classe A4 Ristrutturazione edilizia (ampl) h. 2,10 riferito alla sopraelevazione. Tetto ad una falda, pendenza verso il cortile	Manutenzione straordinaria Ristrutturazione Consolidamento Ampliamento come da previsione del PP centro storico

CONSIDERATO che le due unità edilizie ricadono nella perimetrazione *“degli isolati, insieme di isolati caratterizzati dalla presenza diffusa di tipi edilizi originari compiuti di mantenere nello stato in cui si trovano fino all'approvazione del PP adeguato al PPR”*, classificati zona *“C.I.”* di *conservazione integrale*, perimetrazione



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

approvata con Determinazione di questo Servizio n. 1732 del 29.05.2013, e all'interno del centro di antica e prima formazione;

CONSIDERATO che la tipologia a corte, con bassa densità edilizia ed aree cortilizie ampie di pertinenza, riscontrate in entrambe le unità edilizie, rappresenta un elemento di continuità all'interno del centro storico di Orosei. L'abitato si presenta introverso con le unità abitative proiettate all'interno delle corti con rari "prospetti" sulle vie di transito. Tale riconoscibilità della città storica è un carattere da preservare e qualsiasi intervento di saturazione dei lotti liberi o sopraelevazioni di unità edilizie preservatesi è da valutarsi con un progetto puntuale. Gli interventi consentiti sui singoli fabbricati devono essere concepiti non solo in relazione alla storia del fabbricato, ed alle sue caratteristiche fisico-materiche, in senso stretto, ma anche sull'impatto che l'edificio, e le sue possibili trasformazioni, possono avere sul paesaggio urbano. La tutela paesaggistica dell'articolazione spaziale delle corti interne del centro urbano di Orosei sottintende un ampliamento del valore culturale attribuito al centro storico stesso;

CONSIDERATO che gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato vigente per l'unità edilizia 13, dell'isolato 10, sono *restauro* per il corpo "a", con classe A1 "*edifici che nel contesto abitato sono di rilevante interesse storico, artistico o ambientale*", *manutenzione straordinaria* per il corpo "b", con classe A2 "*edifici che nel contesto abitato sono di modesto interesse storico, artistico o ambientale*", e "*nuova costruzione*" con la realizzazione del corpo "c", e costituiscono nel loro insieme la tipologia edilizia tradizionale a corte in gran parte preservata nei caratteri tipologici e materici, i volumi "a" e "b" hanno subito limitate trasformazioni conservando la singola tipologia edilizia tradizionale e l'impianto originario;

RILEVATO che per l'unità edilizia 13, dell'isolato 10, le categorie d'intervento di "*restauro*", per il corpo "a", di "*manutenzione straordinaria*", per il corpo "b", sono coerenti con le prescrizioni dell'articolo 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici - delle Norme Tecniche di Attuazione, comma 3, "*gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia interna*", e che l'intervento di "*nuova*



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

costruzione” per la realizzazione del corpo “**c**”, risulta anch’esso coerente con il comma 4, del medesimo articolo, che cita “... *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*”. Quest’ultimo intervento attualmente ricade in un’area libera in cui non sono rilevabili tracce dei volumi preesistenti. Il Piano attuativo, adeguato ai sensi dell’articolo 9 della L.R. 28/98, approvato con Determinazione di questo Servizio, del 22.04.1997 protocollo n. 2223/l’PNU, ha graficamente indicato nella tavola profilo e nella planimetria la rimodulazione dell’ingombro per il volume “**c**”, lasciando inalterata la volumetria previsionale in scheda;

Il lotto dell’unità edilizia 13 è inserito in un isolato a margine del perimetro del centro matrice. L’ambito urbano si caratterizza per un tessuto edilizio dalla classica combinazione tra edifici preservati e trasformati, per quanto nell’immediato contesto sono maggiori gli episodi di architetture recuperate e riqualificate, si tratta in prevalenza di volumi su uno/due livelli. L’unità edilizia nel suo complesso ha mantenuto l’ingombro dell’impianto fondiario, la disposizione dei corpi è quella classica delle tipologie a corte, conformazione architettonica che identifica gran parte dell’edificato storico del centro di Orosei, in cui gli edifici si pongono a cortina a costituire il recinto murario, e perimetro dell’isolato, in una classica disposizione introversa. I volumi “**a**” e “**b**”, giustapposti, corrispondono alla tipologia tradizionale di monocellula ad un livello. Dalla cartografia del Piano Particolareggiato si rileva un ulteriore volume, non classificato, in aderenza al volume “**a**”, e al volume “**d**” dell’unità edilizia 12. Dal raffronto con la cartografia d’impianto si rilevano i medesimi volumi, in termini d’ingombro, ma differentemente accorpati, il volume “**a**” è un tutt’uno con la porzione di volume non classificata, e l’area cortilizia parrebbe assestante rispetto agli edifici, non riportando nessun segno di “graffa”. Sono inoltre presenti due ulteriori volumi, ipoteticamente due monocellule in aderenza, in corrispondenza del corpo “**c**” di progetto. Allo stato attuale i volumi “**a**” e “**b**” hanno mantenuto la conformazione volumetrica d’impianto, e sono rilevabili delle trasformazioni reversibili tali, da poter ricostituire la conformazione originale, mentre la nuova costruzione “**c**” corrisponde ad un’area libera. Quest’ultimo intervento previsionale, in parte ricostruzione su un’area di sedime



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

in passato edificata, consente di armonizzare la quinta stradale lungo il profilo di via Zaramonte, restituendo equilibrio allo skyline e attenuando in parte lo spiccato, costituito dal fuori scala dell'unità edilizia 14 in aderenza, oltre che garantire la riqualificazione architettonica, della singola unità, e urbana dell'intero isolato;

CONSIDERATO che gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato vigente per l'**unità edilizia 17**, dell'**isolato 43**, sono "*ristrutturazione edilizia*" con ampliamento per il corpo "**a**", "*ristrutturazione edilizia*" con sopraelevazione per il corpo "**b**", classe A2 "*edifici che nel contesto abitato sono di modesto interesse storico, artistico o ambientale*", e "*ristrutturazione edilizia*" con sopraelevazione per il corpo "**c**", classe A4 "*edifici di recente costruzione di rilevante interesse storico, artistico o ambientale*", e costituiscono nel loro insieme la tipologia edilizia tradizionale a corte. Il complesso edilizio risulta composto, oltreché dai volumi sopra citati, da ulteriori corpi elementari, non rilevati nella scheda, che hanno preservato i caratteri tipologici e materici. Occorre inoltre precisare che nell'elaborato planimetrico di piano, dell'isolato 43, i corpi "**b**" e "**c**", sono rispettivamente distinti con la lettera "A" e "A1", classificazione che nella scheda di rilievo annota, nella sezione delle osservazioni, "*i corpi "A" e "A1" di recente costruzione, ad un livello, con tetto piano adibito a magazzino e garage*";

CONSIDERATO che l'**unità edilizia 17**, dell'**isolato 43**, si compone di ulteriori volumi all'interno della corte che hanno preservato la tipologia e i caratteri storico tradizionali, nella planimetria dell'isolato risultano tracciati ma privi di identificazione alfanumerica, e di indirizzi nella scheda;

RILEVATO che per l'unità edilizia 17, dell'isolato 43, le categorie d'intervento di *ristrutturazione edilizia* con ampliamento, per il corpo "**a**", di *ristrutturazione edilizia* con sopraelevazione, per il corpo "**b**", e di *ristrutturazione edilizia* con ampliamento per il corpo "**c**" risultano coerenti con il comma 3 e 4, dell'articolo 52 delle NTA del Piano Paesaggistico. Per quanto riguarda la previsione del volume "**a**" le indicazioni di questo Servizio, espresse con la determinazione su citata, escludono l'ampliamento, o meglio l'edificazione, riconfermando l'area libera, la volumetria di previsione viene attribuita, in ampliamento, al volume "**b**". Il lotto è inserito in un isolato posto in posizione centrale rispetto al centro matrice. L'ambito si caratterizza per un tessuto edilizio con volumi a due e tre



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

livelli in cui si rilevano un gran numero di edifici storici preservati, ma in stato di degrado, e riqualificati, quest'ultimi alternati ad episodi di ristrutturazione edilizia incoerenti. L'unità edilizia nel suo insieme ha mantenuto in gran parte l'ingombro dell'impianto fondiario, si compone, secondo il Piano Particolareggiato, di due volumi "b" e "c", da una prima comparazione della cartografia dell'isolato con la mappa d'impianto, si rileva che all'interno dell'unità edilizia sono presenti ulteriori corpi non valutati dallo strumento attuativo. L'insieme e la disposizione degli edifici configura l'unità edilizia secondo la tipologia tradizionale a corte. In dettaglio si rileva che l'area d'ingombro del volume previsionale "a" corrisponde ad un'area ineditata, spazio libero sia nello strumento attuativo che nella cartografia storica, attualmente corrispondente al portale di ingresso, si presuppone anche in passato, trattandosi di un lotto intercluso e unica punto di accesso rilevabile in mappa. Il volume "b" è attualmente composto da due strutture assestanti di cui una, corrispondente ad una tipologia tradizionale, una "mono/ bicellula" ad un livello, la cui attuale conformazione e l'ingombro risultano successive alla cartografia d'impianto, e la rimanente correlata ad un edificio d'impianto storico alterato, così come rilevabile dalla fattura della scatola muraria e dai materiali. Il volume "c", area libera nella carta d'impianto, o meglio marcata con un tratteggio, è attualmente un volume incoerente, in blocchi cls, ad un livello con due grandi aperture, nelle note della scheda di rilievo del P.P. magazzino/garage. All'interno dell'unità edilizia sono presenti ulteriori volumi, una stecca di mono-bicellule ad un livello, nella classica disposizione giustapposta dei corpi elementari, addossate all'unità edilizia 14, e una monocellula su due livelli, con proferlo, in aderenza ad una bicellula su due livelli, quest'ultima attualmente demolita, in aderenza all'unità edilizia 18. Tutti questi volumi non censiti, ma già presenti nella cartografia d'impianto, si sono preservati nella tipologia storica per quanto in forte stato di abbandono e degrado;

RILEVATO

che per i volumi non identificati dell'**unità edilizia 17** isolato **43**, il Piano non prevede indirizzi e prescrizioni puntuali, e che per lo stato di conservazione e di mantenimento della tipologia e dei caratteri storici, devono essere previsti i soli interventi di *restauro* e *risanamento conservativo* così come previsto del comma 1 lettera a) dell'articolo 52 delle NTA del Piano Paesaggistico;



**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

CONSIDERATO che il tessuto edilizio ha preservato molto del patrimonio architettonico, si rilevano numerosi interventi di riqualificazione e recupero risultando più contenuti i fenomeni di degrado e abbandono, per quanto è possibile riscontrare diversi esempi di ristrutturazioni inadeguate. Lo stato di conservazione dei due complessi non è buono per la mancanza di una costante manutenzione, carenza che allo stesso tempo ha consentito che la tipologia tradizionale e i caratteri architettonici si preservassero. Le principali alterazioni sono rilevabili nell'unità edilizia 17 dell'isolato 43 e in particolare nel volume "c", trattandosi di un edificio incongruo, e parte del "b", in buona parte alterato;

CONSIDERATO che per quanto sopra riportato gli interventi previsti dal piano particolareggiato di Orosei, per le due unità edilizie in esame, sono coerenti con le prescrizioni dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del PPR., in quanto contribuiscono a rimuovere le condizioni di degrado e restituire una parte del patrimonio storico architettonico secondo le attuali esigenze e condizioni del tempo, nell'ottica di preservare le preesistenze e di riqualificare parti dell'abitato anche attraverso interventi di trasformazione coerenti ma non pregiudizievoli delle preesistenze.

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 Orosei con le disposizioni del PPR, per le unità edilizie 13, dell'isolato 10, e 17, dell'isolato 43, così come descritte negli elaborati trasmessi dal Comune di Orosei in data 23.02.2023 protocollo n. 9426/XIV.12.2.1 con le seguenti prescrizioni:

- La documentazione progettuale dovrà essere accompagnata da un adeguato servizio fotografico di tutti i profili esterni, e di dettaglio degli elementi tradizionali ancora presenti, e da simulazioni che rappresentino l'inserimento dei nuovi volumi, o incrementi, dai principali assi viari o punti panoramici a contorno per verificare l'impatto sui principali caratteri paesaggistici;
- In generale si riportano una serie di indirizzi da seguire nelle scelte progettuali, per il successivo rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs.42/04:
 - Gli interventi previsti devono salvaguardare i caratteri architettonici tradizionali di valenza storica, basati sulla sostenibilità, coniugando la riqualificazione architettonica delle



**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

preesistenze edilizie con la conservazione delle corti con valenza storico-culturale, preservando l'aspetto complessivo dello specifico ambito urbano, che presenta ancora un forte valore identitario della cultura, e della matrice storica, del patrimonio edilizio consolidato. Tutte queste lavorazioni devono essere finalizzate a ricostituire la conformazione originale dell'edificio senza alterare la natura intrinseca del bene, riqualificando le parti prive di un linguaggio architettonico, e allo stesso tempo creando le condizioni più congrue per rigenerare il patrimonio architettonico secondo le attuali esigenze e condizioni del "vivere moderno";

- Le strutture preesistenti in ampliamento, solo in parte alterate, dovranno essere salvaguardate nella tipologia, nei caratteri storici superstiti e ogni altra permanenza. Eventuali ampliamenti o incrementi volumetrici dovranno basarsi sulla schema tipico aggregativo, giustapposizione o sovrapposizione, della scatola strutturale "singola cellula elementare";
- Gli incrementi volumetrici nei corpi di fabbrica incongrui saranno consentiti rimuovendo ogni criticità ed elemento incoerente prevedendo interventi essenziali dalle linee semplici *"... prevedendo 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. ..."*;
- La realizzazione di nuovi volumi dovrà essere coerente con gli abachi tipologici e dovrà, in ogni caso, preservare la stratificazione storica, pertanto la sopraelevazione sulle preesistenze storiche sarà valutata caso per caso, in base al grado di conservazione e unicità del bene, e verificando le condizioni per poter apportare sovrapposizioni secondo lo schema aggregativo della cellula base, mentre è da escludersi l'inglobamento in nuovi corpi di fabbrica;
- In presenza di "ruderì", il cui valore storico documentario dell'edificio originario sia sostanzialmente conservato, qualunque intervento si dovrà configurare quale "Restauro" ai sensi della LR n. 19 del 02 agosto 2013, ed essere supportato da una appropriata documentazione di rilievo "critico" e da un'indagine storica e d'archivio particolarmente accurata, senza prevedere alcuna eventuale demolizione delle parti ancora rimaste. Così per gli edifici fatiscenti storici si dovrà escludere la demolizione e ricostruzione, ricorrendo ad interventi di restauro conservativo;
- La disposizione dei corpi di fabbrica nel lotto, e l'organizzazione di questi all'interno dell'isolato, concorrono a determinare l'immagine della città storica; tale disposizione è



**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

quindi oggetto di tutela e deve essere attentamente studiata a fronte di ogni operazione di modifica, riqualificazione o restauro dei manufatti e delle architetture;

- Nell'articolazione delle nuove volumetrie, al fine di progettare un involucro sostenibile dal punto di vista paesaggistico, le quote di imposta dovranno seguire l'andamento delle curve di livello ed evitare il più possibile sbancamenti;
 - L'articolazione delle coperture dovrà rispettare l'organicità della composizione originaria. Particolare cura dovrà essere prestata nel mantenimento della cadenza di sfalsamento dei tetti adiacenti, preservando l'articolazione planivolumetrica, al fine di mantenere integra la vista paesaggistica e gli scorci visivi nel suo complesso;
 - Per gli interventi di recupero delle componenti architettoniche, delle tecniche e dei materiali più idonei occorrerà rifarsi all'abaco del Piano Particolareggiato, e in sua assenza o carenza, ai manuali del recupero dei centro storici della Regione Sardegna.
- In dettaglio:

Unità edilizia 13 - isolato 10:

- I corpi "a" e "b", antecedenti il 1939, pur avendo la cellula "b" subito interventi di ristrutturazione che hanno portato alla modifica di parte del paramento murario, attualmente almeno in parte in blocchetti, e della copertura attualmente piana, devono essere conservati integralmente con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
- E' consentito un incremento delle coperture in altezza di 40 cm di tipo funzionale, qualora le altezze interne attuali non consentano l'abitabilità. Gli interventi sulle coperture, come in generale sui prospetti, 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. L'intervento di rifacimento della copertura sulla cellula "b" non deve uniformarsi alla cellula giustapposta del corpo "a", per imposta e colmo, identificando una copertura organicamente distinta. Nel rifacimento delle coperture deve essere posta particolare attenzione all'articolazione di queste anche in relazione all'u.e. 12 contermini;
- Per il corpo "c", nuova costruzione, deve essere prevista una nuova distribuzione della volumetria che consenta da una parte, di armonizzare la quinta stradale lungo il profilo di via Zaramonte, restituendo equilibrio allo skyline e attenuando in parte lo spiccato, dato dal fuori scala, dell'unità edilizia 14 in aderenza, e dall'altra ricostituire, nella conformazione, nella distribuzione e nelle altezze lo schema aggregativo delle tipologie a corte secondo



**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

una composizione armoniosa ed equilibrata. L'altezza massima consentita è quella previsionale di Piano che deve ricondurre alla realizzazione di massimo due livelli;

- La proposta progettuale nel suo insieme deve essere improntata a ricostruire il carattere distintivo della tipologia edilizia a corte.

Unità edilizia n. 17 - isolato 43:

- Per il corpo "a" deve essere mantenuta l'area libera così come prescritto da questo Servizio con determinazione del 22.04.1997 protocollo n. 2223/l'PNU;
- Per il corpo "b" deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione. L'intervento deve prevedere il recupero dei caratteri storico tradizionali ancora visibili. Trattandosi della giustapposizione di due volumi distinti si dovrà prevedere un incremento in altezza per il volume preservato che si rifaccia allo schema tipico aggregativo per sovrapposizione della cellula base nelle tipologie tradizionali; mentre per il restante volume potrà essere utilizzata la volumetria cassata per il volume "a", così come previsto dalla determinazione su citata, in elevazione, escludendo l'ampliamento della superficie, addossata al corpo di fabbrica, che andrebbe ad alterare la conformazione base dei moduli. La nuova volumetria in altezza, incastonata tra le unità edilizie 13-14-16, andrebbe a ridurre e a mitigare l'attuale stacco altimetrico oltre a coniugare, con l'intervento di riqualificazione, un volume degradato e uno, che per quanto preservato, fortemente mortificato per la sua disposizione planimetrica;
- Per il corpo "c" deve essere previsto un intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione. Il volume si presenta per tipologia e materiali incongruo e fatiscente, può esserne consentita anche la demolizione con ricostruzione per migliorare la qualità materica. Anche in questo caso l'incremento volumetrico è in parte giustificato dallo stacco generato in altezza delle unità edilizie in aderenza 20 e 21. L'intervento non dovrà intaccare e compromettere il volume preservato con il proferlo distaccandosi da questo;
- Per i restanti corpi di fabbrica presenti all'interno della corte, non definiti dal Piano Particolareggiato, devono essere previsti solo interventi di restauro e risanamento conservativo così come previsto dal comma 1 lettera a) dell'articolo 52 delle NTA del Piano Paesaggistico;
- La proposta progettuale nel suo insieme deve essere improntata a ricostruire il carattere distintivo della tipologia edilizia a corte, caratterizzandosi per la giustapposizione dei volumi e l'articolazione in altezza.



**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

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 nell'intorno;

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 grafici allegati. 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

(ex art. 30, comma 4, L.R. n. 31 del 13.11.1998)

Ing. Alessandro Pusceddu

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/05)

