



**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 settentrionale Nord Est

TRASMESSA VIA PEC,  
AI SENSI DELL'ART. 48,  
D. LGS. N. 82/2005

AL SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E DEMANIO  
DEL COMUNE DI SAN TEODORO  
*protocollo@pec.comunesanteodoro.it*

E, P.C.

ALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI  
E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO  
*sabap-ss@pec.cultura.gov.it*

ALL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA  
*eell.assessore@pec.regione.sardegna.it*

ALLA DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA  
*urbanistica@pec.regione.sardegna.it*

AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA E URBANISTICA  
*eell.urb.pianificazione@pec.regione.sardegna.it*

ALL'AGENZIA REGIONALE DEL  
DISTRETTO IDROGRAFICO  
*pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it*

ALLA PROVINCIA DI SASSARI  
ZONA OMOGENEA OLBIA-TEMPIO  
SERVIZIO 9D\_PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
*zonaomogenea.olbia-tempio@pec.provincia.ss.it*

**Oggetto: POS. 2082/22 - Approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 28/1998, del "Piano Particolareggiato del "Centro di antica e prima formazione del Comune di SAN TEODORO". Deliberazione C.C. n. 42 del 27/12/2022.**

In allegato alla presente si trasmette la Determinazione con la quale questo Servizio ha approvato, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 28/1998, lo strumento attuativo di cui all'oggetto.

**Il Direttore del Servizio ad interim**  
Dott. Antonello Bellu  
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/05)

SETTORE PIANI PROGRAMMI OO.PP.  
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO  
Coordinatore: Ing. P. Tanas  
Istruttore: Geom. G.C. Stopponi



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

**Oggetto: POS. 2082/22 - Approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 28/1998, del "Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di SAN TEODORO".  
Deliberazione C.C. n. 42 del 27/12/2022.**

**IL DIRETTORE DEL SERVIZIO**

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. n. 1 del 07/01/1977 e n. 31 del 13/11/1998;
- VISTO** l'art. 6 del D.P.R. 22/05/1975, n. 480;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 7, prot. n. 2872 del 19/05/2020, avente ad oggetto la 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.P. 2028/30 del 23/05/2022 di conferimento, al Dott. Antonello Bellu delle funzioni di Direttore ad interim del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est;
- VISTO** il Codice dei beni culturali e del paesaggio emanato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;
- VISTO** l'art. 9 della L.R. n. 28 del 12/08/1998, e l'art. 21 della L.R. n. 45 del 22/12/1989;
- VISTA** la Direttiva n. 1 adottata con Decreto n. 3186 del 26/10/1998 dell'Assessore della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 15/10/1998, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 32 del 19/10/1998;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 07/09/2006, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08/09/2006;
- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/5 del 28/03/2012, recante "Direttiva ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L.R. n. 28/1998 contenente modalità applicative";
- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019, recante "Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019. Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della legge, in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio".
- DATO ATTO** che il Comune di SAN TEODORO è dotato di Programma di Fabbricazione, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 08/06/1971 e Decreto Presidente Giunta Regionale n. 307 del 27/12/1972, entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 1 del 10/01/1973;
- TENUTO CONTO** della successione degli atti che hanno determinato la perimetrazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di San Teodoro e delle correlate analisi, verifiche, ricognizioni contenute negli atti succedutisi, redatti allo scopo del suo puntuale quanto coerente riconoscimento, che si illustrano di seguito:
- 1) La prima perimetrazione risale all'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), e precisamente con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 07/09/2006



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

di approvazione del P.P.R., Primo ambito omogeneo, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08/09/2006;

- 2) In seguito all' Ottemperanza alla Sentenza del T.A.R. Sardegna n. 605 del 18/06/2014, con D.G.R. n. 38/15 del 30/09/2014, ai sensi dell'articolo 8, comma 3-bis, della L.R. n. 8/2004, è stata deliberata la correzione del "Centro di antica e prima formazione" del Comune di San Teodoro centro e della frazione Lu Naracheddu (Nuragheddu), individuando un nuovo perimetro del suddetto bene paesaggistico.

Sulla base degli studi e delle analisi riportate in allegato alla suddetta Deliberazione, le perimetrazioni del C.A.P.F. di San Teodoro e della frazione di Nuragheddu, sono state ampiamente ridimensionate e rese coerenti con i caratteri insediativi, architettonici e urbanistici oramai scarsamente presenti, in seguito alle rilevanti alterazioni succedutesi negli ultimi decenni.

- 3) A seguito della presa d'atto della Sentenza del Consiglio di Stato n. 5804/2015 del 21/12/2015, che ha riformato la Sentenza del T.A.R. Sardegna n. 605 del 18/06/2014, con Deliberazione n. 14/37 del 23/03/2016 la Giunta Regionale ha ritirato la D.G.R. n. 38/15 del 30/09/2014, dando contestualmente "avviso della piena operatività della perimetrazione del "Centro di antica e prima formazione" del Comune di San Teodoro centro e della frazione Lu Naracheddu (Nuragheddu) contenuta nella cartografia del P.P.R. (Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006).

**PRESO ATTO** che all'interno della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione della frazione di Nuragheddu sono comprese aree classificate zona B ed aree classificate zona E del vigente strumento urbanistico comunale;

**VISTA** la nota prot. n. 7865 del 07/06/2022 assunta agli atti di questo Servizio in pari data, prot. 29225, con la quale il Comune di SAN TEODORO ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/05/2022 avente per oggetto "ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO - FRAZIONE NURAGHEDDU E SAN TEODORO CENTRO ("AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI" - "CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE") – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.), APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 36/7 DEL 05/09/06 PUBBLICATA IN BURAS N. 30 DEL 08/09/2006, corredata dei relativi elaborati progettuali;

**TENUTO CONTO** dell'incontro tenuto nei locali di questo Servizio in data 17/11/2022, alla presenza del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di San Teodoro e del tecnico progettista dello strumento attuativo, nel quale sono stati illustrati i motivi del ritardo nell'istruttoria dovuto alla grave carenza di personale, più volte formalmente rappresentata, e sono stati definiti i principi, i riferimenti, gli obiettivi della pianificazione di settore, nonché i correttivi necessari ad addivenire ad una positiva conclusione dell'iter, ai sensi degli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

**VISTA** la nota prot. 18888 del 29/12/2022 assunta agli atti di questo Servizio in data 19/01/2023, prot. 3031, con la quale il Comune di SAN TEODORO ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27/12/2022 avente per oggetto: "ADOZIONE DEFINITIVA PIANO PARTICOLAREGGIATO - FRAZIONE NURAGHEDDU E SAN TEODORO CENTRO ("AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI" - "CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE") – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.), APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 36/7 DEL 05/09/06 PUBBLICATA IN



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

BURAS N. 30 DEL 08/09/2006, corredata dei relativi elaborati tecnico-progettuali, al fine dell'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/1998;

**FATTI SALVI** gli adempimenti di competenza del Settore 9 - Sviluppo e Ambiente Nord Est della Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia Tempio, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006;

**PRESO ATTO** del contenuto dei documenti e delle analisi allegati alla D.G.R. n. 38/15 del 30/09/2014, rilevanti ai fini della presente Determinazione, che hanno evidenziato i residui valori paesaggistici coerenti con i caratteri insediativi, architettonici e urbanistici oramai scarsamente presenti, in seguito alle rilevanti alterazioni succedutesi negli ultimi decenni, che hanno contribuito a definire:

- la LOCALIZZAZIONE OROGRAFICA E TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO (Individuazione dei caratteri geomorfologici e aggregazione sul territorio delle cortine edilizie); all'esito di tale studio è emerso che: *“l'edificato storico ricompreso all'interno del centro matrice 2006 è stato oggetto di trasformazioni recenti che ne hanno in parte modificato - pressoché cancellato - le forme originarie. Le residue permanenze insediative sono riferibili ad edifici semplici, dai volumi contenuti e compatti, generalmente sviluppati su uno o due livelli con copertura a capanna a due falde”*;
- i FATTORI MORFOLOGICI E PERCETTIVI (Modalità di articolazione dello spazio urbano e di relazione tra edificato e conformazione degli spazi aperti), secondo il quale *“nella maglia viaria dell'edificato storico permangono tracce - marginali - dell'originario insediamento, come leggibile nella cartografia storica”*;
- i CARATTERI ARCHITETTONICI (Individuazione di invarianti tipologiche), per il quale *“le mutate condizioni economiche, legate alla nuova vocazione turistica del centro costiero, hanno portato allo stravolgimento dei tipi edilizi originari ed alla pressoché totale perdita dei volumi storici e dei caratteri architettonici originari, per cui attualmente permangono solo alcuni edifici di carattere storico/episodi all'interno di un tessuto edilizio caratterizzato da forme e tipi edilizi non omogenei”*;
- l'IMPIANTO INSEDIATIVO (Evoluzione diacronica della struttura urbana. Sintesi della permanenza impianto); da questo studio emerge che *“dal raffronto tra le carte storiche (carta catastale del 1939) e le ortofoto 1954 e il DBT appare evidente come negli ultimi trent'anni l'abitato di San Teodoro sia stato interessato da un notevole sviluppo urbanistico. Si rileva la scomparsa della conformazione dell'edificato storico e dell'impianto viario, riscontrabile solo nel tracciato periferico all'abitato. Sono chiaramente leggibili pesanti interventi di demolizione e sostituzione dell'edificato, con numerosi episodi recenti di ristrutturazione urbanistica e nuove edificazioni a saturazione dei lotti liberi”*;
- la STRUTTURA URBANA (Individuazione delle componenti di base dell'organizzazione urbana, delle emergenze storico-architettoniche e loro modalità di relazione con il contesto fisico insediativo), secondo i cui esiti *“la struttura urbana del nucleo storico di San Teodoro risulta modificata da episodi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché da nuove costruzioni con caratteri moderni e tipi edilizi avulsi dal contesto di riferimento. Si differenzia dal contesto edilizio, totalmente rinnovato, solo l'area che gravita intorno alla parrocchiale dedicata a San Teodoro di Amasea”*;
- la CONSISTENZA ARCHITETTONICA (Analisi dello stato conservativo e di consistenza del patrimonio costruito), all'esito del quale: *“si ravvisa la completa trasformazione delle architetture originarie, spesso con interventi di demolizione e ricostruzione con tipi edilizi, forme, materiali e tecniche totalmente avulse dal contesto territoriale di riferimento. Tra gli elementi «nuovi» si notano inserimenti di verande, loggiati e terrazze poggianti su pilastri rastremati, coperture a falde sfalsate. Tutto questo appare in contrasto con le architetture tradizionali, prive di finiture, e caratterizzate da forme semplici e compatte”*.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

**DATO ATTO** che per il presente provvedimento non è stato possibile rispettare il termine previsto a causa della rilevante complessità del procedimento e della grave carenza di personale di questo Servizio, più volte formalmente rappresentata;

**RITENUTO** di dover procedere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/1998 e s.m.i., secondo la procedura stabilita dalla Direttiva n. 1, in combinato disposto con la D.G.R. n. 13/5 del 28/03/2012;

**DATO ATTO** che le previsioni del presente Piano Attuativo non possono essere in deroga al vigente strumento urbanistico generale, salvo che ne costituiscano variante, da approvarsi, qualora ammessa, ai sensi degli artt. 20 e segg. della L.R. 45/1989 e s.m.i., per cui le parti del Centro di antica e prima formazione della frazione di Nuragheddu che ricadono all'interno della zona omogenea E non possono essere oggetto della presente Determinazione.

**RITENUTO** che il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di SAN TEODORO contenga sufficienti gradi di approfondimento in merito alla tutela e valorizzazione degli assetti paesaggistici del nucleo storico e del suo contesto territoriale, promuovendo la conservazione ed il recupero degli elementi identitari superstiti e favorendo l'integrazione delle nuove attività volte all'utilizzo compatibile dell'edificato storico, degli spazi pertinenziali e pubblici, conformemente con quanto previsto dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

**RITENUTO** altresì, di dover provvedere a fornire un criterio unico ed omogeneo, coerente con i principi illustrati tendenti alla conservazione ed al recupero degli elementi identitari superstiti, al fine di perseguire l'obiettivo primario di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi:

- a) dovrà ritenersi sempre cogente l'indicazione di eliminare gli elementi incongrui con il contesto storico e/o estranei all'organismo edilizio ed all'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, anche se non riportata esplicitamente all'interno delle singole schede delle Unità Edilizie, per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria;
- b) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni dovranno avere come unico riferimento progettuale le tipologie edilizie riportate nell'elaborato "27- Abachi tipologici", così come i singoli elementi architettonici, le decorazioni e le finiture dovranno ispirarsi ai caratteri di grande essenzialità e sobrietà della tradizione locale e della regione storica;
- c) allo stesso modo, per quanto concerne i rapporti dimensionali, gli allineamenti, la metrica e la partitura delle aperture esistenti e di progetto, dovrà sempre essere fatto riferimento a quanto riportato nell'elaborato "27- Abachi tipologici".

## DETERMINA

**ART. 1** Si approva, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, il "Piano Particolareggiato del "Centro di antica e prima formazione del Comune di SAN TEODORO", approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27/12/2022, così come descritto e rappresentato negli elaborati tecnico-progettuali trasmessi in allegato alla nota prot. 18888 del 29/12/2022 assunta agli atti di questo Servizio in data 19/01/2023, prot. 3031, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) dovrà ritenersi sempre cogente l'indicazione di eliminare gli elementi incongrui con il contesto storico e/o estranei all'organismo edilizio ed all'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, anche se non riportata esplicitamente all'interno delle singole schede delle Unità Edilizie, per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

b) gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni dovranno avere come unico riferimento progettuale le tipologie edilizie riportate nell'elaborato "27- Abachi tipologici", così come i singoli elementi architettonici, le decorazioni e le finiture dovranno ispirarsi ai caratteri di grande essenzialità e sobrietà della tradizione locale e della regione storica;

c) allo stesso modo, per quanto concerne i rapporti dimensionali, gli allineamenti, la metrica e la partitura delle aperture esistenti e di progetto, dovrà sempre essere fatto riferimento a quanto riportato nell'elaborato "27- Abachi tipologici".

**ART. 2** Le previsioni del presente Piano Attuativo non possono essere in deroga al vigente strumento urbanistico generale, salvo che ne costituiscano variante, da approvarsi, qualora ammessa, ai sensi degli artt. 20 e segg. della L.R. 45/1989 e s.m.i., per cui le parti del Centro di antica e prima formazione della frazione di Nuragheddu che ricadono all'interno della zona omogenea E non sono oggetto della presente Determinazione.

**ART. 3** Ogni eventuale variante al Piano, comprese quelle derivanti da procedure successive di altre distinte autorità, dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio e le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle prescrizioni in esso contenute.

**ART. 4** Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. n. 28/1998, comma 1, lett. a) e c), le successive Autorizzazioni Paesaggistiche di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, relative ad opere e interventi da realizzarsi all'interno dell'area assoggettata al Piano attuativo in oggetto, potranno essere rilasciate dall'Amministrazione Comunale, previa attestazione della sussistenza del possesso dei requisiti previsti dal comma 6 dello stesso articolo, da espletarsi secondo le direttive riportate nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 37/11 del 30/07/2009. A tal proposito, si rammenta che:

- la documentazione progettuale da allegare alle istanze per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è quella stabilita dal D.P.C.M. del 12.12.2005 per le procedure ordinarie, e dal D.P.R. n. 31/2017 per le procedure semplificate.

**ART. 5** La presente approvazione è rilasciata ai soli fini di tutela paesaggistica di cui alla Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004). Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

**ART. 6** Copia della presente determinazione è trasmessa:  
- al Comune di SAN TEODORO,  
- alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro,  
- a tutti gli altri enti in indirizzo,  
- alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia,  
- all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della L.R. 13/11/1998, n. 31.

**ART. 7** 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.

**Il Direttore del Servizio ad interim**

Dott. Antonello Bellu

(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005)

SETTORE PIANI PROGRAMMI OO.PP  
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO  
Coordinatore: Ing. P. Tanas  
Istruttore: Geom. G.C. Stopponi

