



**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 Ovest

AL COMUNE DI SASSARI  
*protocollo@pec.comune.sassari.it*

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

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

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

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

**Oggetto: Pos. 653/09 – Approvazione, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del quartiere de "Le Conce" nel Comune di SASSARI.**

### **Trasmissione DETERMINAZIONE**

Si trasmette, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, e s.m.i., la Determinazione del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest con la quale si è provveduto al rilascio dell'approvazione paesaggistica degli interventi del Piano in oggetto, i cui elaborati firmati in formato digitale, adottati definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 15/07/2021, sono stati trasmessi dal Comune di Sassari con nota prot. n. 159695 del 23/08/2021 (ns. prot. n. 42306 del 27/08/2021).

Si invita il Comune di Sassari a trasmettere detta documentazione alla Soprintendenza in indirizzo, qualora non inviata in precedenza.

**Il Direttore del Servizio**  
Dott. Antonello Bellu  
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.  
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO  
Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti  
Funzionario Istruttore: Arch. Michele Rosa



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 Ovest

**Oggetto: Pos. 653/09 – Approvazione, ai sensi dell’art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del quartiere de “Le Conce” nel Comune di SASSARI.**

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. 07/01/1977, n. 1 e 13/11/1998, n. 31;
- VISTI** l’art. 6 del D.P.R. 22/05/1975, n. 480 e l’art. 57 del D.P.R. 19/06/1979, n. 348;
- VISTO** il Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n. 7 prot. n. 2872 del 19/05/2020 con il quale è stato razionalizzato l’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. 26 prot. n. 1623 del 26/04/2022 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest;
- VISTO** il Codice dei beni culturali e del paesaggio emanato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.;
- VISTO** l’art. 9 della L.R. 12/08/1998, n. 28 e s.m.i. e l’art. 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e s.m.i.;
- 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 7/09/2006, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8/09/2006;
- 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. 28/1998 contenente modalità applicative”;
- VISTA** la Determinazione n. 1001/DG del 25/09/2007 del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia recante “*Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Sassari e della frazione di Argentiera*”, relativo al perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all’art. 52, comma 2, delle N.T.A. del P.P.R., verificato congiuntamente con il Comune in sede di copianificazione con l’Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 31/07/2007;
- PRESO ATTO** che, con Determinazione n. 115 del 23/07/2012 del Settore Ambiente e Agricoltura della Provincia di Sassari è stato espresso parere motivato ambientale positivo relativamente al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari, di cui il Piano Particolareggiato in oggetto costituisce piano attuativo. Pertanto, in base al combinato disposto dell’art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/06 e dell’art 16, comma 12, della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 -, così come comunicato dalla Provincia di Sassari con nota prot. n. 136273 del 03/09/2020 per il P.P. del quartiere de “Le Conce” - riportata nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 15/07/2021 di adozione definitiva -, *gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a*



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 settentrionale Nord Ovest

*valutazione ambientale strategica (come il P.U.C. del Comune di Sassari) non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comportino variante, ovvero non comportino impatti significativi sull'ambiente; di talché il piano particolareggiato in questione, deve essere escluso dalla procedura di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica;*

**VISTE** le note prot. n. GE/2020/0134688 e prot. n. GE/2020/0134689 del 01/09/2020, assunte agli atti di questo Servizio in data 02/09/2020 ai prot. n. 33573 e prot. n. 33582, con le quali il Comune di Sassari ha trasmesso la documentazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del quartiere de "Le Conce", adottato preliminarmente con Deliberazione del C.C. n. 38 del 28/07/2020;

**RICHIAMATO** integralmente quanto evidenziato con nota prot. n. 14953 del 26/03/2021, con la quale questo Servizio ha formulato le proprie Osservazioni qualificate, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della citata Direttiva n. 1 (D.G.R. 45/7 del 15/10/1998) emessa ai sensi della L.R. 28/1998;

**VISTA** la nota prot. n. 159695 del 23/08/2021, assunta agli atti di questo Servizio in data 27/08/2021 al prot. n. 42306, con la quale il Comune di SASSARI ha trasmesso gli elaborati firmati in formato digitale, adottati definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 15/07/2021 avente per oggetto: "*Piano Particolareggiato del quartiere 'Le Conce' ricadente all'interno del Centro di antica e prima formazione di Sassari di cui alla determinazione della Regione Autonoma della Sardegna n. 1001/2007 - Sottozona "A1" - adozione definitiva*";

**PRESO ATTO** che, oltre alla introduzione di correttivi relativi alla valutazione delle osservazioni presentate dai privati, alcuni degli elaborati del Piano in esame sono stati integrati, sostituiti o presentati ex novo (cfr. fine elenco sottostante) in seguito alle Osservazioni formulate da questo Servizio, come specificato nel seguente elenco elaborati:

Elaborati testuali:

- 01 - tav\_A\_Relazione\_generale;
- 02 - tav\_B\_Relazione\_storica;
- 03 - tav\_C\_Relazione\_paesaggistica - **Rev. 1 – settembre 2020;**
- 04 - tav\_D\_Norme\_tecniche\_di\_attuazione - **Rev. 1 – settembre 2020;**

Inquadramento territoriale:

- 05 - tav\_0A - Quadro\_urbano\_di\_riferimento;
- 06 - tav\_0B - Margini e criticità;

Planimetrie di inquadramento urbano:

- 07 - tav\_1\_A - Planimetria generale del quartiere - stralcio P.U.C. – Ortofoto;
- 08 - tav\_1\_B1 - Planimetria nuovo catasto terreni;
- 09 - tav\_1\_B2 - Planimetria nuovo catasto edilizio urbano;

Rilievo e analisi critica:

- 10 - tav\_2\_A1 - Vecchio\_catasto;
- 11 - tav\_2\_A2 - Catasto\_De\_Candia;

Analisi tipologica morfologica e funzionale:

- 12 - tav\_2\_B1 - Epoca\_di\_costruzione - **Rev. 1 – settembre 2020;**
- 13 - tav\_2\_B2 - Consistenza\_edilizia;
- 14 - tav\_2\_B3 - Planivolumetrico\_calcolo\_superfici\_volumi;
- 15 - tav\_2\_B4 - Destinazione\_d'uso\_piani\_terra;
- 16 - tav\_2\_B5 - Stato\_di\_conservazione;
- 17 - tav\_2\_B6 – Analisi\_morfologica\_del\_tessuto\_urbano;



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

18 - tav\_2\_B7 – Valore storico degli edifici - **Rev. 1 – settembre 2020 - Integrazione nuovo elaborato;**

Analisi tipologica e morfologica dell'insediamento:

19 – tav\_2\_C1 \_ Analisi tipologica\_e\_morfologica\_dell'insediamento;

Abachi dei particolari architettonici esterni

20 – tav\_2\_D1 \_ Balconi;

21 – tav\_2\_D2 \_ Finestre;

22 – tav\_2\_D3 \_ Portoni;

23 – tav\_2\_D4 \_ Sopraluce;

24 – tav\_2\_D5 \_ Cornicioni;

25 – tav\_2\_D6 \_ Fasce\_marcapiano;

26 – tav\_2\_D7 \_ Cornici\_di\_finestre;

Planimetria con profili dello stato di fatto:

27 – tav\_2\_E1 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_1;

28 – tav\_2\_E2 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_2;

29 – tav\_2\_E3 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_3;

30 – tav\_2\_E4 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_4;

31 – tav\_2\_E5 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_5;

32 – tav\_2\_E6 \_ Planimetria\_profili\_stato\_di\_fatto\_isolato\_6;

Documentazione fotografica:

33 – tav\_2\_F1 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_1;

34 – tav\_2\_F2 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_2;

35 – tav\_2\_F3 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_3;

36 – tav\_2\_F4 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_4;

37 – tav\_2\_F5 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_5;

38 – tav\_2\_F6 \_ Documentazione\_fotografica\_isolato\_6;

Planimetria con profili di progetto:

39 – tav\_3\_B1 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_1 - **Rev. 1 – settembre 2020;**

40 – tav\_3\_B2 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_2;

41 – tav\_3\_B3 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_3 - **Rev. 1 – settembre 2020;**

42 – tav\_3\_B4 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_4 - **Rev. 1 – settembre 2020;**

43 – tav\_3\_B5 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_5;

44 – tav\_3\_B6 \_ Planimetria\_con\_profili\_di\_progetto\_isolato\_6;

Proposte di intervento:

45 – tav\_3A \_ Planimetria\_con\_zonizzazione\_cat. di\_intervento - **Rev. 1 – settembre 2020;**

Elaborati di cui al PAI:

46 - Relazione di accompagnamento al P.P. – art. 8 comma 2 ter N.T.A. P.A.I.;

INTEGRAZIONI:

ALL-A-ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI PP LE CONCE-25.05.2021 - **Rev. 1 – settembre 2020 - Integrazione nuovo elaborato;**

18 - tav\_2\_B7 – Valore storico degli edifici (vedi sopra) - **Rev. 1 – settembre 2020 - Integrazione nuovo elaborato;**

**VERIFICATO** che nella suddetta documentazione, trasmessa in formato digitale con nota prot. n. 159695 del 23/08/2021, assunta agli atti di questo Servizio in data 27/08/2021 al prot. n. 42306, le Osservazioni qualificate formulate dallo Scrivente con nota prot.



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

- n. 14953 del 26/03/2021 sono state accolte solo in maniera parziale. In particolare si rileva quanto segue:
- presenza di discrasie tra i differenti documenti del Piano, quale il riferimento alla categoria *"14.bis - ristrutturazione conservativa"* negli elaborati *"Tav.3a - Planimetria con zonizzazione delle categorie di intervento"* (cfr. n. 45 dell'elenco al punto prec.) e nei profili regolatori (tavv. da 3b1 a 3b6 comprese, cfr. nn. da 39 a 44 dell'elenco al punto prec.) non presente all'interno delle norme tecniche di attuazione di cui all'elaborato *"D - Regolamento di attuazione"* (cfr. n. 4 dell'elenco al punto prec.), ove compare, invece, all'art. 3 di pag. 4, la categoria di intervento *"14.ter - ristrutturazione edilizia di tipo conservativo"*;
  - indicazioni progettuali differenti per unità edilizie (U.E.) aventi analisi identiche, come nei casi di immobili storici (cfr. *"Tav. 2b1 - Epoca di costruzione"*), conservati nelle loro consistenza materiale e formale (cfr. *"Tav. 2b7 - Valore storico degli edifici"*) – con superfetazioni reversibili rilevabili principalmente nelle aree pertinenziali cortilizie interne – per le quali sono stati coerentemente previsti interventi massimi ammissibili *"13 - Restauro conservativo"* (vedi Isolato 3 U.E.4 - Is.6 U.E.3); di contro, per altre unità edilizie di pregio, chiaramente individuabili e caratterizzanti il quartiere sin dalle origini (vedi Is.4 U.E. 36 e 37 - Is.1 U.E. 42 e 47), è stata, invece, prevista la categoria di intervento *"14.bis - Ristrutturazione conservativa"*;
  - posto che l'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. *"aree caratterizzate da insediamenti storici – prescrizioni"*, al comma 4, reca *"gli interventi di riqualificazione e recupero [...] devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze"*, preso atto che all'interno del cortile pertinenziale dell'U.E.47 nell'Is.1 è prevista una consistente nuova costruzione di quattro livelli f.t. ad ovest dell'area pertinenziale, – pur esterna al perimetro del Centro di antica e prima formazione<sup>1</sup> –, per tutta l'Unità Edilizia nel suo insieme non è stata prevista una prescrizione che vincoli al recupero dell'edificio storico e dell'area verde pertinenziale in qualsiasi caso di realizzazione di nuove volumetrie, nonostante nelle N.T.A. sia assentita la demolizione per l'eventuale recupero dei volumi delle superfetazioni incongrue in retro facciata. La sopraccitata prescrizione di prevedere il recupero dell'U.E. nel suo insieme – comprese le aree pertinentziali, con contestuale riordino dei volumi delle superfetazioni –, deve, pertanto, essere cogente per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria nonché in tutti i casi in cui il Piano preveda incrementi o traslazioni di volumetria, evitando espressamente la totale demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di edifici, di valore storico (cfr. *"Tav. 2b1 - Epoca di costruzione"*), conservati nelle loro consistenza materiale e formale (cfr. *"Tav. 2b7 - Valore storico degli edifici"*);
  - con riferimento alle U.E. storiche che hanno conservato i caratteri morfologici e architettonici inalterati o con modifiche reversibili (cfr. *"Tav. 2b7 - Valore storico degli edifici"*, nella legenda: prima campitura dall'alto in rosso e terza in verde), non sono state identificate nelle N.T.A. compiute prescrizioni volte ad eliminare gli elementi incongrui (come le terrazze a tasca visibili da aree

<sup>1</sup> Prospettante verso l'abside ed il campanile tutelati della chiesa di Santa Maria di Betlem.



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

pubbliche o superfetazioni quali la veranda su strada addossata alla U.E.2 Is.6), così come, in generale, non sono presenti specifiche prescrizioni per il ripristino dell'assetto compositivo delle facciate per gli edifici recenti incongrui con il contesto o con modificazioni irreversibili (come nel caso della veranda incassata, rispetto al filo della facciata, al primo piano della U.E.41 Is.1);

- e) in merito alla presenza di dicotomie citate alla precedente lett. b), nonché di indicazioni per la ricomposizione dei fronti ed eliminazione di terrazze a tasca, di cui alla lett. d), assume particolare rilevanza la discrepanza tra l'intervento massimo ammissibile categoria "I5 – ricostruzione edilizia" riguardante la possibile demolizione e ricostruzione di un solo livello al piano terra previsto nell'Is.3 U.E. 16-17-17a, raffrontato con altri interventi di medesima categoria o superiore nei prospettanti edifici dell'Is.4, U.E.1-2-20-21 e Is.1 U.E.18-25-34-37-38-39, nonché in continuità con quelli dell'Is.5 U.E.2-5-11-14-19-21-24-30 e attigui dell'Is.3 U.E. 2-12, tutti volti alla ricomposizione della quinta stradale con medesimo intervento "I5" e contestuale sopraelevazione al piano primo, con ricostruzione assentita di complessivi due livelli f.t.. Con riferimento alla ricomposizione delle quinte paesaggistiche stradali, in parallelo alla omogeneizzazione degli interventi massimi ammissibili a parità di analisi, al fine di migliorare ed armonizzare l'intervento d'angolo dell'Is.3 U.E.16-17-17a, si ritiene maggiormente adeguata, dal punto di vista paesaggistico, la sopraelevazione di dette U.E., in analogia con quanto previsto dal Piano per i sopraccitati casi simili e nell'obbligatoria riqualificazione di tutti i volumi e spazi pertinenziali delle intere Unità Edilizie, con contestuale eliminazione di terrazze a tasca visibili da aree pubbliche.

#### RITENUTO

che il *Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del quartiere de "Le Conce" nel Comune di SASSARI* – integrato post Osservazioni – 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, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 1;

#### DETERMINA

#### ART.1

Di **approvare**, 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 quartiere de "Le Conce" nel Comune di SASSARI*, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 38 del 15/07/2021 – così come descritto e rappresentato negli elaborati firmati in formato digitale trasmessi dal Comune di Sassari in allegato alla nota sopraccitata –, e nel rispetto delle seguenti **prescrizioni** volte a perseguire l'obiettivo primario di ricostruire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro degli elementi superstiti, così come prescritto nelle N.T.A. del P.P.R.:

- a. con riferimento alle discrasie evidenziate nell'elenco precedente, la categoria di intervento "I4.bis - ristrutturazione conservativa" presente in alcuni elaborati del Piano è da intendersi univocamente ed esclusivamente riferita alla categoria "I4.ter - ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" presente nell'elaborato "D - Regolamento di attuazione" per la quale si prescrive il divieto di totale



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 settentrionale Nord Ovest

- demolizione e ricostruzione dell'edificio; è da considerarsi ammessa l'apertura di porte e finestre univocamente con le dimensioni e allineamenti previsti negli elaborati grafici del Piano (cfr. "profili di progetto" elaborati Tavv. da 3b1 a 3b6);
- b. al fine di evitare la possibile obliterazione di parti rilevanti del tessuto edilizio storicamente formatosi, per tutte le Unità Edilizie storiche ("Tav. 2b1 - Epoca di costruzione", edifici risalenti all'800 e prima metà del '900) classificate nel Piano Particolareggiato come unità originarie superstiti e/o che hanno subito modifiche reversibili è espressamente vietata la demolizione delle parti storiche inalterate e/o originarie con modifiche reversibili;
- c. per tutti gli interventi previsti nel Piano ed eccedenti la manutenzione straordinaria è sempre cogente l'obbligo 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, rimandando specificatamente ai riferimenti degli abachi delle tipologie edilizie ricorrenti (elaborato "Tav.2c1 - Analisi tipologica e morfologica dell'insediamento") e dei particolari costruttivi (elaborati Tavv. da 2d1 a 2d7 compresi), sia per quanto riguarda forma e dimensioni delle bucatore, sia per la ricomposizione e scansione metrica delle facciate. Qualsiasi intervento di realizzazione di nuove volumetrie e/o recupero delle volumetrie derivanti dalla rimozione di superfetazioni incongrue – ove legittimamente realizzate – deve, obbligatoriamente, prevedere la totale riqualificazione di tutta l'Unità Edilizia, comprese le sue pertinenze, in coerenza con le prescrizioni di cui all'art. 52, c.4, delle N.T.A. del P.P.R.;
- d. il sopraccitato ripristino delle forometrie e partiture delle facciate fronte strada, come riportato nei profili regolatori di progetto, per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria assume sempre carattere prescrittivo in un'ottica di ricomposizione e riqualificazione delle quinte paesaggistiche stradali urbane, anche mediante chiusura delle recenti verande incassate rispetto al filo della facciata (es. Is.1 U.E.41), nonché realizzando il distacco dei dehors su strada (es. Is.6 U.E.2) della larghezza minima dell'intero marciapiede. Tale prescrizione si estende alla chiusura delle terrazze a tasca visibili da spazi pubblici – ove legittimamente realizzate –, in tutti i casi di sopraelevazione e/o incremento volumetrico. In assenza di incrementi volumetrici, per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è prescrittivo lo spostamento di tali terrazze a tasca su falde non visibili da spazi pubblici;
- e. in conformità alle indicazioni riportate nei profili regolatori di progetto e nelle N.T.A. del Piano in oggetto, come recato agli artt. 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R., gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni dovranno avere come unico riferimento progettuale le tipologie edilizie riportate negli abachi, così come i singoli elementi architettonici, le decorazioni e le finiture dovranno ispirarsi ai caratteri di grande essenzialità e sobrietà della tradizione locale tipica della regione storica, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura e, nella composizione dei prospetti, si dovranno rispettare i rapporti dimensionali e la metrica delle aperture, i rapporti tra pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci riferibili alle tipologie edilizie storiche. Con riferimento alla ricomposizione delle quinte paesaggistiche stradali dell'intero quartiere, in parallelo alla omogeneizzazione degli interventi massimi ammissibili a parità di analisi, al fine di migliorare ed armonizzare l'intervento d'angolo dell'Is.3 U.E.16-17-17a con quelli attigui e frontistanti, così come evidenziato alla lett. e) dell'elenco sopra riportato, si ritiene maggiormente adeguata, dal punto di vista paesaggistico, la sopraelevazione di un solo piano di dette tre unità edilizie, per



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 Ovest

complessivi due livelli fuori terra, in analogia con quanto prescritto per i sopraccitati casi analoghi, prescrivendo l'obbligatoria riqualificazione di tutti i volumi e spazi pertinenziali delle intere Unità Edilizie e con contestuale eliminazione di terrazze a tasca visibili da aree pubbliche.

**ART.2** Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio e le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle prescrizioni in esso contenute.

**ART.3** Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 12/08/1988, n. 28, art. 3, comma 1, lett. a) e c), le successive autorizzazioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., relative ad opere e interventi da realizzarsi all'interno dell'area assoggettata al Piano attuativo in oggetto, dovranno essere rilasciate dall'Amministrazione delegata, 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. In tale sede potranno essere date prescrizioni integrative rispetto alle previsioni del Piano in oggetto. Si rammenta che la documentazione progettuale da allegare alle istanze per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quella stabilita dal D.P.C.M. 12/12/2005, per le procedure ordinarie, e dal D.P.R. 31/2017 per le procedure semplificate.

**ART.4** 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. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.). Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

Copia della presente determinazione è trasmessa:

- al Comune di Sassari;
- al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;
- 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.5** 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**

Dott. Antonello Bellu

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

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.  
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO  
Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti  
Funzionario Istruttore: Arch. Michele Rosa



