



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

- > Al Comune di Sini
tecnico.sini@pec.comunas.it

- > Al Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio
per la città metropolitana di Cagliari e le province di
Oristano e sud Sardegna
sabap-ca@pec.cultura.gov.it

Oggetto: POS. 346-2023/ Comune di Sini / Proponente: Comune / Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. ii. della variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di una porzione del Centro di Antica e Prima Formazione relativa alla scheda dell'UMI 4 Isolato 2.

In allegato alla presente si trasmette la Determinazione indicata in oggetto, con la quale questo Servizio ha approvato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98 la variante al Piano Particolareggiato di una porzione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Sini approvato con Determinazione n. 219 del 20 febbraio 2023 – pos. 18347.

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)

Resp. Sett. 1/OR: Ing. Raimondo Leoni



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

Oggetto: POS. 346-2023/ Comune di Sini / Proponente: Comune / Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. ii. della variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di una porzione del Centro di Antica e Prima Formazione relativa alla scheda dell'UMI 4 Isolato 2.

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 R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO l'art. 9 della L.R.28/98, l'art.28 della L.1150/42 e l'art.6 del D.P.R. 480/75;
- 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;
- 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, 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 degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna”;
- RILEVATO che non sono pervenute al sottoscritto segnalazioni di sussistenza di conflitto di interessi da parte del personale dipendente che ha partecipato al procedimento;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

- VISTA la propria determinazione n. 219 del 20 febbraio 2023, di approvazione del Piano Particolareggiato di una porzione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Sini;
- VISTA l'istanza trasmessa dal Comune di Sini, assunta agli atti in data 08 marzo 2023, prot. n. 11665, per la variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di una porzione del Centro di Antica e Prima formazione vigente, relativa all'UMI 4 dell'isolato 2;
- VISTI gli elaborati progettuali, pervenuti contestualmente all'istanza in formato digitale, di seguito elencati:
- Relazione Tecnico-Illustrativa;
- Scheda Isolato 2 Unità edilizia n. 4.
- PRESO ATTO che l'Ing. Maurizio Manias, firmatario dei su citati elaborati progettuali della variante, negli stessi dichiara che *"La presente istanza di variante si configura quale aggiornamento cartografico relativo all'unità oggetto di intervento, dal momento che aggiorna la tipologia di interventi consentiti sulla base della classificazione dei corpi di fabbrica e dell'effettivo stato di conservazione attuale. In particolare si chiede di riclassificare il tipo di intervento da "ristrutturazione edilizia" a "demolizione e nuova costruzione. In considerazione della vocazione del lotto e degli immobili per un loro uso pubblico, e delle caratteristiche del contesto limitrofo, caratterizzato da una continuità di elementi pubblici e di spazi aperti, si ritiene necessario e raccomandabile poter migliorare lo spazio del lotto senza che ci siano delle barriere visive verso il lotto stesso, permettendo pertanto la creazione di una piazza adiacente e comunicante con la piazza della chiesa e la realizzazione di una gradinata con strada pedonale che colleghi l'abitato alla via più alta, utilizzando la pavimentazione di stesso formato e tipologia della piazza limitrofa, nel rispetto dell'allineamento esistente e dei caratteri formali e costruttivi, così come specificato dagli abachi del Piano, con demolizione e nuova costruzione e riduzione della volumetria e di altezza, nei limiti di quanto consentito dal Piano"*.
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale di Sini n. 10 del 6 marzo 2023 relativa all'approvazione della *"Variante non sostanziale al piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione - Isolato 2 - Unità edilizia 4"*,
- RILEVATO che nella su citata Deliberazione del Consiglio Comunale di Sini n.10 del 6 marzo 2023 si evince che:
"In sintesi la natura della variante non sostanziale che si vuole attuare, prevede nel caso in specie:
- *L'ammissibilità dell'intervento di demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica principale, all'interno della ragionevole sagoma dell'edificio esistente, confortata*



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

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

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

dall'ingombro censito nelle carte catastali di primo impianto, l'ammissibilità della demolizione delle superfetazioni che insistono nell'area di sedime, una articolazione verticale dell'edificio allineato alla conformazione del lotto che insiste parte a monte della Via San Giorgio e parte a valle della Via Cagliari.

- Articolazione della copertura con tipologia tradizionale a capanna, con orientamento secondo le direttrici del costruito d'intorno.

- Ripristino dell'originaria articolazione planoaltimetrica dell'organismo architettonico che verte verso la Via S. Giorgio, organizzata con un solo piano fuori terra e due piani fuori terra per la parte che insite verso la Via Cagliari.

- Fermo restando il rigoroso rispetto delle caratteristiche materiche contenute nelle norme di attuazione del piano e i tematismi tipologici contenuti nei manuali di recupero della R.A.S".

CONSIDERATO che l'intervento ricade in ambito vincolato per effetto dell'art. 47 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR in quanto all'interno del centro di antica e prima formazione del comune di Sini;

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;

RILEVATO che il piano particolareggiato vigente, nella tavola 11 – Edifici impianti tipologici storici di base, analisi tipologica - classifica i diversi corpi dell'unità edilizia in relazione al loro grado di conservazione e di permanenza dei caratteri storici o delle modificazioni intervenute nel tempo. In particolare, per l'unità edilizia oggetto della presente richiesta di variante il corpo di fabbrica è riconosciuto come "tipologia recente incongruente con i caratteri del tessuto storico" come meglio si evince dalla tavola 15 – classificazione degli edifici – in cui nell'intero lotto vi è la classificazione "edifici alterati o di recente/nuova costruzione". Nella tavola 18 – interventi isolato 2 l'intervento consentito è stato classificato come ristrutturazione edilizia e nella tavola 14 – stato di conservazione degli edifici – tutti i fabbricati del lotto appaiono in "stato di conservazione cattivo".

CONSIDERATO che lo schema tipologico per il lotto oggetto di variante proposto non trova riscontro in nessuno dei tipi edilizi contenuti nella TAV. 11: ANALISI TIPOLOGIE del P.P. del Centro Matrice del Comune di Sini;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

CONSIDERATO che la creazione di una piazza adiacente e comunicante con la piazza della chiesa e la realizzazione di una gradinata con strada pedonale che colleghi l'abitato alla via più alta all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI 4 Isolato 2 comporta l'abbattimento delle attuali murature di recinzione ancora esistenti ed il mancato ripristino di quelle perdute che delimitano il lotto contrariamente a quanto indicato nei profili regolatori della TAV. 18: Interventi isolato 2, in cui si prevede per tali recinzioni la realizzazione di intonaco e tinteggiatura con colori da cartella e non la loro demolizione e contrasta con l'art. 52 delle NTA del PPR là dove prescrive che sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia;

CONSIDERATO che col richiamo delle criticità precedentemente illustrate e su espone non si riscontrano motivi ostativi all'accoglimento della variante proposta, in quanto non vengono modificate le analisi sulla consistenza storica dello stato di fatto della UMI 4 Isolato 2 e le nuove classi di trasformabilità, demolizione e nuova edificazione, sono coerenti con tale analisi, **a condizione che:**

- **non venga realizzata la gradinata con strada pedonale che colleghi l'abitato alla via più alta all'interno del lotto di pertinenza dell'UMI 4 Isolato 2;**
- **non vengano abbattute le attuali murature di recinzione ancora esistenti e invece ripristinate quelle perdute che delimitano il lotto attraverso la loro riqualificazione già prevista nella TAV. 18: Interventi isolato 2 del P.P. del Centro Matrice;**
- **si consideri non approvato lo schema tipologico proposto per il lotto oggetto di variante che non dovrà essere inserito ad integrazione dei tipi edilizi contenuti nella TAV. 11: ANALISI TIPOLOGIE del P.P. del Centro Matrice del Comune di Sini;**
- **vengano aggiornati tutti gli elaborati del P.P. della porzione di Centro Matrice interessati dalla presente variante col rispetto delle prescrizioni su riportate.**

DETERMINA

di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, alla L. 17.08.1942, n. 1150, art. 28 ed al D.P.R. 22.05.1975, n. 480, art. 6, la variante non sostanziale in oggetto proposta dal comune di Sini nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano e alle sue varianti, come descritte nei grafici allegati per la parte approvata. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

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 alle prescrizioni riportate in premessa.

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, entro trenta giorni dalla data di comunicazione, ricorso gerarchico al Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21 e 24 della L.R. 31/98, secondo le modalità di cui alla L. 1199/1971. E' ammesso altresì, entro sessanta giorni dalla data di comunicazione del presente atto, ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna, secondo le modalità di cui al D.lgs. 104/2010.

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.

Responsabile del Procedimento: Ing. Raimondo Leoni

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)

