



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082 prot. N. 28450/I.4.3 DEL 16.05.2012

Oggetto: Pos. 469/10 – Comune di Lodè – Adeguamento del Piano Particolareggiato della zona A al Piano Paesaggistico Regionale - Autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98.

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 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 R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO il Decreto dell'Assessore agli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 10460/67 del 02.05.2012, di nomina del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra;
- 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 5.09.2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n 30, del 08.09.2006;
- VISTI gli articoli 4 e 107 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale;
- VISTA la L.R. 12 agosto 1998, n. 28 concernente le norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesaggistica;
- VISTA la determinazione n. 2383/DG del 15/10/2008 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente l'atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Lodé;
- CONSIDERATO che relativamente ai centri di antica e prima formazione e agli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. mirano ad assicurare, anche in un'ottica di processo anticipatorio dell'adeguamento al P.P.R. dei Piani Urbanistici Comunali, il recupero dei valori ambientali, architettonici e identitari propri dell'assetto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 29.06.2011, di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Lodé, secondo la ripermetrazione del centro di antica e prima formazione, ai sensi dell'art. 52 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.P.R.;

VISTA l'istanza presentata dal Comune di Lodé in data 22.06.2010, prot. n. 21510/XIV.12.2;

VISTO l'art. 14 della L.R. n. 4 del 23.10.2009 (BURAS n. 35 del 31.10.2009) e successive modifiche e integrazioni;

RILEVATO che l'intervento è ammissibile ai sensi dell'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e risulta coerente con le esigenze di tutela dei beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi dell'art.136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, nel rispetto delle prescrizioni più sotto elencate;

CONSIDERATO che dalla data di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione potevano essere autorizzati esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'articoli 12 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione e che diversi edifici, secondo quanto rappresentato negli elaborati allegati, sono stati completati secondo le prescrizioni del piano particolareggiato e alcuni risultano ampliati anche oltre dette prescrizioni;

VISTI gli elaborati progettuali, la relazione paesaggistica e l'ulteriore documentazione allegata al Piano Particolareggiato in esame, da cui si è rilevato che il piano proposto è complessivamente condivisibile con le valenze paesaggistiche dell'area vincolata, in quanto gli interventi previsti consentono il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e non sono pregiudizievoli dell'identità culturale e della matrice storica del patrimonio edilizio consolidato, nel rispetto delle prescrizioni più sotto elencate;

DETERMINA

di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 L.R. 12.08.1998 n. 28 e all'art.14 L.R. 23.10.2009, n. 4 e ss.mm.ii., il piano proposto così come descritto negli elaborati grafici che si restituiscono in allegato alla presente, alle seguenti prescrizioni:

- L'Amministrazione Comunale deve puntualmente verificare e dare riscontro a questo Servizio degli edifici che secondo quanto rappresentato negli elaborati della verifica di conformità, sono stati



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

completati secondo le prescrizioni del Piano particolareggiato e in alcuni casi risultano ampliati anche oltre dette prescrizioni;

dal confronto tra i profili regolatori del PP e quelli in adeguamento si è rilevato quanto segue:

- **isolato n. 20/23/24/25/32/52/54/57/58/62/63/64/66/75/76/77/80/84 - Non si rilevano criticità;**
- **isolato n. 19 - Non si rilevano criticità. Si rileva un'incoerenza:** relativamente al lotto 19, posto che lo stesso è indicato planimetricamente come suscettibile di incremento ma dal profilo e dalla rappresentazione fotografica parrebbe un fabbricato ultimato senza alcuna previsione di ampliamento volumetrico;
- **isolato n. 30 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di due livelli dell'edificio 24. Si ritiene che per esso debba essere mantenuta la composizione architettonica dell'isolato di riferimento e di quello prospiciente con gli episodi edilizi impostati su due livelli, pertanto potrà essere realizzata la sopraelevazione di un solo piano del fabbricato esistente;
- **isolato n. 31 – Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 62/63. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché gli edifici rappresentano episodi di tipologia storica e per la loro collocazione, in testa all'isolato, l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano consolidato;
- **isolato n. 34 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 6/28/48/49/54. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano consolidato. Si chiede la verifica dell'edificio 47 in quanto dalla scheda fotografica (TAV. 13), l'incremento in sopraelevazione previsto dal PP e dalla verifica di conformità parrebbe già realizzato;
- **isolato n. 35 – Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello dell'edificio 16. Si ritiene che per esso debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano in un contesto di episodi edilizi impostati su due livelli.
Si rileva un'incoerenza: l'edificio 17 su via Asproni rappresentato nel profilo (TAV. 6.13) non corrisponde con quello della scheda fotografica (TAV.13);
- **isolato n. 48 - Non si rilevano criticità.** Si chiede la verifica dell'edificio 17 in quanto dalla scheda fotografica (TAV. 13), l'incremento in sopraelevazione previsto dal PP e dalla verifica di conformità parrebbe già realizzato;
- **isolato n. 49 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello dell'edificio 13. Si ritiene che per esso debba essere mantenuta la composizione architettonica



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso.

Si rileva un'incoerenza: nel profilo (TAV. 6.15) non è rappresentata l'unità 18;

- **isolato n. 50 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello dell'edificio 2. Si ritiene che per esso debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale in quanto rappresenta un episodio tipologico storico caratteristico dell'architettura tradizionale;
- **isolato n. 51 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 1/9/12. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso;
- **isolato n. 53 - Non si rilevano criticità.** Si chiede la verifica in quanto alcuni edifici parrebbero già stati realizzati secondo le previsioni del P.P.;
- **isolato n. 55 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 3/5/8. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso;
- **isolato n. 56 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 6/16(ulteriori due piani oltre il terra esistente)/19. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso. L'unità 16 può incrementare l'esistente di un livello;
- **isolato n. 59 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento di un livello degli edifici 1/3/31. Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale poiché l'eventuale sopraelevazione determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso;
- **isolato n. 61 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento altimetrico degli edifici 1/3/4/6(parte). Si ritiene che per essi debba essere mantenuta la composizione architettonica attuale in considerazione della tipologia storica degli edifici;
- **isolato n. 65 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento altimetrico degli edifici 6/7. Si ritiene che l'edificio n. 6 debba mantenere la composizione architettonica attuale in considerazione della tipologia storica e l'edificio n. 7 possa essere oggetto di sopraelevazione parziale (un solo livello) poiché ulteriori due piani determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

- **isolato n. 78 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento altimetrico dell'edificio n. 15. Si ritiene che lo stesso debba mantenere la composizione architettonica attuale su due livelli poiché un ulteriore piano determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso. Si chiede inoltre la verifica dell'edificio n. 18, in quanto parrebbe già realizzato, dall'analisi della scheda fotografica (TAV. 13), l'incremento altimetrico previsto dal Piano Particolareggiato;
- **isolato n. 79 - Si rilevano criticità:** Si ritiene che l'edificio n. 4 debba mantenere la composizione architettonica attuale in considerazione della tipologia storica di fattura elementare tipica della tradizione costruttiva originaria;
- **isolato n. 81 - Si rilevano criticità:** Il PP e la verifica di conformità prevedono l'incremento altimetrico dell'edificio n. 6/30/23a. Si ritiene che l'edificio n. 30 debba mantenere la composizione architettonica attuale su due livelli poiché un ulteriore piano determinerebbe una congestione degli spazi e un forte appesantimento del paesaggio urbano già parzialmente compromesso. Si ritiene, altresì, che l'edificio n. 23a debba mantenere la composizione architettonica attuale in considerazione della tipologia storica di fattura elementare tipica della tradizione costruttiva originaria.

Si rileva un'incoerenza: l'edificio n.6 indicato come unità con volume residuo nella planimetria conserva lo stato attuale nel profilo corrispondente (TAV.6.38);

- per gli edifici anteriori al 1950 e comunque di valore storico-culturale e tipologico che abbiano conservato le caratteristiche materiali e formali originarie o che abbiano subito limitate e reversibili modificazioni, gli interventi consentiti dall'art. 3.2 dovranno essere volti a conservare le caratteristiche tipologiche originarie dei suddetti fabbricati e al recupero degli elementi architettonici di rilievo o tradizionali ancora leggibili o superstiti;
- siano evitati interventi (quali accorpamenti di due o più edifici con conseguente alterazione tipologica dei fabbricati originari, arretramenti del fronte dei fabbricati, etc.) che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia del centro matrice;
- nella presentazione dei progetti edilizi, la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005, dovrà essere corredata da esaustiva documentazione fotografica del fabbricato e del contesto e dalla simulazione foto-realistica dell'intervento resa sulla stessa base fotografica. Dovrà inoltre contenere l'analisi storico-architettonica del fabbricato su cui si intende intervenire (data di edificazione; tipologia, materiali e tecnologie costruttive originarie; presenza di elementi di valore architettonico, o comunque tradizionali; interventi, modifiche e alterazioni subite nel tempo), nonché l'analisi dell'intervento in relazione: 1) alla disciplina, anche generale, del P.P., 2) alla delibera del C.C. n. 27 del 29/06/2011 e ai relativi allegati e successive integrazioni, 3) alle prescrizioni di cui alla presente determinazione;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

la relazione paesaggistica dovrà, altresì, giustificare la proposta progettuale, (tipologia edilizia, materiali, elementi architettonici, etc.), con riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato interessato, o agli abachi dei tipi edilizi e dei particolari costruttivi tradizionali allegati alla delibera del C.C. n. 27 del 29/06/2011. In caso di sopraelevazione, la Relazione Paesaggistica dovrà contenere l'analisi dell'intervento con riferimento all'assetto, storico e attuale, dell'isolato interessato; in caso di interventi comportanti modifiche di sagoma e/o volume su edifici di interesse storico-culturale di cui al punto a), la Relazione dovrà fare puntuale riferimento alle norme igienico-sanitarie vigenti in base alle quali si richiede l'intervento e dimostrare adeguatamente l'inesistenza di soluzioni alternative;

- tutti gli interventi di ampliamento volumetrico e altimetrico dovranno essere valutati in relazione ad eventuali interferenze con i campi visivi aperti verso i manufatti esistenti di valenza storico-monumentale-paesaggistico-identitario. Nell'ipotesi di concrete interferenze, il progetto dovrà essere trasmesso e valutato da questo servizio anche sulla base di una specifica documentazione grafica e fotografica che evidenzi tale condizione.

Nella predisposizione dei progetti esecutivi, senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio, non possono essere apportate varianti sostanziali alle tipologie edilizie pubbliche e private (variazioni di forme e dimensioni, delle volumetrie, diverso posizionamento planimetrico dei corpi di fabbrica, modifica dei tracciati viari e pedonali, etc.), approvate con la presente;

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei grafici allegati e secondo le prescrizioni poste da questo Servizio. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

L'Amministrazione Comunale deve verificare che i progetti presentati, per il rilascio delle autorizzazioni di competenza, qualora delegate ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n. 28/98, siano conformi al piano approvato e adeguati alle prescrizioni su indicate. Il rispetto di tali prescrizioni deve essere espressamente indicato nell'autorizzazione comunale per la puntuale verifica da parte di questo Servizio nell'esercizio dei poteri di controllo previsti dall'articolo 7 della L.R. n. 28/98.

Si precisa che la non ottemperanza alle prescritte prescrizioni comporta l'applicazione dell'articolo 7, comma 2, della L.R. 28/98 e il conseguente annullamento delle autorizzazioni comunali.

Ogni eventuale variante deve essere preventivamente autorizzata da questo Servizio per non incorrere nelle sanzioni previste dall'ex art. 181 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

Resta fermo che l'esecuzione di tutte opere previste dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale competente, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 2082
DEL 16.05.2012

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.

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
f.to Ing. Giuseppe Fucas

Arch. M. Carcassi-Resp.Sett.Nuoro
Resp.Proc.Arch. M. Carcassi