



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari – Olbia Tempio

DETERMINAZIONE N. 1103 PROT. N. 21187 DEL 30 MAG. 2016.

Oggetto: Pos. 1136/14 – Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 28/98
Piano particolareggiato del centro storico "Via dei Caduti" zona urbanistica A
Comune di Golfo Aranci

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 13.11.98;
- VISTI** gli artt. 57 e 74 del D.P.R. 10.06.1979, n. 348;
- VISTO** l'art. 12 comma 15 della L.R. n.2 del 29.05.2007;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n.3/523 del 26 febbraio 2015 con il quale sono stati ridefiniti i Servizi 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.14865/36 del 18.06.2015 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia -Tempio;
- VISTO** il R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO** il Piano Paesaggistico Regionale approvato il 05.09.2006 dalla Giunta Regionale e pubblicato sul B.U.R.A.S. n.30 del 08.09.2006;
- VISTA** la Legge Regionale n.8 del 23 Aprile 2015 norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio;
- VISTO** l'art.9, comma 5, della L.R.28/98, che sottopone ad approvazione, già prevista dall'art.12 della L.1497/39, i piani attuativi di cui all'art.21 della L.R.45/89, da parte dell'Amministrazione Regionale, nonché l'art.25 della Direttiva n.1 del 15.10.1998 dell'Assessore regionale della Pubblica Istruzione, approvata con DGR 45/7 del 15.10.1998 e il paragrafo 2.2 della successiva direttiva approvata con DGR 13/5 del 28.03.2012;
- VISTA** la nota n.6329 del 05.06.2015 (ns.prot.n.26796 del 16.06.2015) con la quale il Comune di Golfo Aranci richiede l'approvazione ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998 del Piano particolareggiato del centro storico "Via dei Caduti" – zona A definitivamente adottato ai sensi dell'art.20 LR 45/1989 con delibera C.C. n. 19 del 21.05.2015, ricadente in ambito vincolato ai sensi della legge 1497/1939 con DM 30.11.1965 (rettificato con successivo DM 10.01.1968: "Rettifica del decreto ministeriale 30.11.1965, concernente il vincolo panoramico di una zona sita nel comune di Olbia (Sassari)");



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari – Olbia Tempio

Det. 1107

del 30 MAG. 2016

RILEVATO che, dalla lettera della motivazione dei decreti ministeriali su citati, l'abitato di Golfo Aranci, pur vincolato, non risulta tra gli elementi di valore paesaggistico posti a fondamento della dichiarazione di interesse pubblico;

RICHIAMATE le proprie note n. 37240 del 31.08.2016, con la quale veniva richiesto di trasmettere l'atto di perimetrazione del "centro di antica e prima formazione" ex art.51, c.1, lett.a) NTA del PPR, e la successiva n. 6831 del 22.02.2016 con la quale – a seguito della determinazione n.3318/DG del 23.12.2015 avente ad oggetto la verifica di coerenza ex art.31 LR 7/2002 del PUC in adeguamento al PPR di Golfo Aranci con la quale veniva chiesto di "rimuovere all'interno degli elaborati di piano i riferimenti al CAPF di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PPR poiché la procedura per l'identificazione di tale bene paesaggistico ancorché attivata nel 2008 non risulta conclusa" – è stata comunicata l'improcedibilità dell'istanza in quanto il piano particolareggiato in oggetto era stato approvato sull'errato presupposto che l'area fosse vincolata come "centro di antica e prima formazione" ai sensi dell'art.51, c.1, lett.a) NTA del PPR e veniva richiesto al Comune di eliminare i relativi riferimenti dal PPCS e di attestare la conformità del piano sia al PUC vigente che alla variante in itinere;

VISTA la nota n. 3864 del 10.03.2016 (ns.prot.n.10873 del 16.03.2016) con la quale il Comune ha trasmesso la deliberazione C.C. n.7 del 26.02.2016 con la quale sono stati approvati gli elaborati integrativi del piano in recepimento di quanto richiesto da questo Servizio, con inclusa attestazione di conformità urbanistica a firma del responsabile dell'Ufficio tecnico (vedi "Parere di regolarità tecnica" nella proposta di deliberazione);

VISTA la proposta istruttoria, predisposta dall'ufficio, dalla quale, sulla base di quanto riportato negli elaborati del piano, si rileva che:

- Il piano riguarda una fila di case situate tra via dei Caduti e il lungomare, edificate a partire dal 1940, profondamente modificate e sostanzialmente prive di valore tipologico
- Il PPCS deve avere come obiettivo la conservazione dei centri antichi, la riqualificazione delle parti degradate e la valorizzazione attraverso un'attenta pianificazione degli interventi orientati al riuso del patrimonio edilizio
- Nel caso particolare, in mancanza di una forte valenza sotto l'aspetto storico–architettonico, il PP ha voluto preservare il valore di testimonianza degli edifici che si sostanzia in alcune caratteristiche del complesso edilizio ancora oggi leggibili nonostante i rimaneggiamenti dei singoli edifici
- Il PPCS prevede limitati incrementi volumetrici sulla maggior parte delle unità edilizie, mantenendo comunque lo sviluppo su un solo piano delle stesse e consentendo semplici rimodulazioni della copertura al fine di garantire le condizioni di salubrità delle abitazioni
- La disciplina del PP stabilisce gli interventi ammessi, ma non si riscontra perfetta coerenza tra 1) la classificazione degli edifici per grado di trasformabilità, 2) la descrizione delle categorie degli interventi edilizi e 3) le schede per singolo edificio che stabiliscono la corrispondenza tra l'analisi dello stesso e gli interventi ammessi. Difatti:
 - Nelle schede dei singoli fabbricati la ristrutturazione è ammessa anche per quelli con tipologia "a" per i quali le NTA prevedono un grado di trasformabilità basso
 - Nella casistica delle categorie di intervento sono riportati 3 tipi di ristrutturazione edilizia (semplice, con vincoli morfologici e con ripristino morfologico); essi prevedono diversi tipi di intervento, ma nelle schede per fabbricato non viene operata alcuna distinzione



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari – Olbia Tempio

Det.

1103

del

0 MAG. 2016

- L'art. 14 NTA (Interventi ammissibili per gradi di trasformabilità) prevede espressamente la demolizione totale solo per edifici con grado di trasformabilità "alto" (tipologia "d" ed "e"). La "ristrutturazione urbanistica", consentita nell'unità storico-ambientale coincidente con l'intero centro storico, prevede interventi potenzialmente in contrasto con le esigenze di tutela del nucleo storico o di singoli fabbricati oggetto di tutela

RITENUTO necessario, al fine di garantire la coerenza degli interventi ammissibili in rapporto alla classificazione della zona come derivante dal PUC vigente, inserire le seguenti prescrizioni:

1. Per "ristrutturazione urbanistica" si deve intendere un intervento coordinato esteso all'intera zona A nel rispetto delle indicazioni del PPCS concernenti gli interventi edilizi ammessi sui singoli edifici e con il mantenimento del tessuto edilizio e viario attuale. Qualora tale intervento comporti la "modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" come previsto nelle NTA, dovrà essere predisposta apposita variante al presente piano particolareggiato da sottoporre a questo Servizio per l'approvazione ex art.9 LR 45/1989
2. Gli interventi ammissibili per le tipologie di edifici come definite nelle Norme tecniche di attuazione sono attribuiti, sulla base del grado di trasformabilità assegnato ai singoli immobili, come segue:
 - a. Per edifici con grado di trasformabilità basso (tipologia a): manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e restauro
 - b. Per edifici con grado di trasformabilità medio (tipologia b, c): oltre a quelli consentiti per gli edifici "a", ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico con esclusione della demolizione totale
 - c. Per edifici con grado di trasformabilità alto (tipologia d, e): oltre a quelli consentiti per gli edifici "c, d", ristrutturazione edilizia con ripristino morfologico

Del rispetto di tali condizioni dovrà essere dato atto nella relazione paesaggistica ex DPCM 12.12.2005 da allegare alle singole istanze ex art. 146 D.Lgs 42/2004.

RITENUTO che tali prescrizioni siano sufficienti a garantire l'esigenza di tutela del bene in rapporto al suo valore storico rendendo superfluo formulare osservazioni sotto il profilo paesaggistico e che pertanto, in applicazione dei principi di economicità del procedimento, si possa procedere all'approvazione del piano;

VISTO l'art.9, comma 5, della LR 28/1998;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

Di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.9, comma 5, della L.R.12.08.1998, n. 28, il Piano particolareggiato del centro storico "Via dei Caduti" definitivamente adottato ai sensi dell'art.20 LR 45/1989 con delibera del Consiglio Comunale di Golfo Aranci n. 19 del 21.05.2015 e successiva n. 7 del 26.02.2016, così come descritto negli elaborati grafici che si restituiscono in allegato alla presente determinazione e nel rispetto delle prescrizioni riportate in premessa. Le opere programmate dovranno essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei grafici allegati.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari – Olbia Tempio

Det. 1103

del 30 MAG, 2016

Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998. Le autorizzazioni di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 smi, dovranno conseguentemente essere rilasciate dall'Amministrazione Comunale, in applicazione di quanto disposto dall'art.3, comma c) della L.R.28/98, secondo le procedure contenute nella Direttiva n.1 del 15.10.1998 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.45/7 del 15.10.1998.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso gerarchico alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/1998, entro il termine di 30 giorni. È ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034, entro 60 dalla data di ricevimento del presente atto.

Ai sensi dell'art. 21, u.c., della L.R.13.11.1998, n. 31, la presente determinazione viene contestualmente comunicata all'Assessore.

Il Direttore del Servizio
dott. Giovanni Serra



Settore Piani Programmi opere pubbliche
e interventi grande impatto Olbia-Tempio
Responsabile: arch. Mauro Carboni *MA*

Supporto all'istruttoria: gruppo SCUS
arch. Marco Visicaro