



**REGIONE AUTÓNOMA 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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732 prot. 27291/I.4.3 DEL 29.05.2013

Oggetto: Pos. 31/96 – Comune di Orosei – Piano Particolareggiato del centro storico – Verifica ex art. 14 L.R. n. 4/2009 – Autorizzazione ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 28/1998.

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 conferimento delle funzioni di Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra;
- VISTI gli articoli 4 e 107 delle Norme Tecniche di Attuazione 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;
- VISTO il D.P.R.S. n. 82/2006 di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – Primo Ambito Omogeneo;
- VISTA la L.R. n. 4 del 23 ottobre 2009 (BURAS n. 35 del 31.10.2009) e ss.mm.ii., in particolare, l'art. 14, di modifica alla legge regionale 4 agosto 2008 n. 13;



REGIONE AUTÓNOMA 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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732
DEL 29.05.2013

- VISTA** l'istanza del Comune di Orosei del 06/08/2010 prot. n. 8025, pervenuta a questo Servizio in data 30/08/2010 prot. n. 29578, trasmessa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 L.R. n. 28/98;
- 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;
- VERIFICATO** che l'area interessata dal piano particolareggiato risulta vincolata ai sensi dell'art. 47 comma 2 lett. c) delle NTA del PPR nonché dal D.M. 25/01/1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 43 del 17/02/1968;
- CONSIDERATO** che il gruppo di lavoro di cui alla Determinazione n. 1483/DG del 06/04/2012, nella riunione tenutasi in data 13/03/2013, ha esaminato la verifica di coerenza del piano particolareggiato del comune di Orosei, condividendo le risultanze delle analisi compiute, riassunte nel documento di sintesi istruttoria;
- VISTA** la nota del Direttore del Servizio delle Politiche per le aree urbane del 24/05/2013 prot. n. 26232/P.U./INT, avente per oggetto "consegna delle analisi dei piani particolareggiati condivise all'interno del gruppo di lavoro" con la quale è stato trasmesso a questo Servizio il documento di sintesi istruttoria, redatto a seguito dell'analisi del piano particolareggiato di Orosei, allegato alla presente Determinazione, di cui fa parte integrante e sostanziale;
- VISTA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22/07/2010, con la quale si dichiara la coerenza del Piano Particolareggiato della Zona omogenea "A" e di alcune aree esterne al Piano Particolareggiato ma interne al Centro Matrice, con le norme del Piano Paesaggistico Regionale;
- ACCERTATO** che non è possibile verificare la conformità al PPR delle aree esterne al Piano Particolareggiato e interne al Centro Matrice diverse dalla zona omogenea "A" per carenza documentale;



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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732
DEL 29.05.2013

VERIFICATO che il perimetro della Zona omogenee "A" del Piano Regolatore Generale non coincide con il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, così come individuato dal Piano Paesaggistico Regionale;

CONSIDERATO che la ripermetrizzazione del Centro Matrice attuata dal Comune di Orosei con atto deliberativo n. 21 del 22/07/2010 è da ritenersi una procedura imperfetta poiché, comportando la modifica di un bene paesaggistico individuato dal PPR, deve essere perfezionata con la revisione del PPR medesimo che ne recepisca le modifiche apportate attraverso le procedure di legge;

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, per le parti espressamente indicate nella presente Determinazione alle condizioni e prescrizioni sottoriportate:

- **Isolati R1/R2/R12/R13:** isolati in tutto o in parte ricompresi nel centro matrice ma al di fuori del perimetro della zona A: si ritiene che la qualità dell'edificato, di epoca recente e di tipologia moderna, non ne pregiudichi la trasformabilità ma, verificata la presenza di episodi edilizi di interesse storico-architettonico meritevoli di salvaguardia, la coerenza con il PPR potrà essere valutata solo attraverso la comparazione delle singole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati con il PPR medesimo;
- **Isolati R3/R4:** compresi nel centro matrice e nella zona A, rispettivamente all'interno degli isolati n. 24 e n. 10 del P.P. L'elaborato di progetto non riporta i confini delle unità edilizie definite "coerenti", pertanto risulta difficile stabilire quali edifici ricadano precisamente all'interno di detto perimetro. Ma considerato che si tratta per lo più di edifici di classe A4 e poiché gli interventi di ampliamento e sopraelevazione definiti dal Piano Particolareggiato, quando presenti, paiono già compiuti, si rileva la coerenza per tutti gli edifici;
- **Isolato R5:** compreso in parte nel centro matrice e completamente nella zona A all'interno dell'isolato n. 3 del P.P. L'isolato comprende edifici di classe A2, A3 e A5



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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732
DEL 29.05.2013

- per i quali sono previsti solo interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e restauro ed edifici di classe A4 che comprendono anche interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni: non si rilevano particolari criticità;
- **Isolato R6**: non compreso nel centro matrice;
- **Isolato R7**: compreso nel centro matrice e nella zona A all'interno dell'isolato n. 40 del P.P. L'isolato comprende edifici di classe A1, A2 e A5 per i quali sono previsti solo interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e restauro e risanamento conservativo, ed edifici di classe A4 e A6 che comprendono anche interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni: si rileva una criticità per l'unità edilizia n. 8, di classe A1, per la quale è prevista la ristrutturazione edilizia con ampliamento. Poiché la fattispecie rientra tra gli edifici anteriori al 1950 che, pur essendo stati assoggettati a precedenti interventi, conservano in tutto o in parte le caratteristiche originarie, l'attuazione degli interventi indicati causano un possibile contrasto con l'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.: si prescrive, pertanto, il risanamento conservativo su tutta la U.E. n. 8;
- **Isolati R8/R9/R10**: compresi nel centro matrice e nella zona A all'interno dell'isolato n. 39 del P.P. L'isolato comprende edifici di classe A1, per i quali sono previsti solo interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, ed edifici di classe A4 che comprendono anche interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni: non si rilevano particolari criticità, anche perché la maggior parte degli interventi parrebbe già realizzata;
- **Isolato R11**: compreso nel centro matrice e nella zona A all'interno dell'isolato n. 36 del P.P. L'isolato comprende un edificio di classe A2, per il quale è prevista la sola manutenzione ordinaria, ed edifici di classe A4 che comprendono anche interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e sopraelevazioni: non si rilevano particolari criticità, anche perché la maggior parte degli interventi parrebbe già realizzata.
- Dovrà essere predisposta una variante al PP, ai sensi della L.R. 45/1989, contenente la normativa specifica e la disciplina che regoli la fattibilità degli interventi riguardanti
-



**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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732
DEL 29.05.2013

l'installazione degli impianti tecnologici (pompe di calore, parabole, antenne telefonia mobile, impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili etc.);

- Dovranno essere disciplinati gli interventi sullo spazio pubblico attraverso linee guida progettuali in merito ai materiali, componenti di arredo urbano, corpi illuminanti, chioschi, insegne, cartellonistica etc., in modo da garantire l'unitarietà del paesaggio storico urbano;
- dovrà essere predisposta una disciplina specifica degli interventi riguardanti il frazionamento delle unità edilizie.

DETERMINA

Per i motivi espressi in premessa è verificata la coerenza ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 4/2009, per gli effetti di cui all'art. 9 L.R. n. 28/1998, del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orosei, così come descritto negli elaborati grafici allegati alla presente Determinazione, alle condizioni e prescrizioni indicate in premessa;

ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente autorizzata da questo Servizio;

tutte le opere previste dal Piano in oggetto dovranno essere specificatamente autorizzate ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42/2004 e per effetto dell'art. 3 comma 1 lett. c) L.R. n. 28/1998 dal competente organo comunale, qualora in possesso dei requisiti di organizzazione di competenza tecnico- scientifica previsti dall'art. 146, comma 6 del citato decreto;

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano e secondo le prescrizioni poste da questo servizio. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

L'Amministrazione competente deve verificare che i progetti presentati, per il rilascio delle autorizzazioni, 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 nella stessa autorizzazione per la puntuale verifica da parte di questo Servizio.



**REGIONE AUTÓNOMA 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 paesaggistica per le province di Nuoro e dell'Ogliastra

DETERMINAZIONE N. 1732
DEL 29.05.2013

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.

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 ricorso al Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi del combinato disposto degli articoli 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/98. E' ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale, entro 60 giorni dalla data di ricevimento del presente atto, dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale 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.

Il Direttore del Servizio

f.to Ing. Giuseppe Fucas

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