



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

**DETERMINAZIONE N. 1021 /DG del 13/05/2008**

**OGGETTO: Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di ALES e della sua frazione ZEPPARA approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 in data 08/05/2004-**

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTO l'art. 6 del DPR 25 novembre 1975, n. 480;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977, n. 1;
- VISTO l'art. 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998, n.31 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il decreto dell'Assessore regionale degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.1043/P del 26 agosto 2004, con il quale sono state conferite all'ing. Paola Lucia Cannas le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la legge regionale 22 dicembre 1989, n.45;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, e ss.mm. e ii., in particolare, l'art. 135, concernente l'obbligo di sottoporre a specifica normativa d'uso l'intero territorio regionale attraverso l'approvazione del Piano Paesaggistico e l'art. 143, riguardante le varie fasi nelle quali si articola la sua elaborazione;
- VISTA la deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;
- VISTO l'art. 12, comma 15, della L.R. 29 maggio 2007, n. 2;
- VISTI gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso P.P.R.;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1021/D.G.

DEL 13/05/2008

- RICHIAMATA** la determinazione n. 47/DG del 23/01/2008, del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del *Comune di ALES* e della sua *frazione ZEPPARA* ;
- DATO ATTO** che nel corso dell'iter approvativo e delle attività di gestione del Piano Paesaggistico, anche a seguito degli obiettivi sottoscritti nel protocollo d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Sardegna in data 19 febbraio 2007, sono state condivise con i competenti rappresentanti del Ministero le modalità operative di verifica della conformità dei piani particolareggiati dei centri storici all'art. 52 del PPR, e quelle riguardanti la gestione delle trasformazioni nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, per il periodo transitorio, secondo quanto concordato nel protocollo d'intesa a firma del Direttore Regionale del MIBAC e del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Regionale del 12.11.2007;
- RITENUTO** di dover procedere, in sede di copianificazione ad individuare una concorde valutazione dei contenuti del piano particolareggiato in merito alla completezza degli elementi esaminati, delle analisi contenute e degli elaborati prodotti, al fine di verificare il conseguimento delle finalità poste dallo stesso art. 52, onde consentire al Comune l'applicazione delle disposizioni previste nel medesimo Piano Particolareggiato, ritenendo che tale livello di copianificazione sia da considerare anticipazione compiuta delle prescrizioni del PPR;
- CONSIDERATO** che, per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni;
- RITENUTO** altresì che il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento suddetto è quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1021/D.G.

DEL 13/05/2008

realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;

VISTO il Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico del *Comune di ALES* e della sua *frazione ZEPPARA* approvato con deliberazione dal C.C. n° 26 in data 08/05/2004;

DATO ATTO che l'attività istruttoria dell'Ufficio del Piano per la verifica di conformità all'art. 52 del PPR è stata svolta mediante attività di copianificazione, con il Comune, e che gli esiti sono sinteticamente riepilogati nella scheda allegata,

DETERMINA

1. Il Piano Particolareggiato del centro storico del *Comune di ALES* e della sua *frazione ZEPPARA*, approvato con deliberazione n. 26 dal C.C. in data 08/05/2004, risulta conforme all'art. 52 delle N.T.A. del PPR, per quanto riguarda gli aspetti riepilogati nelle tavole 1/2 e 2/2 allegate, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute.
2. Di dare atto che le osservazioni e prescrizioni riepilogate nelle tavole 1/4, 2/4, 3/4 e 4/4 allegate, sono state definite con riferimento ai contenuti, indirizzi e prescrizioni del PPR, che tra l'altro rilevano:
  - 2.1 sono da considerarsi **organismi architettonici di valore storico** quelli costruiti prima del 1950 come di seguito specificati:
    - A) edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale
    - B) edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca) .
    - C) edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1021/D.G.

DEL 13/05/2008

- D) edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili ;
- E) edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili

2.2 all'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, e nella fasce di rispetto dei beni paesaggistici e identitari sono consentiti, gli interventi seguenti:

a) relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammissibili esclusivamente gli interventi:

**di conservazione**

- manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici di cui al punto A;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale per gli edifici di cui al punto B;

**di riqualificazione**

- interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui ai precedenti punti, per gli edifici di cui al punto C;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico con l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici di cui al punto D; è prevista inoltre l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico per gli edifici di cui al punto E; è prevista inoltre l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1021/D.G.

DEL 13/05/2008

- eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto dovranno essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto
- 2.3 relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale;
- 2.4 per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade e piazze e arredo urbano, dovranno essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane. Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.
3. Il PPA predetto dovrà essere integrato nei contenuti valutati insufficienti e/o carenti dal presente atto e di cui alle tavole 1/4, 2/4, 3/4 e 4/4 allegate, entro e non oltre la data di adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR e ad esso dovranno essere in particolare conferiti i contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR, con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o di beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela.
4. Fino alla suddetta integrazione le autorizzazioni sui singoli interventi ex artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm. e ii., sono rilasciate:
- dal Comune direttamente per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - dai competenti uffici regionali per la tutela del paesaggio per gli interventi di riqualificazione, nuova costruzione e sistemazione degli spazi collettivi.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE  
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1021/D.G.

DEL 13/05/2008

5. Fino alle integrazioni di cui al punto 3, possono essere consentiti interventi di riqualificazione e nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto dei 100 metri dei beni paesaggistici e identitari esterni (in toto o in parte) al centro matrice, previa riconfigurazione e definizione della relativa disciplina delle fasce di rispetto medesime da validarsi secondo le procedure indicate nel PPR e circolari successive.
6. Nelle aree esterne al perimetro del centro storico, sia interne al perimetro del centro di antica e prima formazione (di cui al comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR) che ad esso contigue, la disciplina urbanistica dovrà tener conto delle indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti.
7. Le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel PPA relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultino sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art 52 delle NTA sopra richiamate devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR richiamata al punto 2.
8. Il presente provvedimento attesta la conformità del PP del centro storico all'art 52 delle NTA del PPR, esclusivamente per i contenuti valutati positivamente nelle tavole 1/4, 2/4, 3/4 e 4/4 (allegate a questo atto per farne parte integrante e sostanziale).
9. La presente determinazione è pubblicata per estratto nel BURAS e sul sito della Regione <http://www.regione.sardegna.it/>.

Cagliari, lì

**Il Direttore Generale**

f.to Paola Lucia Cannas