REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 42/DG del 19/01/2009

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 Villamassargia approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n°13 del 31/03/2001, n°15 del 28/03/2003 e n°69 del 14/12/2006 -

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 ss.mm. e ii.;

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 L.R. 22 dicembre 1989, n.45;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, e ss.mm. e ii., e, 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;

VISTO l'art. 2 della L.R. 4 agosto 2008, n. 13;

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.;

VISTA La L. R. 12 agosto 1998, n.28 concernente, tra l'altro, la delega al Comune in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici;

VISTA la determinazione n. 1131/DG del 18/10/2007, 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 Villamassargia;

RICHIAMATA la propria Determinazione n° 1005/DG del 13/0 5/2008 con la quale è stata verificata la 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, del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villamassargia approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 13 del 31/03/2001, n° 15 del 28 /03/2003 e n° 69 del 14/12/2006;

CONSIDERATO che, a seguito di esame comparato della predetta Determinazione con le modifiche introdotte dal D.lgs. n° 63/2008 al Codice del paesag gio ed in particolare con riferimento alla disciplina in materia di delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e del regime dei vincoli in generale , è emersa la necessità di annullare la Determinazione sopra richiamata e adottare un nuovo atto che, adeguato alle nuove disposizioni, consenta anche di agevolare il Comune nello svolgimento delle attività di competenza;

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, si è condivisa la necessità di disporre di strumenti di riferimento verificati per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, per il periodo transitorio;

RITENUTO di dover procedere, in sede di copianificazione con il Comune interessato ad individuare una concorde valutazione dei contenuti del piano particolareggiato in merito alla compiutezza 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 realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;

VISTO Il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villamassargia approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 31/03/2001, n° 15 del 28/03/2003 e n° 69 del 14/12/2006;

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 nelle tavole e relazione allegate;

RITENUTO che , alla luce di quanto sopra detto, ricorrono le condizioni necessarie ad esprimere il parere di conformità così come previsto dall'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale – e dagli indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24/04/2007;

DETERMINA

1. Di annullare la propria Determinazione n° 1005/DG del 13/05/2008 avente per 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, del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villamassargia approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 13 del 31/03/2001, n° 15 del 28/03/2003 e n° 69 del 14/12/ 2006;

2. Di attestare che il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Villamassargia approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 13 del 31/03/2001, n° 15 del 28/03/2003 e n° 69 del 14/12/2006, risulta conforme agli art.. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/3 - 2/3 - 3/3 e Allegato A, che costituiscono

parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute.

3. Di dare atto che:

a. Il perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art.51 delle NTA del PPR è interamente compreso all'interno del perimetro del centro storico del Piano Particolareggiato di cui al punto 2.

b. le osservazioni e prescrizioni riepilogate nelle tavole 1/3 - 2/3 - 3/3 allegate, sono state definite con riguardo ai dispositivi del PPR, e più specificatamente con riferimento alle definizioni, prescrizioni e indirizzi contenuti negli artt. 51, 52, 53 delle NTA, riportate nella relazione istruttoria (Allegato A);

c. il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione deve essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti dal presente atto e meglio specificati nelle tavole e allegato, entro e non oltre la data di adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR, con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o dei beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela;

d. le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel Piano Particolareggiato del centro storico 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.

4. Di dare atto che, fino alla integrazione del Piano del centro di antica e prima formazione secondo quanto stabilito al precedente punto 3:

4.1.per gli interventi di <u>manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi</u> e l'aspetto esteriore degli edifici non risulta necessaria alcuna autorizzazione paesaggistica;

4.2. nella zona urbanistica A, le autorizzazioni paesaggistiche previste dagli artt. 146 e 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm. e ii. sui singoli interventi <u>di riqualificazione, nuova costruzione e sistemazione degli spazi collettivi</u> devono essere richieste ai competenti uffici

regionali Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica, corredate da apposita relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

4.3. gli interventi di riqualificazione e nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto dei 100 metri dai beni paesaggistici e identitari esterni (in tutto o in parte) al centro matrice, possono essere consentiti previa riconfigurazione e definizione della relativa disciplina delle fasce di rispetto, da validarsi secondo le procedure indicate nel PPR e nelle relative circolari esplicative.

5. Il presente provvedimento attesta la conformità del Piano Particolareggiato del centro storico all'art 52 delle NTA del PPR, esclusivamente per i contenuti valutati positivamente nelle tavole **1/3** - **2/3 - 3/3** allegate a questo atto per farne parte integrante e sostanziale.

6. In regime transitorio, (ovvero fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR) il Comune può esercitare la delega prevista dalla L. R. 12 agosto 1998, n.28, in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici, a seguito di adeguamento del Piano del centro di antica e prima formazione, come riperimetrato in sede di copianificazione, ai contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR e relativa verifica di conformità.

7. Di precisare che:

7.1 ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm. e ii. l'esercizio della delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste nei punti precedenti, vige sino al 31.12.2008;

7.2 il mantenimento della predetta delega è subordinato all'acquisizione dell'attestato sul possesso dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico scientifica stabiliti dall' art. 146 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm. e ii., rilasciato, ai sensi dell'art.159 del predetto d.lgs n.42/'04 , dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia entro il 31.12.2008.

8. Il presente atto è pubblicato sul sito della Regione http://www.regione.sardegna.it/

Cagliari, lì 19/01/2009

Il Direttore Generale

f.to Paola Lucia Cannas

ALLEGATO A

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 Villamassargia approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 13 del 31/03/2001, n°15 del 28/03/2003 e n°69 de l 14/12/2006 -

Relazione istruttoria

1. All'interno delle aree del perimetro del centro di antica e prima formazione classificate zona A dallo strumento urbanistico vigente, sono da considerarsi **organismi architettonici di valore storico** quelli costruiti prima del 1950 come di seguito specificati:

1.1. edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale

1.2. 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) .

1.3. edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;

1.4. 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 ;

1.5. 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. 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 i seguenti interventi:

2.1. relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammessi esclusivamente gli interventi:

- di conservazione ovvero:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici di cui al precedente punto 1.1;

b. 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 precedente punto 1.2.;

- di riqualificazione ovvero**:**

a. 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 precedente punto1.3;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.4 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

c. 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 precedente punto 1.5 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto devono essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto.

2.2. relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione, sono ammessi 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;

2.3. per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono 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. 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 deve tener conto delle indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti.