



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

Pos. 4324/86

Prot.n. 72670/1.4.3

Sassari, - 5 DIC 2011

Comune di Santa Teresa Gallura
Provincia di Olbia Tempio
Protocollo in Arrivo
Prot. 20110023969
Data arrivo 16/12/2011
Data registrazione 20-12-2011
Cat. 10 cl. 1 Fas.0

Al Comune di
07028 Santa Teresa Gallura

Oggetto: Determinazione n. 5196 del _____ Approvazione ex art.9,
comma 5, della L.R.28/98, relativa al Piano Particolareggiato del Centro Storico. Verifica di coerenza al
PPR ai sensi dell'art.14 della L.R.4/2009. Delibera Consiglio Comunale n.30 del 26.08.2011

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto, con la quale questo Servizio ha approvato, ai sensi dell'art.9, 5 comma, della L.R.28/98, la verifica di coerenza del Piano Particolareggiato in oggetto, limitatamente alle aree ricadenti nel centro di antica e prima formazione, così come descritte nella tavola 10 - relazione illustrativa, che si restituisce regolarmente vidimata e che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il Direttore del Servizio
Dott. Antonio M. Carboni

SM-2011



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

- 5 DIC 2011

DETERMINAZIONE N. 5196 PROT. N. 72670 DEL _____

Oggetto: Pos. 4324/86 – Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 12.08.1998 n. 28
Piano particolareggiato del centro storico di Santa Teresa Gallura
Verifica di coerenza al PPR ai sensi dell'art. 14 della LR 4/2009
Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 26.08.2011

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 decreto del Presidente della Repubblica 10.06.1979, n. 348;
- VISTO** l'art. 12 comma 15 della legge regionale 29.05.2007 n. 2;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 70 del 10.09.2009 che apporta modifiche all'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia – già definito con DPGR 11.10.2007, n. 107 – e razionalizzazione delle competenze dei servizi;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.31533/117/P del 28.10.2009 di nomina del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio;
- VISTO** il Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- VISTA** la LR 12.08.1998 n. 28 che detta norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica e, in particolare, l'articolo 9, 5° comma;
- VISTO** il Piano Paesaggistico Regionale approvato il 05.09.2006 dalla Giunta Regionale e pubblicato sul BURAS n. 30 del 08.09.2006;
- VISTA** la LR 23.10.2009, n. 4 e, in particolare, l'art. 14 che ha sostituito l'art. 2 della LR 04.08.2008, n. 13 recante la disciplina della verifica di coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione con le disposizioni del piano paesaggistico regionale;
- VISTA** l'istanza protocollata presso lo scrivente ufficio in data 09.11.2010 al n. 5924/OT con la quale l'Amministrazione Comunale di Santa Teresa Gallura trasmette, ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998, la delibera del consiglio comunale n. 61 del 29.09.2010 relativa alla "verifica di coerenza del vigente piano particolareggiato del centro storico ricadente nelle aree di antica e prima formazione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

Det. n.

5196

del - 5 DIC 2011

con le disposizioni del piano paesaggistico regionale in ottemperanza al disposto di cui all'art. 14 della LR 4/2009" unitamente agli elaborati grafici allegati;

ACCERTATO che il piano riguarda un ambito vincolato per effetto del decreto ministeriale 30.04.1966 emanato ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497 e che all'interno del perimetro del piano è compreso il centro di antica e prima formazione di Santa Teresa Gallura, bene paesaggistico ai sensi del combinato disposto degli articoli 47, c. 2, lett. a) punto 1 e 51, c. 1, lett. a) punto 1 delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale (art. 134, c. 1, lett. c del D. Lgv 42/2004);

VISTA la determinazione n. 1317/DG del 23/11/2007 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con la quale, in copianificazione con il Comune, è stata effettuata la perimetrazione del centro di antica e prima formazione di Santa Teresa Gallura;

RICHIAMATA la propria nota n. 5807 del 03.02.2011 con la quale sono state formulate osservazioni ai sensi dell'art. 25 della direttiva n. 1 approvata con DGR n. 45/7 del 15.10.1998;

VISTA la nota protocollata in data 30.09.2011, n. 54638 con la quale è stata trasmessa la delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 26.08.2011 con la quale l'Amministrazione Comunale di Santa Teresa Gallura integra la verifica di coerenza del PPCS a seguito delle osservazioni dell'Ufficio;

VISTI gli elaborati progettuali, allegati alle citate delibere del Consiglio Comunale n. 61 del 29.09.2010 e n. 30 del 26.08.2011 e, in particolare, la tav. 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

VISTA la determinazione n. 937/06 del 14.07.2006 del direttore del Servizio tutela del paesaggio di Sassari con la quale è stato approvato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998 il piano particolareggiato del centro storico in attuazione al PUC di Santa Teresa Gallura;

VISTE le risultanze istruttorie, predisposte dall'Ufficio, dalle quali si rileva che, in riferimento alla disciplina introdotta dal PPR relativamente ai centri di antica e prima formazione, il PPCS vigente appare carente sotto i seguenti profili:

- manca l'analisi storica del tessuto esistente che evidenzi, all'interno di ogni comparto, l'epoca di realizzazione degli edifici;
- manca l'analisi del grado di conservazione degli elementi originari o tipici dell'edilizia storica, che deve essere effettuata per singolo fabbricato;
- mancano indicazioni sulla valenza degli spazi liberi all'interno del tessuto consolidato;
- mancano regole puntuali che consentano di guidare l'esito finale degli interventi verso obiettivi di conservazione o di modificazione;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

Det. n. 5196
del

- 5 DIC 2011

- sono consentiti interventi di modificazione (ristrutturazione) pressoché su tutti gli edifici ricadenti nel centro di antica e prima formazione.

RILEVATO

che dall'analisi dell'elaborato RELAZIONE ILLUSTRATIVA con la quale è stata effettuata la verifica di coerenza del PPCS al PPR emerge che:

- è stato solo in parte fornita risposta circa le condizioni e l'epoca di formazione del tessuto urbano in cui si collocano i singoli edifici oggetto di trasformazione, mentre risulta carente la valutazione per alcuni edifici; la verifica è inoltre limitata ai casi di incremento volumetrico trascurando gli edifici oggetto di interventi minori, in particolare di ristrutturazione;
- per quanto riguarda i cortili sono stati esaminati solo alcuni casi e non vengono fornite precise indicazioni planimetriche sulla disposizione dei nuovi volumi;
- l'appendice normativa allegata alla relazione illustrativa - che disciplina le modalità costruttive degli interventi edilizi limitando la pressoché totale libertà consentita dal piano - non appare supportata da un'analisi del tessuto esistente e risulta dunque insufficiente a guidare le trasformazioni.

CONSIDERATO che il rispetto delle prescrizioni poste dall'art. 52 del piano paesaggistico regionale, fino all'adeguamento del piano particolareggiato, comporta l'introduzione di una serie di cautele finalizzate a preservare il tessuto originario ancora esistente e tendenti a:

- limitare gli interventi di sopraelevazione sugli edifici risalenti a prima del 1950 agli edifici privi di carattere compiuto o in stato di rudere o inutilizzabili per dimensioni e altezza o, infine, che hanno subito modifiche tali da renderli incongrui con il tessuto storico;
- limitare gli interventi di ristrutturazione sulla base della datazione e dello stato del fabbricato, escludendo modifiche su elementi originari ancora presenti negli edifici;
- tutelare gli spazi liberi di pertinenza all'interno del tessuto consolidato prevedendo la conservazione dei cortili
- puntualizzare le modalità di intervento contenute nell'appendice normativa della tav.10 (relazione illustrativa), vincolando, in caso di ristrutturazione con o senza sopraelevazione di edifici risalenti a prima del 1950, al ripristino della partitura compositiva della facciata secondo canoni tradizionali quanto a dimensione delle bucaure, rapporti pieni-vuoti, materiali e lavorazioni, elementi architettonici, particolari costruttivi, ecc.;

RITENUTO

pertanto, sulla base delle considerazioni e osservazioni contenute nella relazione istruttoria predisposta dall'Ufficio, in parte su richiamate, di procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della LR 28/1998, della delibera recante la verifica di coerenza al PPR del PPCS limitatamente alle aree ricadenti nel



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

Det. n.

5196

del

15/07/2011

centro di antica e prima formazione di Santa Teresa di Gallura effettuata ai sensi dell'art. 2 della LR 3/2008, così come sostituito dall'art.14, comma 1, della LR 4/2009.

Tutto ciò premesso

DETERMINA

di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 della LR 12.08.1998, n. 28, la verifica di coerenza del piano particolareggiato del centro storico di Santa Teresa Gallura di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 26.08.2011, così come descritta nella tav. 10 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA, regolarmente vidimata, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Conseguentemente potranno essere realizzati gli interventi previsti dal PPCS ricadenti nel centro matrice di Santa Teresa giudicati coerenti con le disposizioni del PPR nella tav. 10 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA con le seguenti ulteriori limitazioni:

1. non sono consentiti interventi di sopraelevazione sui seguenti edifici: comparto 16 edificio 1 – comparto 18 edificio 2 – comparto 35 edificio 9 – comparto 36 edificio 5 – comparto 56 edifici 2, 9 – comparto 57 edifici 8, 10 – comparto 58 edificio 6 – comparto 60 tutti gli edifici sulle vie Carlo Felice e Santa Lucia – comparto 70 edificio 5 – comparto 72 edificio 3 – comparto 74 edificio 7 – comparto 84 edifici 2, 4, 8, 9 – comparto 85 edificio 5 – comparto 86 edificio 2 – comparto 88 edificio 3, 10, 14 – comparto 89 edifici 17, 18;
2. gli interventi di ristrutturazione che comportano trasformazione degli elementi esterni degli edifici antecedenti il 1950 sono limitati a quelle parti successivamente modificate con soluzioni incongrue rispetto al contesto, escludendo in ogni caso alterazioni degli elementi originari superstiti;
3. i lotti liberi e i cortili di pertinenza devono essere mantenuti salvo non si dimostri che fossero precedentemente edificati.

Gli interventi, che dovranno essere progettati conformemente alle disposizioni del piano particolareggiato del centro storico in attuazione al PUC, approvato ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998 con determinazione del direttore del Servizio Tutela del paesaggio di Sassari n. 937/06 del 14.07.2006, sono subordinati al rispetto delle modalità riportate nell'appendice normativa allegata alla tav. 10 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA, con le seguenti precisazioni:

- gli interventi di ristrutturazione degli edifici anteriori al 1950, ove ammessi, sono vincolati al ripristino della partitura compositiva dell'edilizia storica quanto a dimensione delle bucaure, rapporti pieni-vuoti, materiali e lavorazioni, elementi architettonici, particolari costruttivi, ecc; in particolare le dimensioni delle finestre devono rispettare il rapporto massimo larghezza/altezza pari a 1 : 1,5 (vedi tav. 10 – relazione illustrativa) mentre il rapporto tra bucaure e superficie della facciata sulla strada deve essere stabilito in riferimento a quello riscontrabile nell'edilizia storica. A tal fine le relazioni paesaggistiche da allegare ai singoli progetti edilizi per l'ottenimento



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Olbia-Tempio

Det. n. 5196

del

dell'autorizzazione ex art. 146 D.Lgs 42/2004, dovranno contenere precisi riferimenti ad edifici esistenti tipici della tradizione locale, nonché recare puntuale verifica circa il rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti da 1 a 3.

Le autorizzazioni di cui all'art. 146 del D. Lgv. n. 42/2004, limitatamente agli interventi previsti nel Centro Urbano, di cui al primo capoverso della presente determinazione, saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale in applicazione di quanto disposto dall'art. 3, commi a) e c) della LR 28/1998, secondo le procedure contenute nella Direttiva n. 1 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 45/7 del 15.10.1998.

Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente sottoposta ad approvazione ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998.

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

Il Direttore del Servizio
dott. Antonio M. Carboni

Settore Territoriale Tempo
Responsabile: arch. Mauro Carboni

