



Linee guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama



Prescrizioni Servizio Tutela RAS

Sindaco | Andrea **Lutzu**

Assessore all'Urbanistica | Dora **Soru**

Dirigente - RUP | Giuseppe **Pinna**

Progettista

Maura M. G. C. **Falchi**

Gruppo di lavoro

Silvia M. R. **Oppo** | Recupero e caratteri stilistici

Raimondo **Zucca** | Storia degli insediamenti

Anastasia **Nemaraeva** | Ricognizione e cartografia

Filippo **Contini** | Sistema informativo territoriale

Francesco **Cherchi** | Elaborazione grafica

Marzo 2022

Aggiornamento

Revisione



Prescrizioni Det. 305/2022 Servizio Tutela Paesaggio RAS

Si riporta di seguito la **Determina di approvazione con prescrizioni** n.305 del 17/03/2022 Pos. 1305-2020/Comune di Oristano/ Proponente: COMUNE/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. ii. delle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu, Massama.

Nelle planimetrie allegate sono individuate le variazioni richieste da tale determina.

Ai sensi della determinazione RAS 305/2022 è stato aggiornato l'elaborato "C.1_Norme Tecniche di Attuazione" nella parte riguardante l'art.18.

Le prescrizioni imposte dalla RAS con determinazione n. 305/2022 sono da intendersi prevalenti sui contenuti delle Linee Guida in caso di difformità.



REGIONE AUTONOMA DI 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 del paesaggio Sardegna centrale

Oggetto: Pos. 1305-2020/ Comune di Oristano/ Proponente: COMUNE/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. ii. delle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxineddu, Massama.

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 il R.D. 03.06.1940, n. 1357;

VISTO il Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e Urbanistica n. 7 prot. N. 2872 del 19 maggio 2020, che apporta modifiche all'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;

VISTO il Decreto dell'Assessore degli AA.GG., Personale e Riforma della Regione N.P. 787/13 del 24 febbraio 2022 di conferimento delle funzioni di Direttore del Servizio tutela paesaggio Sardegna centrale, all'ing. Giuseppe Furcas;

ATTESO che il sottoscritto ing. Giuseppe Furcas dichiara di non trovarsi in conflitto di interessi, in attuazione dell'articolo 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 7, 15 e 19, comma 9, del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna;

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 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss. mm. ii.;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione 07.09.2006, n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7, del 05.09.2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n 30, del 08.09.2006;

VISTI gli articoli 4, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

VISTA l'istanza presentata in data 10 novembre 2020, prot. n. 43937, dal Comune di Oristano, relativa alle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Silì, Donigala,



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 del paesaggio Sardegna centrale

Nuraxinieddu, Massama tutelate paesaggisticamente ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. – aree caratterizzate da insediamenti storici (centro matrice ex art. 51, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR così come riperimetrate con Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 747/DG del 27 luglio 2007;

VISTI gli elaborati progettuali, pervenuti contestualmente all'istanza in formato digitale, di seguito elencati:

- A.0 Elenco elaborati*
- A.1 Relazione generale*
- B.1 Inquadramento territoriale*
- B.2 Planimetrie stralcio PUC -Sili- Donigala-Nuraxinieddu e Massama*
- B.3.1 Mosaico Catastale - Sili*
- B.3.2 Mosaico Catastale - Donigala*
- B.3.3 Mosaico Catastale - Nuraxinieddu*
- B.3.4 Mosaico Catastale - Massama*
- B.4.1 Consistenza patrimonio edilizio - Sili*
- B.4.2 Consistenza patrimonio edilizio - Donigala;*
- B.4.3 Consistenza patrimonio edilizio - Nuraxinieddu*
- B.4.4 Consistenza patrimonio edilizio - Massama*
- C.1 Norme Tecniche di Attuazione*
- C.2 Schede organismi architettonici di valore storico*
- C.3 Quaderno per gli interventi nei centri matrice*
- C.4.1 Planimetrie di progetto - Sili*
- C.4.2 Planimetrie di progetto - Donigala*
- C.4.3 Planimetrie di progetto - Nuraxinieddu*
- C.4.4 Planimetrie di progetto – Massama*
- D.1 Quaderno dello spazio aperto*

VISTE le integrazioni documentali assunte agli atti in data 9 aprile 2021, prot. n. 17279/XIV.12.2, in data 12 gennaio 2022, prot. N. 1260;

VISTA la determinazione n. 242 del 22 marzo 2021 del Settore Ambiente e Attività Produttive della Provincia di Oristano relativa alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della variante al PUC del comune di Oristano



REGIONE AUTONOMA 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 del paesaggio Sardegna centrale

- relativa alle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu, Massama;
- VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 29 ottobre 2020, di adozione delle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu, Massama;
- RICHIAMATE** le osservazioni di questo Servizio, del 7 maggio 2021, protocollo n. 22144/XIV.12.2, relative all'adozione delle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu, Massama;
- VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 26 ottobre 2021, di approvazione definitiva delle Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu, Massama;
- CONSIDERATO** che delle 14 osservazioni di questo Servizio, di cui alla nota sopra richiamata, così come repertorate nell'allegato A, trasmesso contestualmente alla Deliberazione di approvazione definitiva dal comune di Oristano, 9 sono state respinte, 2 accolte parzialmente e 3 accolte; che la maggior parte delle osservazioni consistevano nella richiesta di integrazioni al fine di garantire una maggiore chiarezza rispetto agli interventi consentiti, in modo da migliorare la fruibilità delle stesse Linee Guida da parte dei cittadini; che il più volte richiamato, dal comune di Oristano nel citato allegato A, comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR recita testualmente: *“Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediativa, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze”*; che relativamente alla presunta alterazione dei tessuti storici delle frazioni, la situazione non sia la medesima nei quattro centri matrice, infatti a Massama e in parte a Nuraxinieddu il tessuto storico è ben riconoscibile come si evince anche dalle tavole allegate dove sono individuate le quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche; che nella determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia n. 3258/DG del 27 dicembre 2010, di verifica di coerenza del PUC in adeguamento al PPR ai punti 12b e 25 si richiamava la necessità di predisporre il PPCS in adeguamento con quanto



REGIONE AUTONOMA 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 del paesaggio Sardegna centrale

previsto nella Det. 3053/DG del 2008 di verifica di conformità del Piano Particolareggiato vigente, quest'ultima, relativamente alle frazioni, tra le altre cose, prescriveva che la disciplina vigente delle zone B venisse adeguata ai contenuti degli art. 51, 52, 53 delle NTA del PPR;

- VALUATO** che si possa procedere all'approvazione delle presenti Linea Guida esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate in ottemperanza degli art. 51, 52, 53 delle NTA del PPR, così come indicato nelle determinazioni della Direzione Generale sopra citate;
- RILEVATO** che le Linee Guida proposte sono ammissibili ai sensi dell'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e, **nel rispetto delle prescrizioni sotto riportate**, risultano coerenti con le esigenze di tutela dei beni paesaggistici e ambientali tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42;

- VISTI** gli elaborati progettuali, da cui si è rilevato che le Line Guida risultano complessivamente conformi con le valenze paesaggistiche dell'area vincolata, purché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- **Quanto previsto nel Quaderno per gli interventi nel centro matrice abbia carattere vincolante in fase di progettazione e approvazione dei lavori, con particolare riguardo anche agli edifici sostituiti e incongrui e alle azioni per il recupero;**
 - **Non si approva la declassazione degli edifici, rispetto a quanto approvato nella Det. 3053/DG del 2008 di verifica di conformità del Piano Particolareggiato (edifici S01, S02, S06, D05, M04, M05);**
 - **Sulle permanenze (individuate nell'elaborato C.2) se non diversamente indicato nelle schede, possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione interna, è consentito altresì realizzare nuove aperture nei prospetti interni alla corte, modificare l'altezza del colmo ai fini della sostituzione dei manti di copertura incongrui con tegole, coppi, e la ricostruzione di volumi storici, documentabili, diruti; la conservazione deve riguardare anche le recinzioni e gli spazi cortilizi, in particolare nel loro rapporto tra costruito e vuoto (vedi comma 5, art. 52 NTA del PPR);**
 - **Tra gli edifici classificati come permanenze e individuati nelle ortofoto indicate al parere preliminare di questo Servizio, prot. N. 22144 del 7 maggio 2021 si confermano a Massama gli edifici 21 e 17, a Donigala il 32,**



REGIONE AUTONOMA 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 del paesaggio Sardegna centrale

a Nuraxinieddu l'1, il 2 e il 9; per questi edifici sono valide le prescrizioni riportate al punto precedente;

DETERMINA

di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, alla L. 17.08.1942, n. 1150, art. 28 ed al D.P.R. 22.05.1975, n. 480, art. 6, le Linee Guida proposte, così come descritte negli elaborati grafici indicati in premessa che fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione e **nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate**.

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni delle Linee Guida, come descritte nei grafici allegati e **nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate**. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

L'Amministrazione Comunale deve verificare che i progetti presentati, per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/04, siano conformi alle Linee Guida approvate e **alle prescrizioni sopra riportate**.

Resta fermo che l'esecuzione di tutte opere previste dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate dall'Amministrazione competente, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

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 gerarchico al Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

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.

Responsabile del Procedimento: Ing. Valentina Mameli

Firmato digitalmente

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas



Firmato digitalmente da
Giuseppe Furcas
17/03/2022 10:51:52

Linee guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama



SILI
Scala 1:1000



Prescrizioni det.305/2022 Servizio Tutela RAS
ALLEGATO 1 - SILÌ

Comune di Oristano
Settore Sviluppo del Territorio

DISCIPLINA GENERALE

PERMANENZE art.15 c.1
Tipologie edilizie di valore storico art.11

- Ccs Casa a corte minima monocellula o raddoppiata
- Cce Casa a corte minima evoluta a pseudo schiera
- Ccm Casa a corte media
- Ccg Casa a corte grande
- Mag Magazzino
- Pac Palazzetto
- Mc Muro di cinta

SOSTITUZIONI art.15 c.2
Edifici di recente costruzione art.13

- Cl Casa in linea filo strada
- Clc Casa in linea con cortile anistante
- Vcl Villette centro lotto
- Arm Autorimessa

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL' EDIFICATO
Prescrizioni

- Perimetro Centro Matrice art.17
- Organismi architettonici di valore storico superstiti individuati in sede di copianificazione art.18
- Organismi architettonici di valore storico superstiti di nuova individuazione art.18
- Organismi architettonici di valore storico riclassificati ai sensi della det. RAS 305/2022
- Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche-storiche art.19
- Edifici specialistici art.12
 - Es.S.1 Chiesa di S.Pietro Apostolo
 - Es.S.2 Chiesa di S.Michele
 - Es.S.3 Distaccamento Anagrafico
- Verde pubblico



Linee guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama



**Prescrizioni det.305/2022 Servizio Tutela RAS
ALLEGATO 2 - DONIGALA**

Comune di Oristano
Settore Sviluppo del Territorio

DISCIPLINA GENERALE

PERMANENZE art.15 c.1
Tipologie edilizie di valore storico art.11

Ccs Casa a corte minima monocellula o raddoppiata
Cce Casa a corte minima evoluta a pseudo schiera

Ccm Casa a corte media
Ccg Casa a corte grande

Mag Magazzino
Pac Palazzetto

Mc Muro di cinta

SOSTITUZIONI art.15 c.2
Edifici di recente costruzione art.13

Cl Casa in linea filo strada
Clc Casa in linea con cortile anitstante

Vcl Villette centro lotto

Arm Autorimessa

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL' EDIFICATO
Prescrizioni

- Perimetro Centro Matrice art.17
- Organismi architettonici di valore storico superstiti individuati in sede di copianificazione art.18
- Organismi architettonici di valore storico superstiti di nuova individuazione art.18
- Organismi architettonici di valore storico riconosciuti ai sensi della **det. RAS 305/2022**
- Organismi architettonici di valore storico di nuova individuazione ai sensi della **det. RAS 305/2022**

L'edificio 32 citato nella **det. RAS 305/2022** corrisponde all'edificio D10 già incluso negli organismi architettonici di valore storico superstiti di nuova individuazione.

Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche-storiche art.19

- ▲ Edifici specialisticci art.12
Es.D.1 Chiesa di S. Antonio Vescovo
Es.D.2 Ufficio Circoscrizionale
Es.D.3 EVARISTIANE DEL SACRO CUORE scuola materna paritaria
- Verde pubblico

DONIGALA FENUGHEDU
Scala 1:1000



Linee guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama



NURAXINIEDDU
Scala 1:1000



Prescrizioni det.305/2022 Servizio Tutela RAS
ALLEGATO 3 - NURAXINIEDDU

Comune di Oristano
Settore Sviluppo del Territorio

DISCIPLINA GENERALE

PERMANENZE art.15 c.1
Tipologie edilizie di valore storico art.11

Ccs Casa a corte minima monocellula o raddoppiata
Cce Casa a corte minima evoluta a pseudo schiera
Ccm Casa a corte media
Ccg Casa a corte grande
Mag Magazzino
Pac Palazzetto
Mc Muro di cinta

ELEMENTI CARATTERISTICI DELL'EDIFICATO
Prescrizioni

Perimetro Centro Matrice art.17
Organismi architettonici di valore storico superstiti individuati in sede di coplanificazione art.18
Organismi architettonici di valore storico superstiti di nuova individuazione art.18
Organismi architettonici di valore storico di nuova individuazione ai sensi della det. RAS 305/2022
Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche-storiche art.19
Edifici specialistici art.12
Es.N.1 Chiesa di S. Giacomo Apostolo
Es.N.2 Scuola Elementare
Es.N.3 Casa Municipale
Es.N.4 Scuola dell'infanzia Maria Immacolata-Suore Missionarie del Sacro Costato

Verde pubblico

SOSTITUZIONI art.15 c.2
Edifici di recente costruzione art.13

CI Casa in linea filo strada
Clc Casa in linea con cortile antistante
Vcl Villette centro lotto
Arm Autorimessa



