



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

TRASMESSA VIA PEC

- > PATTITONI PIETRUCCIA E PIÙ
C/O ING. BAZZU GIUSEPPE
bazzu.giuseppe@ingpec.eu
- > COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
protocollo.loiriportosanpaolo@legalmail.it
- E, P.C.
- > SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO
mbac-sabap-ss@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: Istanza di approvazione ai sensi dell'art. 9, c.5, LR 12.08.1998, n. 28 smi Piano di lottizzazione zona F2 del Pdf: variante al piano di lottizzazione *La Pinnetta-Tiriddò* Proponente Signori Pattitoni Pietruccia e più – Comune di Loiri Porto San Paolo – località Tiriddò Delibera C.C. n. 60 del 20.10.2018 (1^ adozione). Riscontro in merito alla Nota trasmessa via PEC in data 02/12/2021, avente come oggetto "Osservazioni a nota Prot. UTP n. 52071 del 19/10/2021"

In riferimento alla Nota in oggetto, relativa alla variante del piano di lottizzazione denominato La Pinnetta-Tiriddò, corre l'obbligo per questo Ufficio fare alcune precisazioni, al fine di instaurare un confronto corretto e costruttivo e, dunque, incardinare il procedimento sulla base delle risultanze dell'istruttoria svolta sino ad oggi (Determinazione n.1652/2002, di approvazione ex art. 9 della L.R. 28/1998 dello strumento attuativo; Nota n.52071 del 19/10/2021, redatta ad integrazione della Nota Prot. 2344 del 18/01/2019; Sopralluogo del 05/10/2021) e, soprattutto, in riferimento alla riunione, svoltasi nella sede di Sassari in data 18/11/2021, in cui il geom. Paolino Bazzu, in rappresentanza della lottizzante sig.ra Pattitoni, ha avuto modo di interloquire con i funzionari di codesto Ufficio, l'ing. Paolo Tanas, l'arch. Mauro Carboni e l'arch. Marco Visicaro.

In detta riunione sono state esposte le esigenze da parte del lottizzante, ora riprodotte, per l'ennesima volta, nella Nota che si riscontra, in ordine alle quali questo Ufficio si è mostrato, eventualmente, disponibile a rivalutare alcune delle proprie osservazioni, in subordine alla correzione di alcuni elaborati.

- 1) Nello specifico, per quanto riguarda l'osservazione n.4, concernente la larghezza della strada, i funzionari hanno richiesto la correzione dell'elaborato allegato al progetto originario che, come affermato dal geom. Paolino Bazzu, era errato nella rappresentazione in scala.

Infatti, dal confronto tra gli elaborati presentati a corredo del piano di lottizzazione, approvati con Determinazione n.1652/2002, con quelli presentati dallo stesso tecnico in data 15/11/2005 (scala 1:100 e 1:200) acquisiti agli atti al protocollo n. 7601, risulta che la larghezza della sede stradale, a senso unico di marcia, corrisponda a m 8 e a m 12, per quelle a doppio senso.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

Da ciò se ne deduce inequivocabilmente che le rappresentazioni grafiche della tavola n.7A, Allegato n.6 alla Determinazione di cui sopra, non corrispondono alle effettive misure riportate in scala 1:200.

Peraltro, neanche il presunto refuso sostenuto dal geom. Bazzu, secondo il quale lo stesso grafico sia rappresentato in scala 1:400, trova conferma nelle misure rappresentate.

Occorre rilevare, al proposito, che appare piuttosto inconsueto il ricorso a scale di rappresentazione grafica basate su tale rapporto di riduzione; non solo in linea generale riferito agli elaborati tecnici ma, ancor più, se riferito agli elaborati delle sezioni stradali, dovendo raffigurare non solo l'andamento qualitativo ma anche quantitativo dei movimenti di terra.

Ciò premesso, sotto il profilo eminentemente paesaggistico, non si rilevano particolari criticità per quanto concerne la possibilità di realizzare il previsto reticolo stradale secondo i termini richiesti nella citata nota del lottizzante.

Sono fatte salve le determinazioni e le prescrizioni degli organi competenti in materia di tutela della sicurezza della circolazione stradale, nonché delle altre Amministrazioni pubbliche coinvolte, in ordine al rispetto delle normative di settore.

- 2) In ordine al lotto n.35, preso atto di quanto dichiarato nella riunione del 18/11/2021 dal geom. Paolino Bazzu in merito all'ubicazione del banco roccioso rispetto alla sagoma di ingombro del previsto fabbricato, si resta in attesa della trasmissione del Rilievo dello stato dei luoghi (già richiesto al punto 2 della nota prot. 52071 del 19/10/2021) dal quale emerga inequivocabilmente quanto esposto.

Stante l'esito del sopralluogo, nel corso del quale è emersa la presenza di un importante affioramento di roccia granitica che caratterizza gran parte dell'area interessata, occorrerà che il rilievo di cui sopra abbia come riferimento planimetrico una ripresa zenitale, analoga a quella tramessa in allegato alla nota in oggetto, che rappresenti l'area occupata dal lotto in questione, sgombra di tutti i detriti in essa presenti, e nella quale vengano riportati sia la sagoma di massimo ingombro del fabbricato che il perimetro dei banchi di roccia emergenti.

Accanto a tale rilievo dovrà essere allegato un repertorio fotografico dell'area interessata dalla sagoma planimetrica del previsto fabbricato, indicata con picchetti e nastro monitore, riportando su una planimetria in scala adeguata, l'ubicazione dei punti di ripresa fotografica, la direzione e l'angolo visuale intercettato.

- 3) Per quanto riguarda la prescrizione n.5 (*gli edifici dovranno essere slittati più a valle in modo che i tetti non coprano lo skyline della collina*), di cui alla Determinazione n.1652/2002, oltre che rilevare che tale previsione era già presente nella nota prot. 1523 del 27/3/2002 e non è mai stata contestata né allora né successivamente all'emissione del provvedimento, si fa presente che oggi le stesse Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, prescrivono, il divieto *di edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento*; pertanto si



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

conferma quanto già espresso e ribadito da questo Ufficio, fin dal marzo 2002 (nota prot. 1523) e negli atti conseguenti, ovvero che tale prescrizione vada mantenuta. Tale prescrizione, data la forte panoramicità del sito, oltre che consentire di ridurre la visibilità e l'interferenza delle nuove costruzioni sulle visuali naturali del paesaggio ed essere coerente con le modalità storiche di insediamento a scala locale e regionale, consente infatti di minimizzare l'alterazione dell'andamento naturale del suolo, adattandosi alla morfologia e contenendo al livello minimo scavi e rilevati.

Per quanto concerne gli aspetti sollevati riguardanti lo skyline, si deve far presente che, da un semplice riscontro attraverso un profilo altimetrico in direzione NE-SO dell'area contenente il rilievo collinare oggetto degli interventi (vedi allegati), deriva che le altezze rilevabili alle spalle dello stesso, risultano decisamente inferiori a quelle massime del crinale individuato, per cui la prescrizione suddetta, per la panoramicità del sito, appare giustificata proprio in relazione alle motivazioni riportate nel provvedimento originario.

Da una semplice disamina dei suddetti profili, peraltro, si rileva la presenza di aree sempre sul versante NE, appena a valle del crinale, dove poter ubicare gli edifici previsti.

Quanto sopra risulta ancora più pregnante poichè fortemente connesso anche agli aspetti tutelati dal D.M. 7/11/1966, non solo in linea generale, in quanto riferito alle cosiddette "*bellezze panoramiche*", ma anche alle motivazioni specifiche sottese alla tutela degli elementi posti alla base Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico, tra i quali "*i quadri naturali di particolare bellezza*", "*l'orografia, dolcemente collinosa prima e poi rocciosa,...*", di cui viene messo in risalto l'*"evidentissimo valore paesistico del complesso"*.

- 4) Relativamente alla richiesta di annullamento in autotutela della Nota prot. 52071 del 20/10/2021 e, conseguentemente, del verbale di sopralluogo del 05/10/2021, atto endoprocedimentale privo di natura provvedimento, non sussistono i requisiti, i presupposti e le ragioni di pubblico interesse per procedere ai sensi dell'art. 21 nonies, legge 241/1990 (come novellato dalla legge 124/2015).

Per quanto concerne la procedura di approvazione dello strumento attuativo si fa presente quanto riportato nella D.G.R. 5/48 del 29/01/2019 (Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019. Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della legge, in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio) e, nello specifico, al contenuto del § 4, 6° cpv, lett. d), f) e h) dell'Atto di Indirizzo, secondo il quale *«il Consiglio comunale approva, con propria deliberazione,..., conformandosi agli eventuali pareri/osservazioni/nulla osta o atti di assenso comunque denominati, espressi dagli enti competenti nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalle specifiche disposizioni di settore, e provvede alle opportune revisioni del Piano»*.

Tanto premesso, ritenendo di aver fornito tutte le indicazioni utili per la conclusione dell'iter, gli elaborati corretti e redatti secondo quanto richiesto ai punti 1), 2) e 3) dovranno essere allegati alla Deliberazione definitiva del piano di lottizzazione ai sensi del disposto degli articoli 20 e 21 della LR 45/1989, così come specificato nella



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Est

D.G.R. di cui sopra, e trasmessi allo scrivente ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998 e s.m.i.

Il Direttore del Servizio

(Ex art. 30, comma 4, L.R. 31 del 13.11.1998)
Ing. Rodolfo Contù
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI OPERE PUBBLICHE
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO
Coordinatore: Ing. Paolo Tanas
Funzionario istruttore: Dott. Armando Floris

