



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 Ovest

AL COMUNE DI TISSI
protocollo@comune.tissi.ss.it

E, P.C.

ALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE
DI SASSARI E NUORO
sabap-ss@pec.cultura.gov.it

ALLA DIREZIONE GENERALE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
urbanistica@pec.regione.sardegna.it

ALL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
eell.assessore@pec.regione.sardegna.it

ALL'AGENZIA REGIONALE DEL DISTRETTO IDROGRAFICO
pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it

ALLA CITTÀ METROPOLITANA DI SASSARI
SETTORE 5 – Servizio V – Valutazioni Ambientali
protocollo@pec.cittametropolitana.ss.it

Oggetto: Pos. n. 486/08 – “PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE” del Comune di Tissi adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2024.

Approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 12, della L.R. 28/1998.

Trasmissione DETERMINAZIONE

Si trasmette, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 12, e s.m.i., la Determinazione del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest con la quale si è provveduto al rilascio dell'approvazione paesaggistica degli interventi del Piano in oggetto, i cui elaborati firmati in formato digitale, adottati definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2024, sono stati trasmessi dal Comune di Tissi con nota prot. 281 del 14.01.2025, acquisita al ns. prot. n. 1912 del 15.01.2025, mediante collegamento di seguito riportato:

Sito Ufficiale dell'Amministrazione Comunale di Tissi, Sezione Home Page:

[Approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Tissi in adeguamento al PPR | Comune di Tissi.](#)

Il Direttore del Servizio
Dott. Antonello Bellu
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO
Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti
Funzionario Istruttore: Ing. Giuliano Urgeghe



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 Ovest

Oggetto: Pos. n. 486/08 – Approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 12, della L.R. 28/1998 del “PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE” del Comune di Tissi adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27/12/2024.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. 07/01/1977, n. 1 e 13/11/1998, n. 31;
- VISTI** l'art. 6 del D.P.R. 22/05/1975, n. 480 e l'art. 57 del D.P.R. 19/06/1979, n. 348;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n. 7 prot. n. 2872 del 19/05/2020 con il quale è stato razionalizzato l'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO** il Decreto dell'Assessora degli Affari generali, personale e riforma della Regione N.P. 67/3621 del 09.08.2024 con il quale sono state conferite le funzioni di Direttore del Servizio Tutela del paesaggio Sardegna settentrionale del Nord Ovest;
- DATO ATTO** di non trovarsi personalmente in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e del Codice di comportamento;
- DATO ATTO** di aver acquisito le dichiarazioni e valutato l'assenza di conflitti di interessi, come previste dalla normativa, da parte degli istruttori e di tutti coloro che, a qualunque titolo, hanno preso parte e/o concorso con il proprio operato all'esito del procedimento;
- VISTO** il Codice dei beni culturali e del paesaggio emanato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.;
- VISTO** l'art. 9 della L.R. 12/08/1998, n. 28 e s.m.i. e l'art. 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e s.m.i.;
- VISTA** la Direttiva n. 1 adottata con Decreto n. 3186 del 26/10/1998 dell'Assessore della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 15/10/1998, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 32 del 19/10/1998;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7/09/2006, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8/09/2006;
- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/5 del 28/03/2012, recante “Direttiva ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L.R. 28/1998 contenente modalità applicative”;
- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29/01/2019, recante “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”.
- DATO ATTO** che il Comune di Tissi è dotato di Piano Urbanistico Comunale adeguato al PPR, giudicato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

Determinazione 781 del 29.05.2023 del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia della RAS, con riferimento alle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 60 del 21.12.2019 di adozione definitiva e n. 21 del 27.04.2023 di recepimento degli esiti della verifica di coerenza di cui alla Determinazione 723 del 18.05.2022;

VISTA la Determinazione n. 1472/DG del 18/12/2007, del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia recante *“Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Tissi”*, relativo al perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art. 52, comma 2, delle N.T.A. del P.P.R., verificato congiuntamente con il Comune in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, il cui atto ricognitivo è stato approvato con la deliberazione del Consiglio comunale di Tissi n. 25 del 27.07.2007;

PRESO ATTO che la Provincia di competenza non nota prot. 2022/0053656 del 24.11.2022 ha ritenuto che il Piano non debba essere sottoposto alla procedura per Verifica di Assoggettabilità a VAS – screening (Valutazione ambientale Strategica) ai sensi del D.lgs n°152/2006;

VISTE la nota prot. 3912 del 16.06.2023, assunta agli atti di questo Servizio in data 16.06.2023, prot. 59511, con la quale il Comune di Tissi ha trasmesso la documentazione del Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, adottato preliminarmente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 30.05.2023;

la nota prot. 281 del 14.01.2025, assunta agli atti di questo Servizio in data 15.01.2025 prot. 1912, con la quale il Comune di Tissi ha trasmesso, mediante link in essa riportato, la documentazione del Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2024 corredata dai seguenti elaborati:

CODICE

TITOLO

Elaborati testuali e grafico descrittivi

RT	Relazione illustrativa e paesaggistica (utile anche per la verifica di assoggettabilità alla VAS)
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede delle unità edilizie
Abaco	Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili
Dossier	Dossier spazi pubblici
Depliant	Processo partecipativo (depliant, questionari)

Elaborati cartografici

Quadro territoriale analisi del tessuto urbano

A	Base cartografica aggiornata
B	Ortomosaico del Centro di Antica e prima formazione
1.	Base strategica
2.	Inquadramento territoriale
3.	Piano Urbanistico Comunale vigente e Catasto Agenzia delle Entrate
4.	Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e prima formazione
5.	Catasto storico e permanenza dell'edificato



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

6. Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie
 7. Numero piani degli edifici
 8. Tipologie delle coperture
 9. Destinazioni d'uso
 10. Analisi degli spazi aperti pubblici e privati
- Quadro progettuale e disciplina di Piano**
11. Ambiti di piano – Isolati e Unità Edilizie
 12. Classi di intervento delle Unità Edilizie
 - 12bis. Modifiche volumetriche
 13. 13.1 > 13.14: Profili attuali e di progetto
 14. Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti
- Allegato** Istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione

RICHIAMATO integralmente quanto evidenziato con nota prot. n. 26153 del 17.05.2024, con la quale questo Servizio ha formulato le proprie Osservazioni in merito al Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Tissi, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della citata Direttiva n. 1 (D.G.R. 45/7 del 15/10/1998) emessa ai sensi della L.R. 28/1998;

PRESO ATTO che, gli elaborati del Piano in esame, di seguito elencati, sono stati integrati in recepimento delle Osservazioni formulate da questo Servizio, da parte di privati cittadini e da parte dell'Ufficio tecnico comunale secondo le risultanze riportate nell'elaborato "Istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione":

VERIFICATO che le Osservazioni qualificate formulate dallo Scrivente con nota prot. n. 26153 del 17.05.2024 sono state accolte;

VERIFICATO che l'accoglimento delle osservazioni presentate dai privati e dall'Ufficio Tecnico Comunale non ha comportato modifiche tali da compromettere l'integrità delle scelte di piano finalizzate alla valorizzazione dell'edificato storico tradizionale;

PRESO ATTO che, come risulta dall'art. 43 delle NTA - Norme Tecniche di Attuazione, *all'interno del Centro di antica e prima formazione di Tissi sono presenti Aree a pericolosità da frana (areale in Hg2 ricompreso tra le vie Pozzo Nuovo-Cavour-Piazza Municipale-Marconi e parte dell'isolato compreso tra le vie Marconi e Angioi)*, e che per le stesse, *fermo restando quanto stabilito dagli artt. 23 e 25 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti (individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI), sono consentiti esclusivamente: [...] gli interventi previsti dall'art. 33 delle stesse NTA del PAI;*

DATO ATTO che per il presente provvedimento non è stato possibile rispettare il termine previsto a causa della rilevante complessità del procedimento e della grave carenza di personale di questo Servizio, più volte formalmente rappresentata;

RITENUTO che il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione dell'abitato di Tissi come integrato post Osservazioni contenga, sufficienti gradi di approfondimento in merito alla tutela e valorizzazione degli assetti paesaggistici del nucleo storico e del suo contesto territoriale, promuovendo la conservazione ed il



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

recupero degli elementi identitari superstiti e favorendo l'integrazione delle nuove attività volte all'utilizzo compatibile dell'edificato storico, degli spazi pertinenziali e pubblici, conformemente con quanto previsto dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

DETERMINA

- ART. 1** Di approvare, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 12, il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del comune di Tissi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 27.12.2024 così come descritto e rappresentato negli elaborati firmati in formato digitale trasmessi dal Comune di Tissi in allegato alla nota sopraccitata del 15.01.2025, di cui all'elenco in premessa citato, volti a perseguire l'obiettivo primario di ricostruire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro degli elementi superstiti, così come prescritto nelle N.T.A. del P.P.R..
- ART. 2** Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio e le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle prescrizioni in esso contenute.
- ART. 3** Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 3, comma 1, lett. c), le successive autorizzazioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., relative ad opere e interventi da realizzarsi all'interno dell'area assoggettata al Piano attuativo in oggetto, dovranno essere rilasciate dall'Amministrazione delegata, previa attestazione della sussistenza del possesso dei requisiti previsti dal comma 6 dello stesso articolo, da espletarsi secondo le direttive riportate nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 37/11 del 30/07/2009. In tale sede potranno essere date prescrizioni integrative rispetto alle previsioni del Piano in oggetto. La documentazione progettuale da allegare alle istanze per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quella stabilita dal D.P.C.M. 12/12/2005, per le procedure ordinarie, e dal D.P.R. 31/2017 per le procedure semplificate.
- ART. 4** La presente approvazione è rilasciata ai soli fini di tutela paesaggistica di cui alla Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.). Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.
- ART. 5** Copia della presente determinazione è trasmessa:
- al Comune di Tissi;
 - al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;
 - alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
 - all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della L.R. 13/11/1998, n. 31.
 - Alla Agenzia Regionale del Distretto Idrografico;
 - Alla Città Metropolitana di Sassari - Settore 5 – Servizio V – Valutazioni Ambientali.
- ART. 6** Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico al Direttore Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e



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 Ovest

ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna
nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

Il Direttore del Servizio

Dott. Antonello Bellu

(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.

E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO

Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti

Funzionario Istruttore: Ing. Giuliano Urgeghe

