



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

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Pos. n. 652/22_PM. 586/01

Nuoro,

PEC

- > Al Comune di Baunei
pec: protocollo@pec.comunedibaunei.it
- > Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e
paesaggio per le province di Sassari Olbia-Tempio e
Nuoro - piazza Sant'Agostino, 2 - Sassari
pec: mbac-sabap-ss@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: Pos. n. 652/22_PM 586/01. Determinazione di approvazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. 28/98, della verifica di coerenza, ai sensi del comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, di una unità edilizia ricadente nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Baunei, unità edilizia n. 1 dell'isolato A2, con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Oggetto: Pos. n. 652/22_PM 586/01 - Comune: Baunei. Approvazione ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. 28/98 della verifica di coerenza, ai sensi del comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, di una unità edilizia ricadente nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Baunei, unità edilizia n.1 dell'isolato A2, con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

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 Decreto dell'Assessore Enti Locali, Finanza e Urbanistica n. 7 del 19.05.2020, avente per oggetto "Razionalizzazione dell'assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia";
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione, n. 13 protocollo 787 del 24.02.2022, con il quale sono state conferite all'ingegner Giuseppe Furcas le funzioni di direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale;
- ATTESO che il sottoscritto dichiara di non si trovarsi in conflitto di interessi, in attuazione dell'articolo 6 bis della L. 241/90 e dell'articolo 14 del "Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, degli Enti, delle Agenzie e delle Società partecipate";
- RILEVATO che non sono pervenute al sottoscritto segnalazioni di sussistenza di conflitto di interessi da parte del personale dipendente che ha partecipato al procedimento;
- 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 R.D. 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione 07.09.2006, n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Deliberazione della



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

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, ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98, del Comune di Baunei, pervenuta il 24.05.2022 con protocollo n. 26989/XIV.12.2.1, per la verifica di coerenza di 1 scheda progettuale di unità edilizia inserite all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Baunei;
- VERIFICATO che l'unità edilizia 1, dell'isolato A2, è ubicata all'interno del centro di antica e prima formazione di Baunei in ambito vincolato per effetto dell'art. 47, comma 2, lettera "c" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 07.08.2002 di approvazione del Piano Particolareggiato del centro storico di Baunei;
- VISTA la Determinazione n. 117/UTPNU del 01.03.2002, con protocollo n. 1560, di questo Servizio, di approvazione ex. art. 9 della L.R. 28/98, art. 28 della L. 1150/42 ed art. 6 del DPR 480/75 relativa al Piano Particolareggiato del centro storico di Baunei;
- VISTA la Determinazione, n. 178/DG del 04.02.2008, della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia concernente: "*Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Baunei e della frazione di Santa Maria Navarrese*";
- VISTA la Determinazione, n. 2615/DG del 07.11.2008, della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia concernente: "*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 Baunei approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°16 in data 07/08/2002*";
- VISTO il Decreto Ministeriale del 26.06.1969 di *dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Baunei* ai sensi della legge n. 1497 del 29.06.1939 e dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- CONSIDERATO la richiesta presentata al Comune di Baunei dal Signor Sioni Angelo in data 15.11.2021 prot. 9149, e successiva integrazione del 21.12.2021 prot. 10154, per l'ottenimento del parere relativo all'intervento edilizio da realizzare



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

nell'immobile individuato come unità edilizia 1 isolato A2 all'interno del Piano Particolareggiato vigente del comune di Baunei;

RILEVATO che il comma 1, dell'articolo 14, della L.R. 4/2009, prevede che i Comuni, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, possano verificare la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici, ricadenti nelle aree di antica e prima formazione, con le disposizioni del PPR e procedere alla loro attuazione per le parti coerenti;

CONSIDERATO che con la Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 1 del 17.03.2022, su citata, il Comune di Baunei ha verificato anche la coerenza del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico alle disposizioni del PPR per la seguente unità edilizia, ricadente in ambito sottoposto a vincolo:

Isolato	Unità immobiliare	Intervento previsto
A2	1	Restauro Conservativo mc. 150,43

CONSIDERATO che l'intervento di restauro conservativo previsto per l'unità edilizia 1, dell'isolato A2, corrisponde a un edificio preservato che conserva integri i caratteri tipologici e materici e che la scheda prevede nelle prescrizioni progettuali "*risanamento conservativo. Mc. 150.43*";

RILEVATO che l'intervento di risanamento conservativo previsto dal vigente piano particolareggiato del centro storico per l'unità edilizia n. 1 dell'isolato n. A2 è coerente con le prescrizioni dell'articolo 52 "*Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni*" delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e con il comma 6 dell'articolo 52 che cita: *Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.* L'edificio è inserito in un isolato posto in posizione centrale in una delle quinte architettoniche dell'asse viario principale del paese corrispondente alla strada statale 125. L'ambito di particolare pregio per la sua posizione e si caratterizza per un tessuto edilizio in parte trasformato, con interventi di sostituzione, e in parte recuperato con interventi recenti di riqualificazione del patrimonio storico. Sono ancora presenti numerose tipologie a "palazzo" tipici della configurazione dei profili di buona parte dei centri storici dell'Ogliastra attraversati dall'Orientale



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

Sarda. L'unità edilizia ha mantenuto integra la tipologia a "palazzo" per dimensioni, proporzioni e scansioni formetriche oltre che la caratteristica conformazione di edificio realizzato su due quote, a monte e valle di due percorsi viari, nello specifico il fronte retrostante affaccia sulle scalette Bonomi e risulta intercluso non fronteggiando direttamente sulla via San Nicolò. Si pone in testa dell'isolato A2 in corrispondenza, e aderenza, di una scalinata in pietra che congiunge le due quote e sono ancora rilevabili elementi architettonici storico tradizionali. L'attuale stato di conservazione dell'unità edilizia è scarso e l'edificio risulta in totale abbandono. E' possibile ipotizzare la presenza di alcune trasformazioni nella copertura piana, nell'aggetto dei balconi del primo livello, che affacciano lungo la strada statale, e nei volumi posti sul retro. La categoria d'intervento di risanamento conservativo prevista consente di preservare l'edificio storico mentre l'incremento volumetrico previsto deve essere valutato con un progetto puntuale che non alteri i caratteri storico tradizionali e non sia pregiudizievole delle preesistenze;

CONSIDERATO che per quanto sopra riportato l'intervento previsto dal piano particolareggiato di Baunei è coerente con le prescrizioni dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e non modifica l'attuale conformazione d'impianto urbano del costruito storico. L'intervento contribuisce a rimuovere le condizioni di degrado e restituire una parte del patrimonio storico architettonico secondo le attuali esigenze e condizioni del tempo, nell'ottica di preservare le preesistenze storiche tradizionali e di riqualificare parti del centro storico anche attraverso possibili interventi di trasformazione coerenti.

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

di approvare, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della L.R. n. 28/1998, la coerenza ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 4/2009, del piano particolareggiato del centro storico di Baunei con le disposizioni del PPR, per l'unità edilizia n. 1 dell'isolato A2, così come descritta negli elaborati trasmessi dal Comune di Baunei in data 24.05.2022 con protocollo n. 26989/XIV.12.2.1, con le seguenti prescrizioni:

- La proposta progettuale deve essere trasmessa a questo Servizio per il rilascio dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146 del D.lgs. 42/04. La documentazione progettuale dovrà essere accompagnata da un adeguato servizio fotografico, di tutti i profili esterni e di dettaglio degli elementi tradizionali ancora presenti, e da simulazioni dell'inserimento



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO SARDEGNA CENTRALE

dell'eventuale intervento di incremento dai principali assi viari o punti panoramici a contorno per verificare l'impatto sui principali caratteri paesaggistici;

- **Isolato A2 - unità edilizia n. 1:** sono consentiti interventi di risanamento conservativo con il recupero puntuale della tipologia storica escludendo interventi posticci o la modifica dell'attuale conformazione forometrica del profilo principale. Sono da escludersi placcaggi, l'inserimento di ringhiere elaborate, la rimozione degli intonaci e ogni altra soluzione che possa alterare le preesistenze. Un eventuale incremento volumetrico deve essere in arretramento e il meno percepibile dalla strada principale (orientale sarda). Tale intervento volumetrico, compresa la sua estensione, deve essere valutato con apposito progetto.

Ogni intervento deve essere improntato all'applicazioni di regole di buona progettazione per il raggiungimento di interventi di qualità architettonica-paesaggistica adeguati al contesto senza compromettere eventuali preesistenze presenti nell'edificio oggetto d'intervento e nell'intorno;

L'esecuzione di tutte le opere previste, per le unità edilizia in argomento, dal piano attuativo e conformi allo stesso, devono essere specificatamente autorizzate ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42.

Le opere programmate devono essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei su indicati grafici. Le aree libere devono essere reintegrate conformemente ai loro valori paesaggistici.

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.

Il Direttore del Servizio

Ing. Giuseppe Furcas

