



**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 BANARI  
*protocollo@pec.comune.banari.ss.it*

TRASMESSA VIA PEC  
AI SENSI DELL'ART. 48  
DEL D.LGS. 82/2005

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*

**Oggetto: Pos. 1142/08 – Approvazione, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di BANARI.**

### **Trasmissione DETERMINAZIONE**

Si trasmette, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, 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 sono stati trasmessi dal Comune di Banari in data 19/05/2021 con nota prot. n. 1184 (ns. prot. n. 25131 del 20/05/2021) allegati alla copia della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2021.

Si invita il Comune di Banari a trasmettere detta documentazione alla Soprintendenza in indirizzo, qualora non inviata in precedenza.

**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: Arch. Michele Rosa



**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. 1142/08 – Approvazione, ai sensi dell’art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di BANARI.**

**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’Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 26 prot. n. 1623 del 26/04/2022 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest;
- 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 Determinazione n. 924/DG del 11/07/2007 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 Banari*”;
- VISTA** la Determinazione n. 2416/DG del 17/10/2008 del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia recante “*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 Banari approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 02/10/2007*”;
- VISTA** la Deliberazione di Giunta Regionale n. 33/35 del 10/08/2011, recante “*Contributi per la redazione dei Piani Particolareggiati in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale*”;
- VISTA** la Determinazione n. 4929/AG del 10/11/2011 del Direttore del Servizio Affari Generali e giuridici di questa Direzione Generale, avente per oggetto “*Contributi ai*”



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

*Comuni per la redazione dei Piani Particolareggiati dei centri di antica formazione in adeguamento al P.P.R.*”, nel cui allegato compare, tra i beneficiari, il Comune di Banari;

- VISTO** il piano operativo finanziario approvato dal Comune di Banari con Deliberazione della G.C. n. 67 del 02/12/2013 relativo alla redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione;
- PRESO ATTO** che, con Determinazione n. 274 del 27/01/2017 del Settore Servizi Tecnologici - Ambiente e Agricoltura Nord Ovest della Provincia di Sassari, il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Banari è stato escluso dalla procedura di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n. 152/2006;
- VISTA** la nota prot. n. 1313 del 11/08/2016 assunta agli atti di questo Servizio in data 18/08/2016, prot. 32055, con la quale il Comune di Banari ha trasmesso la documentazione del Piano particolareggiato del Centro storico e del Centro di antica e prima formazione, adottato preliminarmente con Deliberazione del C.C. n. 35 del 29/07/2016;
- RICHIAMATO** integralmente quanto evidenziato con nota prot. n. 47410/XIV.12.2 del 13/12/2016, con la quale questo Servizio ha formulato le proprie Osservazioni, 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;
- VISTA** la nota prot. n. 1184 del 19/05/2021, assunta agli atti di questo Servizio in data 20/05/2021 prot. n. 25131, con la quale il Comune di BANARI ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2021 avente per oggetto: *“Piano Particolareggiato del centro matrice del Comune di Banari in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Esame osservazioni e approvazione definitiva ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n. 45/89”*, corredata dai relativi elaborati (su supporto digitale CD-ROM – prima Rev. luglio 2019 – Rev 2 marzo 2021), al fine dell'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998 e s.m.i.;
- PRESO ATTO** che, oltre alla introduzione di modesti correttivi relativi alla valutazione delle osservazioni presentate dai privati, alcuni degli elaborati del Piano in esame sono stati integrati o sostituiti in seguito alle Osservazioni formulate da questo Servizio, come specificato nel seguente elenco elaborati (nella legenda dell'elenco elaborati da ultimo trasmesso “REV” rimanda alla “tavola revisionata” e “NEW” è riferito ad un “nuovo elaborato”):

Allegato 00 - Relazione sulle Osservazione dei cittadini. **REV**

- ELABORATI GENERALI

Allegato 01 - Relazione Generale e Paesaggistica. **REV**

Allegato 02 - Norme Tecniche di Attuazione. **REV 2**

Tavola n.01 - Relazione tra poli urbani

Tavola n.02 - Geografia dei luoghi

Tavola n.03 - Suoli e criticità ambientale

Tavola n.04 - Aspetti Geologici

Tavola n.05 - Pianificazione Territoriale - PPR e PUC

Tavola n.05bis - Pianificazione Territoriale - PP della Zona A

Tavola n.06 - Evoluzione storica dell'edificato

Tavola n.07 - Analisi del sistema Insediativo

Tavola n.08 - Morfologia ed evoluzione degli isolati



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

- Tavola n.08bis - Dotazione d'impianto delle costruzioni interne al C.M.. **NEW**  
Tavola n.08tris - Originalità e trasformazione degli edifici interni al C.M.. **NEW**  
Tavola n.09 - Cartografia aggiornata del C.M., identificazione planimetrica ed immagini degli edifici di pregio censiti al suo interno. **REV**  
Tavola n.10 - Carta geografica del territorio, indicazioni ed immagini dei Beni Identitari esterni al "Centro Matrice"  
Tavola n.11 - Tipologie Edilizie Storiche - Schemi tipologici principali  
Tavola n.12 - Abachi Particolari Architettonici e Tecniche Costruttive  
Tavola n.12bis - Classificazione tipologie manti di copertura esistenti. **NEW**  
Tavola n.13 - Modalità d'intervento - Schemi di Ristrutturazione Conservativa. **REV**  
Tavola n.13bis - Modalità d'intervento sulle coperture - Schemi di installazione impianti tecnologici. **NEW**  
Tavola n.14 - Modalità d'intervento - Esempi di Ristrutturazione Conservativa  
Tavola n.15 - Modalità d'intervento - Schemi Tipologici delle Nuove Volumetrie  
Tavola n.16 - Spazi pubblici ed elementi di Arredo Urbano. **REV**  
Tavola n.16bis - Spazi pubblici ed elem. Arredo Urbano - Previsioni di piano. **NEW**  
Tavola n.17 - Planimetria delle Pavimentazioni Esistenti. **REV**  
Tavola n.17bis - Planimetria delle Pavimentazioni: Previsioni di Piano. **NEW**  
Tavola n.18 - Sovrapposizione carta pericolosità idraulica all'interno del C.M.. **REV**

- DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO

- Tavola i.00 - Planimetria generale degli isolati interni al Centro Matrice  
Tavola i.00bis - Riepilogo planimetrico delle volumetrie. **REV 2**  
Tavola i.01 - Isolato 01 (porzione) - via Statuto; via Pirazzidda. **REV 2**  
Tavola i.02 - Isolato 02 - via Sas Tancas; via Pasquale Tola. **REV**  
Tavola i.03 - Isolato 03 (porzione) - via Pasquale Tola. **REV**  
Tavola i.04 - Isolato 04 (porzione) - via Vittorio Emanuele; via Santa Croce; via Cea. **REV**  
Tavola i.05 - Isolato 05 (porzione) - via Pirazzidda; via Statuto; via Asproni; via D.A. Azuni. **REV 2**  
Tavola i.06 - Isolato 06 - via Roma; vicolo Regina Margherita; via Statuto. **REV 2**  
Tavola i.07 - Isolato 07 - via Cea; P.zza Regina Margherita; vicolo Regina Margherita; via Roma. **REV**  
Tavola i.08 - Isolato 08 - via V. Emanuele; vicolo G.M. Angioy; P.zza Regina Margherita; via Cea; via S.ta Croce. **REV 2**  
Tavola i.09 - Isolato 09 - via V. Emanuele; via San Lorenzo; P.zza S. Lorenzo. **REV**  
Tavola i.09bis - Isolato 09a - P.zza San Lorenzo. **REV**  
Tavola i.10 - Isolato 10 - via Vittorio Emanuele; via Mazzini; via E. D'Arborea; P.zza San Lorenzo; via San Lorenzo. **REV**  
Tavola i.11 - Isolato 11 - via E. D'Arborea; via Mazzini; via Arciv. Marongiu. **REV**  
Tavola i.12 - Isolato 12 (porzione) - via Arciv. Marongiu; via Giuseppe Mazzini. **REV**  
Tavola i.13 - Isolato 13 - via Roma; via G. Asproni; via Statuto; vicolo Regina Margherita. **REV**  
Tavola i.14 - Isolato 14 - vicolo Angioy; via G.M. Angioy; vicolo Brigata Sassari; P.zza Regina Margherita. **REV**  
Isolato 15 - vicolo Brigata Sassari; via Brigata Sassari; via Regina Margherita; P.zza Regina Margherita. **REV**  
Tavola i.15 - Isolato 16 - via Regina Margherita; via Brigata Sassari; via Roma; vicolo Regina Margherita. **REV**  
Tavola i.16 - Isolato 17 - via V. Emanuele; via G.M. Angioy; vicolo Angioy. **REV 2**



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

- Tavola i.17 - Isolato 18 - via Mazzini; vicolo Mazzini; via Vittorio Emanuele. **REV**  
Isolato 19 - via E. D'Arborea; via G.M. Angioy; vicolo G. Mazzini. **REV**
- Tavola i.18 - Isolato 20 - via Arciv. Marongiu; vicolo E. D'Arborea; via E. D'Arborea; via Mazzini. **REV**
- Tavola i.19 - Isolato 21 - via Giuseppe Mazzini; via Arciv. Marongiu. **REV**
- Tavola i.20 - Isolato 24 - via Roma; via Mannu; P.zza Umberto I. **REV**
- Tavola i.21 - Isolato 25 - via Alberto Lamarmora; via Mannu; via Roma; via Brigata Sassari. **REV**
- Tavola i.22 - Isolato 26 - via Vittorio Emanuele; via Mannu; via A. Lamarmora; via Brigata Sassari. **REV**
- Tavola i.23 - Isolato 27 - P.zza A. Solinas; via Brigata Sassari; vicolo Brigata Sassari; via G.M. Angioy. **REV**
- Tavola i.24 - Isolato 28 - P.zza A. Solinas; via G.M. Angioy; via V. Emanuele. **REV**  
Isolato 29 - vic. V. Emanuele, via V. Emanuele; via G.M. Angioy. **REV**
- Tavola i.25 - Isolato 30 - via E. D'Arborea; via Arciv. Marongiu; via G.M. Angioy; P.zza A. Solinas; Largo Gramsci, via Vittorio Emanuele. **REV**
- Tavola i.26 - Isolato 31 - via Arciv. Marongiu; via G.M. Angioy; via Eleonora D'Arborea; vicolo E. D'Arborea. **REV**
- Tavola i.27 - Isolato 33 - via Cavour; via Mannu; via D. Azuni; P.zza San Michele; via Asproni. **REV**
- Tavola i.28 - Isolato 34 - P.zza San Michele; via G. Asproni; via D.A. Azuni. **REV**
- Tavola i.29 - Isolato 35 - P.zza Umberto I; via Azuni; via Mannu; via Asproni. **REV**
- Tavola i.30 - Isolato 36 - via Arciv. Marongiu; via E. D'Arborea; via Angioy. **REV**
- Tavola i.31 - Isolato 37 (porzione) - via Arciv. Marongiu; via Sassari. **REV**
- Tavola i.32 - Isolato 39 - via Cavour; via Mannu. **REV**
- Tavola i.33 - Isolato 40 (porzione) - via Mannu; via A. Lamarmora. **REV**
- Tavola i.34 - Isolato 41 (porzione) - Largo Gramsci; vicolo Arciv. Marongiu. **REV 2**
- Tavola i.35 - Isolato 42 - via Arciv. Marongiu; vicolo Arciv. Marongiu. **REV**
- Tavola i.36 - Isolato 52 - via Mannu; via Alberto Lamarmora. **REV**

**VERIFICATO** che nella suddetta documentazione, trasmessa in allegato alla nota prot. n. 1184 del 19/05/2021, assunta agli atti di questo Servizio in data 20/05/2021, prot. n. 25131, sono state accolte integralmente tutte le Osservazioni formulate dallo scrivente con nota prot. n. 47410/XIV.12.2 del 13/12/2016;

**RITENUTO** che il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di BANARI contenga, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 1, 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 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 5, il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di BANARI in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2021, così come descritto e rappresentato nei sopra elencati elaborati trasmessi dal Comune di Banari in allegato alla nota prot. n. 1184 del 19/05/2021, nel rispetto delle seguenti



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

**prescrizioni** volte a perseguire l'obiettivo primario di ricostruire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro degli elementi superstiti, come prescritto nelle N.T.A. del P.P.R.:

- a. per tutte le Unità Edilizie storiche classificate nel Piano Particolareggiato come edifici che mantengono i caratteri tipologici originari e/o edifici con caratteri tipologici originari e trasformazioni reversibili (tav.8tris) è espressamente vietata la demolizione delle parti storiche inalterate e/o originarie con modifiche reversibili;
- b. per tutti gli interventi previsti nel Piano ed eccedenti la manutenzione straordinaria è sempre cogente l'obbligo di eliminare gli elementi incongrui con il contesto storico e/o estranei all'organismo edilizio ed all'impiego di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, rimandando specificatamente ai riferimenti degli abachi delle tipologie edilizie storiche (tav.11) dei particolari architettonici e tecniche costruttive (tav.12) e delle modalità d'intervento (tavv.13-13bis-14-15);
- c. la ricomposizione delle facciate fronte strada assume sempre carattere prescrittivo per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria nell'ottica della riqualificazione delle quinte paesaggistiche stradali urbane;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni dovranno avere come unico riferimento progettuale le tipologie edilizie riportate negli abachi, così come i singoli elementi architettonici, le decorazioni e le finiture dovranno ispirarsi ai caratteri di grande essenzialità e sobrietà della tradizione locale tipica della regione storica, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura e, nella composizione dei prospetti, si dovranno rispettare i rapporti dimensionali e la metrica delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci riferibili alle tipologie edilizie storiche.

**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. 12/08/1988, n. 28, art. 3, comma 1, lett. a) e 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. Si rammenta che 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.  
Copia della presente determinazione è trasmessa:  
- al Comune di Banari;  
- al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;



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

- 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.

**ART.5**

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.

**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: Arch. Michele Rosa

