



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 paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

Prot. n. 20138 / TP / CA-CI

Cagliari, 05 / 05 / 2015

PEC
protocolloballao@servizipostacert.it

COMUNE DI BALLAO
Piazza E. Lussu n. 3
09040 BALLAO CA

PEC
mbac-sbapsae-
ca.tutela@mailcert.beniculturali.it

Ministero dei Beni, Attività Culturali e Turismo
Soprintendenza BAPPSAE CA OR
Via Cesare Battisti 2
09123 CAGLIARI CA

Oggetto: Piano Particolareggiato della Zona "A" (Centro Storico) e delle parti di zona "B" interne al Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice). Domanda di approvazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98. Trasmissione Determinazione di rilascio di Approvazione.
Ubicazione: Comune di Ballao, Località: Centro di antica e prima formazione.
Richiedente: Comune di Ballao.
Posizione: 81313

Si trasmette, in allegato, la determinazione del Direttore del Servizio Tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia Iglesias n. 1261/TP-CA CI del 05/05/2015 con cui è stata rilasciata l'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98 per la realizzazione del Piano in oggetto.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Resp. Sett.: SM

Funz. Tecn.: AMB



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

DETERMINAZIONE N. 1261 , Prot n° 20138 TP/CA-CI del 05 / 05 /2015

Oggetto: Piano Particolareggiato della Zona “A” (Centro Storico) e delle parti di zona “B” interne al Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice). Approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98.
Ubicazione: Comune di Ballao, Località: Centro di antica e prima formazione.
Richiedente: Comune di Ballao.
Posizione: 81313.

Il Direttore del Servizio

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
VISTE le Leggi Regionali 7 gennaio 1977, n. 1 e 13 novembre 1998, n. 31;
VISTO l'art. 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480;
VISTO l'art. 57 del Decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348;
VISTO Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, nel testo coordinato con il D.Lgs. n. 156 e n. 157 del 24/03/2006;
VISTO il Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357;
VISTO l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
VISTO l'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45;
VISTO l'art. 9 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28;
VISTO l'art. 25 della direttiva n.1 dell'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, informazione, Spettacolo e Sport, emanata ai sensi dell'art.4, comma 1, della L.R.28/98 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica”;
VISTA la nota n. L/1612 del 07.04.2006 con la quale la Direzione Generale dell'Area Legale, anche alla luce dei più recenti pronunciamenti della Corte Costituzionale sulla competenza normativa della Regione Sardegna nella materia della tutela del paesaggio, ritiene tuttora vigente la norma di cui all'art. 9, comma 5 della L.R. 28/1998 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348”, che prevede l'approvazione regionale, sotto il profilo paesaggistico, dei piani attuativi di cui all'art. 21 della L.R. 45/1989;
VISTO il D.P.R.S. 08.09.2006 n. 82, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo;
VISTO il Decreto dell'Assessore degli AA.GG., Personale e Riforma della Regione n. P/28997/41 del 10.11.2011, di conferimento delle funzioni di Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DETERMINAZIONE N. 1261 / TP/CA-CI

DEL 05/05/2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

- VISTA** l'istanza del Comune di Ballao, assunta agli atti d'ufficio con prot. 56155 del 23 dicembre 2014, tesa ad ottenere l'approvazione del Piano particolareggiato del centro storico, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998;
- VERIFICATO** che l'intervento per cui si chiede l'approvazione ricade nel territorio del Comune di Ballao, in ambito non costiero del P.P.R. ed è sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto dell'art. 47 e seguenti delle NTA del PPR;
- VISTA** la deliberazione della Giunta Regionale n. 52/35 del 23 dicembre 2011, concernente la correzione della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di Ballao;
- PRESO ATTO** che il Piano particolareggiato di cui all'oggetto risulta adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 13 dicembre 2012 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 3 dicembre 2014;
- VISTO** il Piano particolareggiato del centro storico, composto dai seguenti elaborati:
- Allegato A: Relazione illustrativa;
 - Allegato B: Norme di attuazione;
 - Allegato C: Guida alla progettazione;
 - Allegato D: Tabelle planivolumetriche;
 - Allegato E1: Schede operative isolato 1-4;
 - Allegato E2: Schede operative isolati 5-9;
 - Allegato E3: Schede operative isolati 10-13;
 - Allegato E4: Schede operative isolati 14-16;
 - Tavola 1: Inquadramento territoriale Sc. 1:25.000 – stralcio P.U.C. Sc. 1:2.000;
 - Tavola 2: Assi e Poli Urbani – Sistema idrografico;
 - Tavola 3: Complessi e Manufatti di carattere emergente;
 - Tavola 4: Destinazioni d'uso - Stato di conservazione – Grado di utilizzo – Tipologie edilizie;
 - Tavola 5: Spazi Pubblici – Edifici pubblici o di interesse pubblico – Reti tecnologiche;
 - Tavola 6: Evoluzione storica catastale;
 - Tavola 7.1: Analisi degli isolati - Isolato 1;
 - Tavola 7.2: Analisi degli isolati - Isolato 2;
 - Tavola 7.3: Analisi degli isolati - Isolato 3;
 - Tavola 7.4: Analisi degli isolati - Isolato 4;
 - Tavola 7.5: Analisi degli isolati - Isolato 5;
 - Tavola 7.6: Analisi degli isolati - Isolato 6;
 - Tavola 7.7: Analisi degli isolati - Isolato 7;
 - Tavola 7.8: Analisi degli isolati - Isolato 8;
 - Tavola 7.9: Analisi degli isolati - Isolato 9;
 - Tavola 7.10: Analisi degli isolati - Isolato 10;
 - Tavola 7.11.12: Analisi degli isolati - Isolato 11-12;
 - Tavola 7.13: Analisi degli isolati - Isolato 13;
 - Tavola 7.14: Analisi degli isolati - Isolato 14;
 - Tavola 7.15: Analisi degli isolati - Isolato 15;



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DETERMINAZIONE N. 1261 / TP/CA-CI

DEL 05/05/2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

- Tavola 7.16: Analisi degli isolati - Isolato 16;
- RICHIAMATA** la propria nota prot. 30893 del 10 luglio 2014 con la quale si indicano le prescrizioni da recepire in sede di approvazione definitiva;
- ACCERTATO** che gli elaborati presentati offrono una descrizione esaustiva dei caratteri paesaggistici peculiari della zona d'intervento, gli impatti delle trasformazioni sul paesaggio e gli elementi di mitigazione e compensazione e che il Piano particolareggiato, fatto salvo quanto di seguito evidenziato, risulta coerente con l'art. 52 delle NTA del PPR e che gli interventi proposti risultano compatibili con le esigenze di tutela e in sintonia con i valori paesaggistici della zona, che hanno portato all'apposizione del vincolo;
- RITENUTO** necessario adeguare il piano secondo le seguenti prescrizioni:
- ✓ gli interventi di ristrutturazione edilizia (cfr. pagg. 5-6 delle NTA) consentiti sugli edifici da riqualificare (classe B) dovranno garantire, come stabilito dall'art. 52 delle NTA del PPR, il rispetto dei caratteri originari superstiti, in coerenza con l'abaco tipologico. Potranno essere consentiti limitati interventi, strettamente necessari ad assicurare l'abitabilità dei locali e comprendenti limitati aumenti volumetrici, per situazioni prive di alternative. Ad esempio, nei casi in cui è precluso il recupero dei rapporti aero illuminanti, potrà essere valutata la possibilità di realizzare opportune aperture nella copertura (lucernai o pozzi luce), attraverso modalità di ridotto impatto visivo;
 - ✓ gli interventi sugli edifici con classe di trasformabilità A – edifici di valore storico che hanno mantenuto l'integrità dei caratteri - e B – edifici e impianti alterati che conservano ancora evidenti tracce degli originari - devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dell'abaco (cfr. Allegato C);
 - ✓ non potrà essere ammessa la realizzazione di piani interamente o parzialmente interrati (cfr. art. 5 delle NTA) in quanto non facenti parte delle tipologie storiche;
 - ✓ in conformità con quanto prescritto dall'art. 52, comma 4 delle NTA del PPR, le corti storiche sono da salvaguardare nelle relazioni originarie e nella loro integrità, e pertanto dovrà essere prevista l'eliminazione degli artefatti presenti che non hanno riscontro nelle strutture originarie (*volumi, strutture, tettoie, pavimentazioni incongrue, ecc.*), senza prevederne la ricostruzione o la nuova edificazione (cfr. artt. 8, 28 delle NTA);
 - ✓ la realizzazione di nuovi loggiati all'interno dei cortili potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza o conformemente alla tipologia storica di riferimento in coerenza con l'abaco delle tipologie edilizie (cfr. art. 8 delle NTA);
 - ✓ per gli infissi non potrà essere ammesso l'utilizzo della plastica rigida o del PVC colorato (cfr. art. 9 delle NTA);
 - ✓ la realizzazione di nuovi balconi sui prospetti potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza (cfr. art. 11 delle NTA);
 - ✓ la realizzazione di nuove zoccolature potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza (cfr. art. 18 delle NTA);
- RITENUTO** altresì necessario fornire le seguenti indicazioni:
- ✓ lo studio degli spazi pubblici, relativamente alle pavimentazioni, dovrà privilegiare l'utilizzo di materiali lapidei coerenti con la tradizione locale e nel



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DETERMINAZIONE N. 1261 / TP/CA-CI

DEL 05/05/2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

rispetto di quanto disposto dall'art. 53 delle NTA del PPR. Altresì, per le superfici pedonali, si dovrà privilegiare l'aspetto della fruibilità pedonale e l'eliminazione delle barriere architettoniche, utilizzando il pietrame in lastre in luogo del selciato. Inoltre dovrà essere studiato il nodo di raccordo tra le pavimentazioni già realizzate e quelle da riqualificare secondo le soluzioni proposte (soluzioni C e D), oltre alla progettazione della sezione stradale tipo. Altresì l'esecuzione dei lavori dovrà garantire, per quanto possibile, la permeabilità dei suoli lungo i tracciati stradali da riqualificare. Per gli elementi di illuminazione dovranno essere privilegiate soluzioni omogenee e analoghe a quelle già presenti nel centro di antica e prima formazione, mediante l'utilizzo di elementi a stelo nelle strade più ampie ed elementi a mensola nelle strade più strette, secondo un principio di continuità e semplicità di forme e dimensioni.

DETERMINA

ART. 1. Per i motivi espressi in premessa **si approva** ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, il Piano particolareggiato della Zona "A" (Centro Storico) e delle parti di zona "B" interne al Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice) del Comune di Ballao, così come descritto negli elaborati grafici allegati alla presente determinazione, **a condizione che** vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- ✓ gli interventi di ristrutturazione edilizia (cfr. pagg. 5-6 delle NTA) consentiti sugli edifici da riqualificare (classe B) dovranno garantire, come stabilito dall'art. 52 delle NTA del PPR, il rispetto dei caratteri originari superstiti, in coerenza con l'abaco tipologico. Potranno essere consentiti limitati interventi, strettamente necessari ad assicurare l'abitabilità dei locali e comprendenti limitati aumenti volumetrici, per situazioni prive di alternative. Ad esempio, nei casi in cui è precluso il recupero dei rapporti aero illuminanti, potrà essere valutata la possibilità di realizzare opportune aperture nella copertura (lucernai o pozzi luce), attraverso modalità di ridotto impatto visivo;
- ✓ gli interventi sugli edifici con classe di trasformabilità A – edifici di valore storico che hanno mantenuto l'integrità dei caratteri - e B – edifici e impianti alterati che conservano ancora evidenti tracce degli originari - devono essere eseguiti nel rigoroso rispetto dell'abaco (cfr. Allegato C);
- ✓ non potrà essere ammessa la realizzazione di piani interamente o parzialmente interrati (cfr. art. 5 delle NTA) in quanto non facenti parte delle tipologie storiche;
- ✓ in conformità con quanto prescritto dall'art. 52, comma 4 delle NTA del PPR, le corti storiche sono da salvaguardare nelle relazioni originarie e nella loro integrità, e pertanto dovrà essere prevista l'eliminazione degli artefatti presenti che non hanno riscontro nelle strutture originarie (*volumi, strutture, tettoie, pavimentazioni incongrue, ecc.*), senza prevederne la ricostruzione o la nuova edificazione (cfr. artt. 8, 28 delle NTA);
- ✓ la realizzazione di nuovi loggiati all'interno dei cortili potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza o conformemente alla tipologia storica di riferimento in coerenza con l'abaco delle tipologie edilizie (cfr. art. 8 delle NTA);
- ✓ per gli infissi non potrà essere ammesso l'utilizzo della plastica rigida o del PVC colorato (cfr. art. 9 delle NTA);
- ✓ la realizzazione di nuovi balconi sui prospetti potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza (cfr. art. 11 delle NTA);



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DETERMINAZIONE N. 1261 / TP/CA-CI

DEL 05/05/2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

- ✓ la realizzazione di nuove zoccolature potrà essere consentita sui corpi storici soltanto nei casi in cui sia idoneamente documentata la loro originaria presenza (cfr. art. 18 delle NTA).

ART. 2. Costituiscono parte integrante della presente determinazione i seguenti elaborati:

- ✓ Allegato A: Relazione illustrativa;
- ✓ Allegato B: Norme di attuazione;
- ✓ Allegato C: Guida alla progettazione;
- ✓ Allegato D: Tabelle planivolumetriche;
- ✓ Allegato E1: Schede operative isolato 1-4;
- ✓ Allegato E2: Schede operative isolati 5-9;
- ✓ Allegato E3: Schede operative isolati 10-13;
- ✓ Allegato E4: Schede operative isolati 14-16;
- ✓ Tavola 1: Inquadramento territoriale Sc. 1:25.000 – stralcio P.U.C. Sc. 1:2.000;
- ✓ Tavola 2: Assi e Poli Urbani – Sistema idrografico;
- ✓ Tavola 3: Complessi e Manufatti di carattere emergente;
- ✓ Tavola 4: Destinazioni d'uso - Stato di conservazione – Grado di utilizzo – Tipologie edilizie;
- ✓ Tavola 5: Spazi Pubblici – Edifici pubblici o di interesse pubblico – Reti tecnologiche;
- ✓ Tavola 6: Evoluzione storica catastale;
- ✓ Tavola 7.1: Analisi degli isolati - Isolato 1;
- ✓ Tavola 7.2: Analisi degli isolati - Isolato 2;
- ✓ Tavola 7.3: Analisi degli isolati - Isolato 3;
- ✓ Tavola 7.4: Analisi degli isolati - Isolato 4;
- ✓ Tavola 7.5: Analisi degli isolati - Isolato 5;
- ✓ Tavola 7.6: Analisi degli isolati - Isolato 6;
- ✓ Tavola 7.7: Analisi degli isolati - Isolato 7;
- ✓ Tavola 7.8: Analisi degli isolati - Isolato 8;
- ✓ Tavola 7.9: Analisi degli isolati - Isolato 9;
- ✓ Tavola 7.10: Analisi degli isolati - Isolato 10;
- ✓ Tavola 7.11.12: Analisi degli isolati - Isolato 11-12;
- ✓ Tavola 7.13: Analisi degli isolati - Isolato 13;
- ✓ Tavola 7.14: Analisi degli isolati - Isolato 14;
- ✓ Tavola 7.15: Analisi degli isolati - Isolato 15;
- ✓ Tavola 7.16: Analisi degli isolati - Isolato 16.

ART. 3. Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio. Le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle indicazioni del Piano, come descritte nei grafici allegati.

ART. 4. Tutte le opere previste dal Piano in oggetto dovranno essere specificatamente autorizzate ai sensi e secondo il dettato dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. Per effetto della L.R. 12/08/1998 n. 28 art. 3 comma 1 lett. c), la competenza all'emissione del parere e del successivo rilascio dell'autorizzazione è delegata al Comune di Ballao. In tale sede potranno essere date prescrizioni integrative rispetto alle previsioni del piano in oggetto. Qualora il piano attuativo non fosse completato alla scadenza dei dieci anni di validità, la competenza



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

DETERMINAZIONE N. 1261 / TP/CA-CI
DEL 05/05/2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia - Iglesias

delegata al Comune dovrà essere confermata mediante richiesta di nuova autorizzazione del piano.

Qualora in sede esecutiva si desse luogo ad una qualsivoglia variazione delle opere previste, rispetto a quanto approvato col presente provvedimento, la competenza all'emanazione del parere ai sensi del D.Lgs. 42/04 ritornerebbe in capo allo scrivente ufficio, ai sensi dell'art. 14 comma 2° della Direttiva n. 1 in attuazione della citata L.R. 28/98.

ART. 5. La presente determinazione è rilasciata esclusivamente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28. È compito del Comune accertare la rispondenza alle vigenti disposizioni in materia edilizia e urbanistica, anche con riferimento alle Norme di Attuazione del P.P.R. Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

ART. 6. Copia della presente determinazione è trasmessa:

- ✓ al MIBAC - Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Cagliari ed Oristano;
- ✓ al Comune di Ballao;
- ✓ ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della LR 31/1998, all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

ART. 7. Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione, ricorso gerarchico al Direttore Generale della Direzione della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21, e 24, della L.R. 31/1998, secondo le modalità di cui alla L.1199/1971. E' ammesso, altresì, entro 60 (sessanta) giorni dalla medesima data, ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo le modalità di cui al D.Lgs. 104/2010.

Il Direttore del Servizio

Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Resp. Sett.: SM
Funz. Tecn.: AMB