

MODIFICHE E INTEGRAZIONI APPORTATE AGLI ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ADOTTATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI.

Relazione esplicativa.

Premessa.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Decimoputzu, adottato con Deliberazione C.C. n° 12/2012, è stato trasmesso al Servizio Tutela Paesaggio della R.A.S. in data 20.09.2012 per richiedere la necessaria autorizzazione ex art. 9 della L.R. n° 28/98.

A seguito di alcuni incontri diretti con i funzionari del Servizio Tutela Paesaggio e di una serie di osservazioni proposte dal Servizio con nota prot. 31477 del 19.06.2013, sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati del P.P. valutate positivamente dallo stesso servizio che, con successiva nota prot. 19778 del 06.05.2014, ha richiesto la definizione di alcuni ulteriori elementi.

Inoltre è pervenuta una osservazione da parte di un privato cittadino, la sig.ra Ena Maria, che chiede di modificare il perimetro dei lotti 12 e 16 dell'isolato 1, in quanto la ripartizione proposta nel Piano non è conforme a quella derivata da un frazionamento ereditario, depositato in data antecedente all'adozione dello strumento attuativo, ma di lasciare inalterate le dotazione volumetrica dei due lotti.

L'osservazione in questione può essere accolta parzialmente, solo per quanto riguarda la nuova perimetrazione, non essendo possibile mantenere inalterate le dotazioni volumetriche dei due lotti, in quanto strettamente connesse con le nuove dimensioni superficiali.

Le modifiche e integrazioni che si propongono, dettagliatamente illustrate nel seguito, tengono conto complessivamente di tutte le osservazioni del Servizio Tutela e di quella privata.

Modifiche e integrazioni proposte.

ALLEGATI:

ALLEGATO "A" RELAZIONE ILLUSTRATIVA

-**Cap. 2**, integrato per commentare più dettagliatamente i contenuti delle tavole 1.1, 1.2, 2 del P.P.;

-**Cap.4** , modificato e integrato per illustrare la nuova metodologia utilizzata per l'identificazione delle unità edilizie di valore storico;

-**Cap.6**, integrato per trattare più compiutamente le tematiche legate alla sistemazione e riqualificazione degli spazi pubblici facendo riferimento alle nuove tavole 1.3.1 e 1.3.2;

-**Cap.7**, integrato per illustrare più completamente la logica utilizzata per l'individuazione delle dotazioni volumetriche da attribuire ai vari lotti.

ALLEGATO "B" NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-**Art.3**, modificato per ridefinire le classi di trasformabilità secondo le Linee Guida dell'Assessorato Regionale Urbanistica per la redazione dei P.P.;

-**Art.4**, modificato e integrato per :

1) Inserire il richiamo allo studio di Compatibilità Geologica e idrogeologica di cui all'art. 8 delle NTA del P.A.I.

2) Riportare le categorie d'intervento a quelle definite nell'Art.3 del DPR 380/2001 (Testo Unico per L'Edilizia). In particolare si è ripresa la definizione degli interventi di Manutenzione Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo, riportando inoltre al primo tipo di intervento alcune tipologie inizialmente non correttamente inserite nella Manutenzione Ordinaria.

3) Definire meglio l'intervento di Ristrutturazione Edilizia RT per gli edifici di classe di trasformabilità B.

4) Rafforzare il legame con la Guida alla Progettazione (All. C), facendo espresso richiamo agli abachi per quanto riguarda materiali ed elementi costruttivi delle unità edilizie di valore storico e per quanto riguarda le tipologie da utilizzare per la nuova edificazione.

Art.15, modificato e integrato per disciplinare più efficacemente l'installazione degli impianti solari e fotovoltaici. In tal senso è stata data l'indicazione di fare il possibile per reperire, all'esterno del Centro Storico, aree o edifici dove realizzare impianti collettivi ed è stato introdotto il divieto di realizzare impianti solari e/o fotovoltaici negli edifici di valore storico (classe di trasformabilità A). Per gli altri edifici si consente di realizzare questi impianti nelle falde di copertura non in vista dalle strade pubbliche, riducendo al 60% la copribilità della falda e facendo comunque una verifica dell'impatto.

Art.20, modificato per prescrivere, per le recinzioni fronte strada dei lotti, l'utilizzo della tipologia tradizionale in muratura piena col divieto di recinzioni "a giorno" di qualsiasi tipo.

Art.21, l'insieme degli edifici che fronteggiano il Centro di Antica e Prima Formazione, ubicati al di fuori del perimetro del P.P., non presenta esempi di edifici di valore storico da salvaguardare. Pertanto appare poco coerente con lo stato di fatto la formulazione attuale dell'art. 21 che è stato completamente modificato con l'intento di garantire comunque che le scelte architettoniche per gli interventi edilizi non contrastino eccessivamente col contesto del Vecchio Centro e sia possibile salvaguardare qualche eventuale elemento architettonico tradizionale ancora presente.

Art.24, è stato integrato facendo esplicito riferimento, per l'arredo urbano, all'allegato C e alla tavola 1.3.1 del Piano e allo Studio di Settore per gli spazi pubblici, in fase di redazione, che diventerà parte integrante del P.P..

ALLEGATO "C" TIPI EDILIZI – GUIDA NELLA PROGETTAZIONE

E' stato modificato e integrato per:

-ridurre il numero delle tipologie edilizie da evidenziare, prevedendo solo l'utilizzo di quelle "storiche" che sono state meglio dettagliate e catalogate;

-ampliare la parte riguardante la riqualificazione degli spazi pubblici con esempi di pavimentazione e illuminazione pubblica già realizzati in altri Centri Storici della Sardegna che presentano caratteristiche simili a Decimoputzu.

ALLEGATO “D” TABELLE PLANIVOLUMETRICHE

Come evidenziato dettagliatamente nel seguito per i singoli lotti, è stato necessario apportare parziali modifiche alle tabelle , per tener conto di variazioni volumetriche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni

ALLEGATO “E” SCHEDE OPERATIVE

In generale le schede operative dei lotti, come richiesto nelle osservazioni del Servizio Tutela paesaggistica, sono state integrate con l'aggiunta di ulteriori dati e specificazioni ricavate dalle informazioni che è stato possibile reperire dalle indagini dirette in loco.

Sono stati inseriti:

- un richiamo preciso al tipo edilizio da utilizzare per la nuova edificazione NE;
- una descrizione più dettagliata degli interventi proposti;
- una analisi più dettagliata dei materiali costruttivi degli edifici esistenti;
- il periodo di costruzione presunto degli edifici esistenti;
- le classi di trasformabilità;
- le planivolumetrie della sistemazione prevista per i lotti, con l'evidenziazione dei corpi di fabbrica mantenuti, di quelli nuovi in sostituzione di corpi fatiscenti o su lotti liberi e dei nuovi corpi in ampliamento e/sopraelevazione dei corpi esistenti;
- una più efficace e leggibile rappresentazione fotografica dell'esistente anche con un largo uso delle foto a 45°;
- la restituzione delle schede in formato A3 per una migliore leggibilità e comprensione.

In particolare, come si può vedere nel seguito nel dettaglio dei singoli lotti, alcune schede sono state modificate anche per accogliere osservazioni relative alla

perimetrazione dei lotti e in conseguenza di modifiche alla sistemazione prevista, richieste dal Servizio Tutela (vedasi la non saturabilità volumetrica dei lotti con impianti di classe “A”).

TAVOLE:

aggiunte

TAV. 1.3.1 e 1.3.2 nuove tavole aggiunte per individuare più compiutamente gli scenari di progettazione degli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici;

modificate e/o integrate

TAV.1, modificata per riportare correttamente il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione secondo la determinazione R.A.S. n° 2322 del 22.10.2009;

TAV. 4.1, 4.2,4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, modificate e integrate per:

in generale

-documentare il nuovo metodo usato per la ricerca e l’identificazione delle unità edilizie di valore storico e la nuova definizione delle classi di trasformabilità;

-inserire la rappresentazione planivolumetrica della sistemazione prevista degli isolati, evidenziando gli edifici confermati, quelli di nuova edificazione, i nuovi corpi aggiunti in ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti;

-modifiche dei profili conseguenti alle modifiche di sistemazione dei lotti e per eliminare le recinzioni a giorno nelle sistemazioni previste (profilo B) ;

in particolare

Come si può vedere vedi nel dettaglio dei singoli lotti, alcune tavole sono state modificate per accogliere osservazioni specifiche, per modificare le classi di trasformabilità a seguito dell’applicazione del nuovo metodo per l’individuazione dell’edificato storico e per la correzione di refusi ed errori che è stato possibile riscontrare con l’ausilio delle foto a 45°.

A titolo esemplificativo si citano alcune motivazioni:

- per accogliere l'osservazione presentata dalla sig.ra Ena Maria che riguarda una diversa perimetrazione dei lotti 12 e 16;
- per la modifica della sistemazione prevista per i lotti con edifici e impianti di classe A non saturi , a seguito della eliminazione di incrementi volumetrici che potrebbero stravolgere la configurazione dell'impianto originario, come richiesto dal Servizio Tutela;
- per la modifica della sistemazione prevista di alcuni lotti comprendenti edifici di classe B, per evitare aggiunte volumetriche che alterano i prospetti, come richiesto dal Servizio Tutela;
- per la modifica della perimetrazione di alcuni lotti a seguito di indagini più accurate, con l'ausilio delle foto a 45°.

ELENCO DELLE MODIFICHE APPORTATE PER I SINGOLI LOTTI

Isolato 1:

Lotto 2

Causale : modifica della localizzazione dell'ampliamento volumetrico, per non alterare il prospetto dell'edificio di classe "B". Riqualificazione dell'impianto da B+C+D a B.

Modifica :Tav. 4.1 e scheda 1.2.

Lotto 4

Causale : modifica della localizzazione della nuova edificazione NE per conservare l'assetto dell'impianto originario.

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.4.

Lotto 12

Causale : modifica del perimetro con riduzione della superficie e conseguente riduzione della dotazione volumetrica, in accoglimento dell'osservazione di Ena Maria.

Modifica : Tav. 4.1 , scheda 1.12 e tabella planivolumetrica isolato 1.

Lotto 16

Causale : modifica del perimetro con aumento della superficie e conseguente aumento della dotazione volumetrica, in accoglimento dell'osservazione di Ena Maria.

Modifica : Tav. 4.1, scheda 1.16 e tabella volumetrica isolato 1.

Lotto 18

Causale : riqualificazione da C a B, in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.18.

Lotto 41

Causale : idem come lotto 2

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.41.

Lotto 42

Causale : modifica stato di fatto da *lotto libero* a *rudere*, a seguito di indagine con l'ausilio delle foto a 45°.

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.42.

Lotto 43

Causale : idem come lotto 2.

Modifica : Tav. 4.1 ne scheda 1.43.

Lotto 44

Causale : idem come lotto 2:

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.44.

Lotto 48

Causale : declassazione da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.1 e scheda 1.48.

Lotto 50

Causale : riqualificazione da B+C+D a A in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico , conferma della volumetria esistente , senza incrementi volumetrici nonostante si tratti di lotto non saturo, come richiesto dal Servizio Tutela. Modifica intervento previsto da RT a RS.

Modifica : Tav. 4.1, scheda 1.50 e tabella volumetrica isolato 1.

Isolato 2 :

Lotto 10

Causale : modifica del perimetro del lotto e conseguente riduzione della superficie e della dotazione volumetrica, a seguito di verifica con l'ausilio delle foto a 45°.

Modifica : Tav. 4.2 , scheda 2.10 e tabella planivolumetrica isolato 2.

Lotto 11

Causale : riduzione del volume edificabile per la decadenza della concessione edilizia a suo tempo rilasciata, in quanto per la nuova concessione si deve fare riferimento al nuovo indice fondiario.

Modifica : Tav. 4.2 , scheda 2.11 e tabella planivolumetrica isolato 2.

Lotto 13

Causale : modifica del perimetro del lotto e conseguente aumento della superficie e della dotazione volumetrica, a seguito di verifica con l'ausilio delle foto a 45° (vedi lotto 10) . Declassazione da A a B in conseguenza del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con conseguente modifica dell'intervento previsto da RS a RT+NE.

Modifica : Tav. 4.2 , scheda 2.13 e tabella planivolumetrica isolato 2.

Isolato 3 :

Lotto 10

Causale : declassazione dell'impianto da A a B, in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico , con modifica dell'intervento previsto da RS a RT.

Modifica : Tav. 4.3 e scheda 3.10.

Lotto 12

Causale : correzione refusi vari e sistemazione prevista nella scheda, da NE a RT+NE.

Modifica : Tav. 4.3 e scheda 3.12.

Lotto 16

Causale : modificata rappresentazione nuovo corpo NE per riportarlo alle tipologie dell'abaco (all. C).

Modifica : Tav. 4.3 e scheda 3.16.

Lotto 18

Causale : declassazione dell'impianto da A a C , in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con modifica dell'intervento previsto da RS+AT a RT.

Modifica : Tav. 4.3 e scheda 3.18.

Lotto 19

Causale : declassazione dell'impianto da A a C, in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con modifica dell'intervento previsto da RS+AT+NE a RT+NE.

Modifica : Tav. 4.3 e scheda 3.19.

Isolato 6 :

Lotto 5

Causale : declassazione dell'impianto da A a B, in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, mantenendo l'intervento RS solo per il corpo storico e prevedendo la sostituzione dei corpi recenti con nuova edificazione NE che riproduce l'assetto originario.

Modifica : Tav. 4.6 e scheda 6.5.

Lotto 9

Causale : declassazione dell'impianto da A a C, in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con modifica dell'intervento previsto da RS a RT.

Modifica : Tav. 4.6 e scheda 6.9.

Lotto 10

Causale : riqualificazione dell'impianto da C a A in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con modifica dell'intervento previsto da RT a RS.

Modifica : Tav. 4.6 e scheda 6.10.

Isolato 8 :

Lotto 2

Causale : declassazione dell'impianto da A a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico, con modifica dell'intervento previsto da RS a RT.

Modifica : Tav.4.8 e scheda 8.2.

Isolato 9 :

Lotto 1

Causale : declassazione dell'impianto, da A+C a C , in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificio storico, con modifica dell'intervento previsto da RS+RT+NE a RT+NE.

Modifica : Tav. 4.9 e scheda 9.1.

Lotto 3

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificio storico.

Modifica : Tav. 4.9 e scheda 9.3.

Lotto 11

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificio storico . Modifica del perimetro del lotto con aumento della superficie e della dotazione volumetrica per correggere una errata ripartizione col confinante lotto 12.

Modifica : Tav. 4.9 , scheda 9.11 e tabella planivolumetrica isolato 9.

Lotto 12

Causale : modifica del perimetro del lotto (vedi lotto 11) con riduzione della superficie e della dotazione volumetrica.

Modifica : Tav. 4.9 , scheda 9.12 e tabella planivolumetrica isolato 9.

Lotto 20

Causale : impianto di classe A non saturo in cui si conferma la volumetria esistente , senza incrementi volumetrici, per non alterare la conformazione dell'impianto originario. Modifica dell'intervento previsto da RS+NE a RS.

Modifica : Tav. 4.9 , scheda 9.20 e tabella planivolumetrica isolato 9.

Isolato 10:

Lotto 1

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificio storico, con modifica dell'intervento previsto da RS+RT a RT.

Modifica : Tav. 4.10 e scheda 10.1.

Isolato 11 :

Lotto 1

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a C in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificio storico, con modifica dell'intervento previsto da RS+NE a RT+NE.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.1.

Lotto 4

Causale : idem come lotto 1.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.4

Lotto 5

Causale : riqualificazione dell'impianto da A+C a A , in quanto A è la classe prevalente, con modifica dell'intervento proposto da RS+RT a RS .

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.5

Lotto 6

Causale : idem come lotto 1 e lotto 4.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.6.

Lotto 10

Causale : riqualificazione dell'impianto da B+C a B , in quanto B è la classe prevalente, con modifica dell'intervento proposto da RQ+RT a RS+RT .

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.10.

Lotto 15

Causale : idem come lotti 1, 4, 6.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.15.

Lotto 16

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.16.

Lotto 17

Causale : riqualificazione dell'impianto da A+C a A , in quanto A è la classe prevalente. Si conferma la volumetria esistente , senza incrementi volumetrici, per non alterare la conformazione dell'impianto originario. Modifica dell'intervento previsto da RS+NE+RT a RS.

Modifica : Tav. 4.11, scheda 11.17 e tabella planivolumetrica isolato 11.

Lotto 18

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.11 e scheda 11.18.

Isolato 12 :

Lotto 4

Causale : declassazione dell'impianto da C a D a seguito di analisi dell'edificato con l'ausilio delle foto a 45°.

Modifica : Tav. 4.12 e scheda 12.4.

Lotto 7

Causale : riqualificazione dell'impianto da A+C a A in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico. Si conferma la volumetria esistente , senza incrementi volumetrici, per non alterare la conformazione dell'impianto originario. Modifica dell'intervento previsto da RS+NE a RS.

Modifica : Tav. 4.12, scheda 12.7 e tabella planivolumetrica.

Lotto 8

Causale : riqualificazione dell'impianto da C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.12 e scheda 12.8.

Isolato 13 :

Lotto 1

Causale : riduzione del volume edificabile per la decadenza della concessione edilizia a suo tempo rilasciata, in quanto per la nuova concessione si deve fare riferimento al nuovo indice fondiario.

Modifica : Tav. 4.13 , scheda 13.1 e tabella planivolumetrica isolato 13.

Lotto 12

Causale : : riqualificazione dell'impianto da C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.13 e scheda 13.12.

Isolato 14 :

Lotto 2

Causale : declassazione dell'impianto da A+C a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.14 e scheda 14.2.

Lotto 6

Causale : declassazione dell'impianto da A a B in conseguenza dell'applicazione del nuovo metodo per l'individuazione dell'edificato storico.

Modifica : Tav. 4.14 e scheda 14.6.