

Allegato A

Premesso che, in base all'art. 1 ("Finalità"), art. 2 ("Contenuti"), art. 3 ("Obiettivi generali"), e in base all'art. 4 ("Elaborati costitutivi"), in particolare al comma 6, **gli elaborati conoscitivi** (B. Conoscenza), sono funzionali all'interpretazione progettuale del Centro storico, e non suppliscono ai documenti che occorre produrre in sede di presentazione dei progetti (TITOLO VI - ATTUAZIONE, art. 73 Fascicolo per la richiesta di intervento nel Centro Storico); in tale sede, corre l'obbligo per i proponenti di documentare con esattezza la consistenza delle proprietà oggetto di intervento, sottolineando eventuali documentati scostamenti rispetto alle valutazioni contenute negli elaborati conoscitivi del PPCS.

In base alle valutazioni delle osservazioni pervenute, si riscontra l'opportunità di proporre alcune modifiche alla disciplina delle coperture degli edifici: alcune osservazioni evidenziano infatti una non chiara esplicitazione delle discipline riguardanti la possibilità di realizzare tipologie di coperture diverse da quelle rilevate per ciascuna unità edilizia (nello specifico, la realizzazione di coperture a falda, nelle varie declinazioni, per tessuti di pregio storico, laddove emerga la presenza di coperture a falda incongrue, o coperture piane).

Pertanto si propone l'aggiunta all'articolo 27 ("Coperture"), di un ulteriore comma 5: ***"Tranne nel caso degli edifici classificati all'art. 24, comma 5 (Edifici recenti di valore), è sempre ammessa la realizzazione di tetti a falda in sostituzione dei tetti piani."***

Questa aggiunta è da intendere integrata con le modifiche all'art. 17 proposto in seguito.

Rilevata l'esigenza di chiarire le modalità di installazione di "pannelli solari termici o fotovoltaici". L'art. 42 ("Impianti tecnologici"), al comma 2 ("pannelli solari termici o fotovoltaici"), si intende integrato come segue: ***"È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri (...)"***.

Si riportano di seguito gli estremi del protocollo delle osservazioni pervenute, il richiedente, l'ubicazione dell'immobile, la sintesi dell'osservazione e il parere tecnico dell'ufficio.

CODICE	N. PROT.	DATA PROTOCOLLO	RICHIEDENTE	UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SINTESI OSSERVAZIONE	ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI	PARERE
OSS-01	44170	05/10/2015	Associazione regionale ex-esposti amianto Sardegna	Osservazione di carattere generale			<p>Chiedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) che le N.T.A. non siano di impedimento per l'accesso ad agevolazioni per la bonifica DELL'AMIANTO e che vengano agevolate le azioni di bonifica dell'amianto con abbattimenti o sgravi degli oneri concessori, 2) velocizzazione delle pratiche riguardanti ristrutturazione di immobili che prevedono bonifiche e smaltimento di manufatti con amianto, 3) introduzione di incentivi per la bonifica smaltimento e conferimento amianto 	<p>Nell'articolato normativo del PPCS nulla osta all'attività di risanamento dall'amianto negli immobili ricompresi entro il perimetro del CS, in qualunque modo essi siano classificati e disciplinati dal PPCS stesso. Le attività di bonifica da fibre e polveri di amianto, condotte secondo le norme vigenti, non comportano di per sè variazione delle discipline del PPCS (ad esempio, della classificazione degli edifici né la variazione della categoria di intervento previsto dal PPCS). L'osservazione in oggetto pare dunque pertinente con i contenuti generali del PPCS medesimo, fatto salvo il contenuto prettamente tecnico/prescrittivo del PPCS stesso, il quale non impedisce in nessun modo che si attuino tali interventi di bonifica, risanamento e successivo smaltimento dell'amianto. L'osservazione in oggetto riguarda più propriamente eventuali aspetti premiali riguardanti attività di risanamento da fibre e polveri di amianto entro il Centro Storico, che potrà essere regolata dall'attività della PA, in coerenza con le discipline del PPCS, e in ottemperanza e secondo la Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 22.</p>	In linea di principio nulla osta all'accoglimento, ma il testo dell'osservazione va integrato in modo che possa tradursi in un disposto normativo applicabile.
OSS-02	44984	08/10/2015	Mameli Angelo	Via Duomo	14	627 sub. 14	<p>Chiede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la costruzione di un fabbricato di due piani fuori terra per regolarizzare il prospetto sulla via Duomo da allineare alle linee di gronda delle facciate degli immobili attigui 	<p>Le richieste di aumento volumetrico e aumento di superficie coperta non sono permessi dal PPCS in quest'area, coerentemente con l'impianto generale del PPCS stesso. Il PPCS non ammette in quest'area l'aumento di superficie coperta, né la realizzazione di volumi aggiuntivi a</p>	Non favorevole all'accoglimento

							2) la realizzazione al piano terra di un piano pilotis per permettere l'accesso veicolare all'interno dell'area	quelli rilevati/presenti, in nessun modo disposti entro la superficie della corte/pertinenza. La supposta passata esistenza di configurazioni edilizie diverse, non determina, di per sé, la previsione di ulteriori volumi e/o superfici coperte rispetto a quelle rilevate.	
OSS-03	45197	09/10/2015	Concas Antonio	Osservazione di carattere generale			Chiede di poter inserire negli artt. 17 e 18 delle N.T.A. la possibilità di realizzare pensiline e tettoie o pergola oltre che negli spazi non prospicienti la via pubblica anche sulle coperture piane a terrazza	Il PPCS prevede già la possibilità di installare "tettoie e ombreggi" su terrazze e tetti piani, ovunque localizzati, senza che questi determinino la realizzazione di nuova superficie coperta, purché congrui con i valori del centro storico e facilmente amovibili (art. 48).	Non favorevole all'accoglimento
OSS-04	45251	09/10/2015	Ibba Giovanna Ibba Giuseppina Ibba Giangiacomo	Via Garibaldi n. 7	14	382 sub. 1/2/3	Evidenziano che il fabbricato di loro proprietà si discosta dalla descrizione riportata nell'elaborato B.9 – Schede Unità Edilizie. Chiedono un incremento dell'altezza del fabbricato con realizzazione di un nuovo livello a falde inclinate e con la modifica della quota degli orizzontamenti	Il fatto che gli elaborati del PPCS indichino la tipologia alla quale afferisce l'immobile in oggetto come "solitamente" costituita da tre livelli, implica che il PPCS preveda per questa tipologia anche configurazioni differenti (in questo caso due livelli). Per quanto riguarda la possibilità, fatta salva ovviamente la quota di imposta, di realizzare una copertura a falde ove sia presente una copertura piana, anche per i "Tessuti di pregio da conservare - TC", si confronti il comma aggiuntivo proposto all'art. 27 ("Coperture"), e la modifica all'art. 17 comma 5, lettera "d" .	Favorevole all'accoglimento, secondo quanto espresso nel parere istruttorio evidenziando che l'intervento non prevede incrementi di volume edilizio, in quanto non varia l'altezza in gronda del fabbricato.
OSS-05	45258	09/10/2015	Pani Mario	Via Martignano n. 12			Chiede una nuova perimetrazione della propria abitazione in quanto i confini nella mappa sono errati	L'osservazione riguarda la richiesta di nuova perimetrazione dell'UMI, entro la classificazione TP - Tessuti di pregio da riqualificare: la perimetrazione proposta è ammissibile, preso atto della richiesta della proprietà, e fatte salve le discipline esistenti, che non subiscono variazione.	Favorevole all'accoglimento
OSS-06	45361	09/10/2015	Sechi Francesco	Via Garibaldi n. 20	14	347 sub. 9	Chiede che venga definitivamente regolarizzata la posizione amministrativa del suo fabbricato in quanto negli	L'osservazione chiede la "regolarizzazione amministrativa" del fabbricato in oggetto, cosa che non è pertinente con le finalità del PPCS e con il ruolo che l'apparato	Non favorevole all'accoglimento Si prende atto della segnalazione, fatti

							elaborati del P.P.C.S. manca una porzione di tale fabbricato	conoscitivo e regolativo svolge all'interno del PPCS stesso. Nel caso dell'UMI in oggetto, tutti gli elementi ivi ricompresi dovranno rispettare la relativa disciplina. In sede di presentazione del progetto potranno essere eventualmente prodotti documenti ed elaborati che possano dimostrare la legittimità delle richieste di intervento progettuale e del relativo dimensionamento rispetto all'esistente, fatte salve le discipline del PPCS.	salvi gli aspetti sulla regolarità edilizia da accertare in altra sede.
OSS-07	45370	09/10/2015	Sechi Francesco	Vico Iosto n. 9 e 11	14	411 sub. 7	Chiede che venga riconosciuto all'immobile di sua proprietà lo status di Area Speciale per permettere una migliore riqualificazione e poter portare l'altezza relativa in linea con l'edificio adiacente	L'edificio ricade entro i tessuti "TP", tessuti di pregio da riqualificare: è possibile secondo le NTA un intervento sulla copertura, si confronti l'art. 18, comma 4, lettera "d), modificare la quota di colmo nel rispetto del limite di pendenza massima delle falde del 35%, purché non si modifichi la quota di imposta delle strutture di copertura".	Non favorevole all'accoglimento
OSS-08	45465	12/10/2015	Pisano Ilenia	Via Lamarmora n. 12	14	469 sub. 24	Evidenzia delle discordanze nell'elaborato B.9 Schede delle Unità Edilizie (ISO12_UMI13) in merito all'età, altezza, materiali e affacci dell'edificio di proprietà. Presenta delle osservazioni agli articoli 10, 27, 30, 39, 42 e 48 delle N.T.A. e alle volumetrie assegnate alle Aree Speciali.	L'osservazione riguarda la precisione della scheda di rilievo dell'unità edilizia, e il valore prescrittivo di tale rilievo. Si fa presente che le schede di rilievo degli edifici hanno valore conoscitivo, utile per la redazione delle discipline del PPCS stesso, ma non determinano di per sé prescrizioni specifiche, che sono invece dettate per "tessuto" e "tipologia" di afferenza, in base a considerazioni sul valore generale e particolare di ogni elemento ricadente all'interno del CS. L'eventuale intervento sull'UMI in oggetto, perciò, dovrà rispondere alle discipline del PPCS. Per quanto riguarda la disciplina delle coperture, si rimanda alle specificazioni elencate in premessa del presente documento.	Non favorevole all'accoglimento in quanto non propone in sostanza delle modifiche al PPCS ma evidenzia le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile. Inoltre propone dei quesiti e delle tematiche da trattare non in sede di osservazioni al PPCS.

OSS-09	45511	12/10/2015	Solinas Giuseppa	Via G.M. Angioy n. 55			Chiede che l'immobile sia classificato come facente parte dei tessuti di pregio da riqualificare	L'edificio, seppure possa aver subito parziali modificazioni / sostituzioni di parti anche strutturali, mantiene le caratteristiche di pregio evidenziate secondo le finalità del PPCS, in particolare nel quadro della configurazione dell'isolato ove ricade.	Sulla base dell'esame aggiornato dello stato di fatto, pur riconoscendo i valori di pregio, si esprime parere favorevole alla classificazione ex art 18 delle NTA, accogliendo quindi l'osservazione.
OSS-10	45628	12/10/2015	Arch. Falchi Maura	Osservazione di carattere generale			Chiede che l'art. 17 delle NTA, riguardante i Tessuti di Pregio da Conservare, consenta la realizzazione di nuovi orizzontamenti e il collegamento con rampe di scale negli edifici di modeste dimensioni che presentano il solo piano terra e copertura a falda con intradosso a vista. Chiede inoltre: <ul style="list-style-type: none"> • la possibilità di modificare la geometria e la quota di imposta e di colmo delle strutture di copertura con il sollevamento di 40 cm • La possibilità di realizzare terrazzi nella copertura con funzione di spazio tecnico per alloggiare caldaie e pompe di calore 	L'osservazione evidenzia una possibilità di trasformazione coerente con l'impianto generale del PPCS, nello specifico riferita a edifici che hanno un solo piano fuori terra, per i quali, fatte salve le caratteristiche tipologiche e il rispetto generale delle discipline del PPCS, è possibile ipotizzare l'inserimento di una nuova partizione orizzontale (solaio), con relativa struttura di collegamento verticale. Per ciò, per tali edifici ricadenti nei "Tessuti di pregio da conservare", è possibile ipotizzare la variazione del relativo articolo, come segue. Si propone l'aggiunta di una lettera "i" al comma 4 dell'art. 17: esclusivamente per gli edifici di un piano fuori terra, ove sussistano le misure di legge, realizzare un nuovo orizzontamento con relativo struttura di collegamento verticale, Di conseguenza, al successivo comma 5, lettere "b" e "c", si aggiungano le parole: ad eccezione di quanto specificato al precedente comma 4, lettera "i". L'osservazione evidenzia la possibilità che, pur in presenza di edifici afferenti ai "Tessuti di pregio da conservare", siano	Parzialmente favorevole all'accoglimento, come espresso nell'istruttoria

								<p>presenti coperture non congrue con i valori del Centro storico. In questo caso, ovvero in presenza di coperture "lunghe" e di scarsa pendenza (inferiore al 35%) e non pregiate, si ritiene possibile un intervento di miglioramento, nel rispetto della pendenza massima ammessa e con un disegno generale che ne ottimizzi il funzionamento statico e il valore estetico. Per ciò, si propongono delle aggiunte all'articolo 17:</p> <p>L'aggiunta di una lettera "l" al comma 4 dell'art. 17:</p> <p><i>nel caso di coperture manifestamente incongrue, nel rispetto dell'art. 27, è permessa la variazione della quota di colmo delle coperture al fine di migliorare gli aspetti funzionali ed estetici delle stesse.</i></p> <p>L'aggiunta alla lettera "d" del comma 5 del testo seguente:</p> <p><i>modificare la quota di imposta e di colmo delle strutture di copertura, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4, lettera 'l'.</i></p> <p>Appare invece controverso consentire, come suggerisce l'Osservazione, l'elevamento della quota di imposta di 40 cm, poiché questa operazione comporterebbe seri rischi per il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e potrebbe portare all'aggiunta di nuovi orizzontamenti negli edifici ad un piano (anche per il combinato disposto della variazione proposta dell'art. 17, comma 5, lettera "b" e "c").</p> <p>Appare altresì già permesso (art. 17, comma 4, lettera "g") realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

								copertura (terrazze) purché non si alterino i prospetti verso la via pubblica e non si alterino in maniera visibile i prospetti.	
OSS-11	45532	12/10/2015	Agenzia Affari Generali s.r.l., legale rappr. Abis Franco Giuseppe	Via De Castro	14	331	<p>Evidenzia l'incompletezza dell'elaborato B.9 Scheda delle unità edilizie – isolato 51 in quanto manca un fabbricato. Propone di considerare l'intera area come Area Speciale con lo sviluppo di tre condizioni, collegate tra loro in successione ma scorporabili ed eventualmente indipendenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) regolarizzare la facciata principale con un incremento di volume che porti tutto il fabbricato alla stessa altezza, formando un unico allineamento sulla via De Castro 2) mantenere un corpo di fabbrica costituito dal nucleo originario e realizzare un nuovo corpo di fabbrica alto 8,22 ml, superficie coperta 98,49 mq e volume totale di 810 mc (somma delle superfetazioni di circa 177 mc e di nuovi volumi di circa 632 mc) 3) trasferire parte della volumetria da realizzare nell'area libera UMI 09, assentita tramite la pratica SUAP 4545 (DUAAP prot. n. 24295 del 01/06/2015), nel corpo di fabbrica da realizzarsi ex novo nel cortile (vedi punto 2), in modo che 	<p>L'osservazione si sviluppa in 3 parti, ugualmente respinte, per la conformazione dell'area in Esame:</p> <p>Punto 1: non è ammissibile l'aumento volumetrico per estensione dell'altezza del volume in oggetto, e non è ammissibile il cambiamento di disciplina per gli immobili in oggetto;</p> <p>Punto 2: non è ammissibile nuovo volume: nel caso di riorganizzazione del retro e della pertinenza, fatte salve le discipline del PPCS, nel caso di demolizione di volumi incongrui, non ci deve essere aumento di superficie coperta e di volumetria, sebbene sia possibile riorganizzare, entro l'UMI, la collocazione del volume esistente a parità di superficie coperta e secondo le leggi vigenti.</p> <p>Punto 3: non ammissibile nuovo volume: nel caso di riorganizzazione del retro e della pertinenza, fatte salve le discipline del PPCS, nel caso di demolizione di volumi incongrui, non ci deve essere aumento di superficie coperta e di volumetria.</p>	<p>Non favorevole all'accoglimento In considerazione della rilevante importanza che si riconosce all'edificio si propone la redazione, a cura dell'Ufficio, di una scheda tecnica che istituisca una apposita Area Speciale che disciplini l'intervento di riqualificazione.</p>

							<p>venga realizzato un nuovo fabbricato di circa 1.442 mc, superficie coperta 124 mq, e altezza 11,58 ml e realizzare il restante volume nella stessa area con la costruzione di un corpo di fabbrica avente linea di facciata alla stessa altezza del fabbricato contiguo</p> <p>Propone infine di utilizzare, tramite accordo di programma tra privato e P.A., un percorso pubblico che consenta il passaggio dalla via De Castro alla piazza Eleonora per valorizzare un angolo della città</p>		
OSS-12	26544	23/05/2016	Agenzia Affari Generali s.r.l., legale rappr. Abis Franco Giuseppe	Via De Castro	14	331	<p>Evidenzia l'incompletezza dell'elaborato B.9 Scheda delle unità edilizie – isolato 51 in quanto manca un fabbricato. Propone di considerare l'intera area come Area Speciale con presentazione di due soluzioni, collegate tra loro in successione ma scorporabili ed eventualmente indipendenti:</p> <p>1) mantenere il corpo di fabbrica originario e aggiungere un corpo di fabbrica ex novo sul cortile interno avente una volumetria di mc 810,00 dati dalla somma delle volumetrie derivanti dalla demolizione delle superfetazioni (mc 177,42) e dal trasferimento di circa mc 632,58 da realizzare nel lotto libero adiacente a seguito della pratica SUAP</p>	<p>Rilevata la correttezza delle note mosse dal soggetto osservante sulla necessità di aggiornare gli elementi conoscitivi del PPCS relativi alle UMI ricomprese nella sua proprietà, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, nel modo che si specifica per ciascuna delle due parti delle quali è costituita:</p> <p>Punto 1: si ritiene di accogliere positivamente l'ipotesi di istituzione di una ulteriore Area Speciale del PPCS, il cui perimetro e le cui discipline saranno eventualmente meglio definite dopo sopralluogo, considerando il grande pregio e l'unicità di alcuni degli edifici ricompresi nell'area in esame, e l'interesse pubblico alla loro migliore conservazione, nello specifico l'edificio ad aula che ha ospitato in passato la Confraternita, indicato nello schema planimetrico in basso a destra dell'ultima pagina dell'Osservazione rispettivamente come «V1».</p> <p>A questo proposito, si segnala come:</p>	<p>Parzialmente favorevole all'accoglimento</p> <p>In considerazione della rilevante importanza che si riconosce all'edificio si propone la redazione, a cura dell'Ufficio, di una scheda tecnica che istituisca una apposita Area Speciale che disciplini l'intervento di riqualificazione.</p>

						<p>4545, realizzando in tale area libera un fabbricato avente linea di facciata alla stessa altezza del fabbricato contiguo.</p> <p>2) fermo restando quanto indicato al punto precedente si propone in aggiunta un accordo di programma tra il privato e l'Amministrazione Comunale che consenta la realizzazione di un passaggio tra la via De Castro e la piazza Eleonora per cui il volume derivato dalla creazione di questo "portico-galleria" unito a un bonus volumetrico di mc 83,38 e alle volumetrie di cui al punto precedente (mc 810,00) consentirebbe la realizzazione di un fabbricato aggiuntivo sul cortile di complessivi mc 1.300</p>	<p>- i volumi V6 e V7 ricompresi nel medesimo schema già citato possano, ad una analisi successiva e da approfondire, essere considerati "incongrui" e dunque demoliti e ricostruiti entro il perimetro della proprietà</p> <p>- fatto salvo il principio di non aumento della superficie coperta complessiva;</p> <p>- anche il volume indicato come V5 nel già citato schema possa essere ragionevolmente considerato incongruo e quindi se ne possa ipotizzare la demolizione con ricostruzione - fatto salvo il principio di non aumento della superficie coperta complessiva.</p> <p>Non è ammissibile invece lo scorporo di volumetria dall'intervento già assentito su Via De Castro, non riportato nelle cartografie di PPCS, che pare congruo, per conformazione volumetrica, agli obiettivi del PPCS stesso.</p> <p>Punto 2: fatto salvo quanto riportato al punto 1, la riapertura o realizzazione di un passaggio pedonale o carrabile entro un corpo di fabbrica classificato come PAC in tessuto TC è ammissibile per il PPCS purché nel pieno rispetto delle prescrizioni di tutela dell'immobile, delle sue facciate e in generale di rispetto del suo assetto storico riconosciuto (si veda ad esempio l'art. 17, comma 5 lettera C delle NTA del PPCS).</p>	
--	--	--	--	--	--	---	---	--

Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio

Ing. Giuseppe Pinna