



COMUNE DI ASSEMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 10

OGGETTO: ADOZIONE DEFINITIVA PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ASSEMINI

L'anno **2018** addì **9** del mese di **Febbraio** nel Comune di Assemini, presso l'aula Consiliare, convocato con appositi Avvisi per le ore **16.00**, si è riunito in seduta Straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>
FEDERICA ARDAU	NO	NICOLE MARRAS	SI
ANNA MARIA CADEDDU	SI	FRANCESCA MATTANA	SI
SIMONE CARTA	SI	GIORGIO IADEVAIA	SI
LUCIANO CASULA	SI	ROBERTO MELIS	SI
STEFANO CONCAS	SI	ALESSANDRO MONTAGNA	SI
NICOLA CONGIU	SI	GIANLUCA MURTAS	SI
FRANCESCO CONSALVO	SI	EFISIO MAMELI	SI
VINCENZA DEIDDA	SI	RITA PIANO	NO
FRANCESCO DESOGUS	NO	IRENE PIRAS	NO
STEFANIA FRAU	NO	MARIO PUDDU	SI
ROSSELLA MANCA	NO	ENRICO SALIS	NO
SABRINA LICHERI	NO	ANTONIO SCANO	NO
MARIA CARLA MARRAS	NO		

Totale Presenti 15

Totale Assenti 10

Partecipa alla seduta il Segretario Generale DR.SSA ANNA MARIA CONGIU.

Assume la presidenza il CONSIGLIERE COMUNALE, FRANCESCO CONSALVO



COMUNE DI ASSEMINI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO FACENTE FUNZIONI CONSALVO FRANCESCO invita il Segretario Comunale a procedere all'appello dei Consiglieri per la verifica del numero legale con il seguente esito: **Consiglieri presenti n. 15 di cui n. 11 Consiglieri compatibili e n. 4 Consiglieri non compatibili (Cadeddu, Concas, Mameli, Puddu) - assenti n. 10 (Ardau, Desogus, Frau, Licheri, Manca, Marras M.C., Piano, Piras, Salis, Scano).**

Escono dall'Aula Consiliare i Consiglieri Cadeddu, Concas e Mameli (presenti 12 – assenti 13 **Ardau, Desogus, Frau, Licheri, Manca, Marras M.C., Piano, Piras, Salis, Scano, Cadeddu, Concas, Mameli**).

Interviene il Sindaco Mario Puddu per una comunicazione (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Alle ore **16.40** esce dall'Aula Consiliare il Sindaco Puddu (presenti 11 – assenti 14 **Ardau, Desogus, Frau, Licheri, Manca, Marras, Piano, Piras, Salis, Scano, Cadeddu, Concas, Mameli, Puddu**).

Interviene il Consigliere Casula (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO FACENTE FUNZIONI CONSALVO FRANCESCO introduce il primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto <<**Adozione definitiva Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini**>> e concede la parola all'Assessore per la relazione di competenza.

Esponde la proposta l'Assessore alle Politiche per il Territorio e la Sostenibilità Ambientale Mandas il quale fa presente l'iter del Piano e illustra le osservazioni presentate (come integralmente riportato nel verbale generale di seduta).

Alle ore 17.00 esce dall'Aula Consiliare il Consigliere Deidda (presenti 10 – assenti 15 **Ardau, Desogus, Frau, Licheri, Manca, Marras M.C., Piano, Piras, Salis, Scano, Cadeddu, Concas, Mameli, Puddu, Deidda**).

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dà lettura del dispositivo della proposta n. 11 del 31.01.2018 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini**>> e invita il Consiglio Comunale ad esprimere il proprio voto sulle singole osservazioni.

L'esito delle votazioni, rese in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente sulle singole osservazioni di cui sopra, è il seguente:

Osservazione n. 1 A all'unanimità dei presenti (n. 10) **NON ACCOGLIMENTO**;

Osservazione n. 1 B all'unanimità dei presenti (n. 10) **NON ACCOGLIMENTO**;

Osservazione n. 1 C all'unanimità dei presenti (n. 10) **ACCOGLIMENTO**;

Osservazione n. 2 A all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 2 B all'unanimità dei presenti (n. 10) NON ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 3 A all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 3 B all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 4 all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 5 all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO sub condizionato;

Osservazione n. 6 A all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 6 B all'unanimità dei presenti (n. 10) NON ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 7 all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 8 all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 9 all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 10 A all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 10 B all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazione n. 10 C all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

Osservazioni Regionali all'unanimità dei presenti (n. 10) ACCOGLIMENTO;

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO FACENTE FUNZIONI propone quindi l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico e invita il Consiglio Comunale ad esprimere il proprio voto sulla proposta di Deliberazione n. 11 del 31.01.2018 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemmini**>>.

L'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, proclamato dal Presidente, è il seguente:

- **Consiglieri presenti n. 10**
- **Consiglieri assenti n. 15 (Ardau, Desogus, Frau, Licheri, Manca, Marras M.C., Piano, Piras, Salis, Scano, Cadeddu, Concas, Mameli, Puddu, Deidda)**
- **Voti favorevoli n. 10 (unanimità)**
- **Voti contrari n. 0**
- **Astenuti n. 0**

Visto l'esito delle votazioni sopra riportato,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di Deliberazione n. 11 del 31.01.2018 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini**>> corredata del prescritto parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

DELIBERA

Di approvare all'unanimità e fare propria la proposta di Deliberazione n. 11 del 31.01.2018 recante ad oggetto <<**Adozione definitiva Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini**>> che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.TO DIGITALMENTE
FRANCESCO CONSALVO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR.SSA ANNA MARIA CONGIU

La presente deliberazione viene pubblicata in data ___/___/_____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DIGITALMENTE
DR.SSA ANNA MARIA CONGIU

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ___/___/_____, in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal ___/___/_____

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Documento Firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

L'accesso agli Atti viene garantito attraverso l'ufficio di Segreteria Generale ed i singoli responsabili di procedimento ai quali l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Assemini.



COMUNE DI ASSEMINI

Servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio

Proposta di Delibera di Consiglio Comunale

Proposta n°11	Del 31/01/2018		
Oggetto : ADOZIONE DEFINITIVA PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ASSEMINI			

Il Responsabile del Servizio Pianificazione territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio

Premesso che:

- la Regione Autonoma della Sardegna ha predisposto il Piano Paesaggistico Regionale, la cui cartografia individua per il Comune di Assemini un "centro matrice" considerato bene paesaggistico d'insieme, assoggettato alla normativa del P.P.R. indipendentemente dalla sua localizzazione del territorio regionale;
- la delimitazione del centro matrice ha ricompreso oltre al centro storico anche una considerevole parte della zona B di completamento ed a seguito del quale in copianificazione con la R.A.S., si è proceduto alla verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione che ha portato al suo ridimensionamento in sostituzione di quella rappresentata nelle tavole del P.P.R. con Determinazione R.A.S. n. 207/DG del 12.02.2008.

Dato atto che:

- Con Deliberazione n° 31 del 26.07.2017 il Consiglio Comunale ha riadottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n° 45/1989, dal T.U. – D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., del Piano Paesaggistico Regionale e della L.R. n. 28/1998 e s.m.i.
- In data 08.08.2017 il Piano Particolareggiato del Centro Storico è stato depositato e pubblicato ai sensi e per gli effetti del suddetto art. 21 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i.. Del deposito è stato dato avviso pubblico all'Albo Pretorio Comunale on line, con manifesti affissi in tutta la città e l'inserimento nel B.U.R.A.S. n° 43 del 14.09.2017.
- Nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione nel B.U.R.A.S. e pertanto dal 14.09.2017 al 13.11.2017 ai sensi della L.R. n°45/89 sono pervenute al protocollo dell'Ente n°5 osservazioni nei termini e n°4 fuori termine.
- al fine di migliorare il Piano Particolareggiato con il contributo di dati forniti dai cittadini, Su richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora accoglibili sono state esaminate ed istruite anche le 4 Osservazioni pervenute fuori termine.

Viste nel dettaglio le osservazioni pervenute dai cittadini dalle quali dal punto di vista tecnico urbanistico si rileva quanto segue:

Osservazione n° 1 Geom. DEIDDA TORIANO Prot. n°29930 del 23.10.2017:

su incaricato e per conto dei proprietari osserva alcune incongruenze nelle schede delle relative Unità Edilizie. Nel dettaglio:

1A. IS 2 U.E. 27: Si chiede di uniformare le indicazioni presenti nella scheda a quanto riportato nelle N.T.A. del P.P. Centro Storico Adottato in merito alla possibilità di realizzare nuove bucatore o di variare le dimensioni di quelle esistenti.

1B. IS 5 U.E. 3: Si chiede che venga rivisto l'intervento consentito: viene richiesto un accesso carrabile nell'edificio esistente e la possibilità di realizzare una veranda a ridosso di esso.

1C. Via Cagliari n°62: Si chiede di precisare nell'art. 16, comma 7 integrandolo in merito ad eventuali incrementi volumetrici negli edifici storici che potranno essere realizzati "in deroga alle distanze, come previsto per il Centro Storico".

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione si richiama alle seguenti Normative:

1A. Si richiama l'art.13.2 delle NTA dove si riporta *"Gli interventi sugli edifici compresi nel Centro Storico di Assemini sono governati dalle indicazioni riportate nei seguenti paragrafi e dalle indicazioni più specifiche riportate nelle Schede conoscitive relative a ciascuna unità edilizia."*

Si richiama inoltre quanto riportato nella Determinazione n° 43841/TP/CA-CI della R.A.S. Tutela del Paesaggio "Osservazioni al Piano Particolareggiato", art. 4, lettera e): *"Poiché "negli edifici di valore storico-conservativo non è consentita la realizzazione di nuove bucatore che ne alterino profondamente la composizione formale dei prospetti"*, la formazione di nuove aperture nei prospetti finalizzate a completare o ricomporre lo schema tipologico di riferimento dovrà essere valutata puntualmente caso per caso.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

1A. Osservazione non accolta: Parere Contrario.

Ciò che viene riportato nelle schede delle UE serve per dare indicazioni più specifiche rispetto a quanto indicato a carattere generale nelle N.T.A.;

1B. Osservazione non accolta: Parere Contrario.

Gli interventi consentiti sono stati specificati nella scheda edilizia dell'unità. In particolare, con l'intervento consentito, si richiede il ripristino della funzionalità della corte a servizio del fabbricato storico esistente e si consente la realizzazione di un accesso carrabile comune secondo la tipologia storica presente negli abachi, in quanto l'intera UE è ubicata nei pressi della chiesetta storica di S. Giovanni.

1C. Osservazione accolta: Parere Favorevole

alla rivisitazione dell'art.16 con il completamento del comma 7 come richiesto.

Osservazione n° 2 Sig. PINTUS GELTRUDE Prot. n°31267 del 06.11.2017:

La proprietaria dell'immobile ubicata in Via Principe di Piemonte osserva la necessità di dover aggiornare alcuni dati e di poter avere nuovi parametri edilizi per la demolizione e ricostruzione di un nuovo intervento edilizio. Nel dettaglio:

2A. IS 14 U.E. 21: Il cittadino chiede l'aggiornamento delle informazioni sul grado di occupazione e stato di degrado;

2B. IS 14 UE 21: Il cittadino richiede di poter demolire e ricostruire una nuova costruzione secondo i parametri della zona B di Completamento Residenziale;

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene valutata sotto il duplice aspetto della coerenza dei dati presentati e sotto il punto di vista dell'armonico inserimento nel contesto edilizio, mantenendo la differenza storica dei corpi di fabbrica.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

2A. Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati corretti nella scheda IS 14 U.E. 21 i dati relativi a grado di occupazione (da abitato a non abitato).

2B. Osservazione non accolta: Parere Contrario.

Non viene accolto il suggerimento inerente il nuovo intervento, in quanto non coerente con il progetto globale del piano.

Osservazione n° 3 Sigg. Usai Alda, Usai Lidia, Salis Emilia Prot. 31320 del 06.11.2017:

Le comproprietarie dell'immobile sito in Via Principe di Piemonte n° 86, osservano chiedendo la correzione e l'aggiornamento dei dati delle schede delle Unità Edilizie. Nel dettaglio:

3A.: Si richiede l'aggiornamento dei dati e l'informazione sui 4 corpi di fabbrica (datazione, stato di conservazione, materiali di costruzione, materiali infissi).

3B.: Si chiede l'allargamento con allineamento delle aperture nella muratura esterna.

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene accolta in quanto compatibile ed i dati sono stati integrati e corretti.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

3A. Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati corretti nella scheda i dati relativi e le informazioni dei 4 corpi di fabbrica.

3B. Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Viene accolta in quanto l'intervento è coerente con l'integrazione apportata agli abachi dove è stato aggiunto uno schema grafico su dimensioni e proporzioni delle aperture.

Osservazione n° 4 Sig. Podda Marco prot. n° 31859 del 10.11.2017:

Il proprietario dell'immobile sito nel Vico Via Cagliari n° 264 osserva la necessità in caso di nuova costruzione di stabile parametri indispensabili ad una corretta edificazione. Nel dettaglio:

4. IS 21 U.E. 4:

Il cittadino chiede la revisione dell'intervento consentito con possibilità di demolizione di quanto esistente e la nuova edificazione con distacco dal confine posteriore di 3,00 metri per consentire un doppio affaccio e un migliore scarico delle acque piovane.

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione si richiama alla filosofia e al quadro normativo del Piano Particolareggiato, infatti sia il Testo Unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i, all'art.3, comma 1 lettera d) "Ristrutturazione edilizia" viene richiamato nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato adottato all'art. 4.5, comma b pertanto la revisione dell'intervento è consentibile.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Tale intervento è consentito anche senza apportare modifiche alla scheda in quanto trattandosi di corpo di fabbrica "nuovi incompatibili" a cui è stata consentita la Manutenzione Ordinaria (MO), la Manutenzione Straordinaria (MS), la Ristrutturazione Edilizia (RE), è consentita la loro demolizione e ricostruzione con uguale volumetria di quella preesistente secondo tipologie coerenti con il Centro Storico e secondo le N.T.A. per quanto riguarda altezze, distanze dai confini (in aderenza o con distanza non inferiore a 5,00 metri).

Inoltre a seguito dell'osservazione da parte dell'Ufficio Tutela della Paesaggio della R.A.S. in questa e nelle altre schede delle Unità Edilizie con Ristrutturazione Edilizia su manufatti recenti incompatibili, sono state inserite alcune indicazioni in più sulle nuove volumetrie.

Osservazione n° 5 Signora Piras Maria Maddalena Prot. n° 32096 del 13.11.2017:

La proprietaria dell'immobile sito in Via XX Settembre n° 43/45 osserva la necessità di doversi procedere ad una revisione dell'intervento previsto, anche a seguito dell'inserimento in area Hi2 del Piano di assetto Idrogeologico. Nel dettaglio:

5. IS 15 U.E. 4:

Il cittadino chiede la revisione dell'intervento mediante la possibilità di realizzazione del loggiato su due livelli anteposto al nuovo corpo di fabbrica "a"; la demolizione del corpo di fabbrica 4; l'aumento della profondità corpo di fabbrica "b"; l'aumento dell'altezza del corpo di fabbrica "a" a 6,5 metri e del corpo di fabbrica "b" a 3,5 metri per insidenza su area Hi2 a rischio idrogeologico.

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione si richiama parzialmente alla filosofia e al quadro normativo del Piano Particolareggiato, pur non essendo possibile alterare l'identità dei corpi di fabbrica, ciascuno dei quali deve mantenere la sua tipologia, pertanto la revisione è parzialmente consentibile.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

Osservazione accolta in parte: Parere Favorevole con condizioni.

La revisione dell'intervento previsto dal Piano Particolareggiato è consentibile parzialmente. Infatti relativamente all'eventuale loggiato anteposto al corpo di fabbrica "a" non potrà essere accolto. Sulla base delle richieste avanzate è stato rimodulato l'intervento consentito nel Piano Particolareggiato. Sono stati corretti parzialmente gli elaborati relativi nel P.P. per le altre tematiche.

Osservazione n° 6 Geom. Frongia Emilio Prot. n° 32144 del 14.11.2017

Il Geometra incaricato per conto della proprietaria dell'immobile sito in via Tevere n° 6 osserva la necessità di doversi procedere ad una revisione dell'intervento previsto dal Piano Particolareggiato adottato. Nel dettaglio:

6A. IS 15 U.E. 32:

Si richiede la scissione del volume "3" con l'integrazione di parte di "3" nel corpo di fabbrica "4".

6B. IS 15 U.E. 32:

Si richiede l'innalzamento parziale del corpo di fabbrica "3" fino all'allineamento della gronda del corpo di fabbrica "1" e l'annessione del corpo di fabbrica "3b" al corpo di fabbrica "4".

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene valutata sotto il duplice aspetto della coerenza dei dati presentati e sotto il punto di vista dell'armonico inserimento nel contesto edilizio, mantenendo la differenza storica dei corpi di fabbrica.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

6A. Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati aggiornati nella scheda e negli elaborati IS 15 U.E. 32 i dati e le previsioni.

6B. Osservazione non accolta: Parere Contrario

Si ritiene che i corpi di fabbrica "3b" e "4" debbano rimanere distinti nelle altezze.

Osservazione n° 7 Sigg. Nioi Maria, Sanna Anna Giuseppina, Sanna Laura Prot. n°32165 del 14.11.2017:

Le proprietarie dell'immobile sito in Via Bixio n° 6 osservano la necessità di doversi procedere alla correzione della data di realizzazione del corpo di fabbrica "1".

Nel dettaglio:

7. IS 11 U.E. 29:

Si richiede che il corpo di fabbrica "1" venga correttamente datato poiché di epoca recente, ancorché conservava la sagoma planimetrica del fabbricato originario demolito.

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene valutata secondo la documentazione allegata, infatti esso risulta essere edificato dal 1999 al 2002 e non 1955-1977, come da Concessione Edilizia rilasciata.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati aggiornati i dati nella scheda delle U.E. e negli elaborati, nonché conseguentemente gli interventi previsti.

Osservazione n° 8 Sigg. Carta Giuseppe, Sanna Laura Prot. n°32468 del 15.11.2017:

I proprietari dell'immobile via Bixio n°37/39 osservano la necessità di doversi procedere alla correzione della data di realizzazione del corpo di fabbrica "1". Nel dettaglio:

8. IS 9 U.E. 47:

Si richiede che il corpo di fabbrica "1" venga correttamente datato poiché di epoca recente.

8_IS 9 UE47 Si richiede che il cdf 1 venga correttamente datato. Esso risulta essere edificato

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene valutata secondo la documentazione allegata, infatti esso risulta essere edificato nel 1995 e non tra 1955-1977, come da Concessione Edilizia rilasciata.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati aggiornati i dati nella scheda delle U.E. e negli elaborati, nonché conseguentemente gli interventi previsti.

Osservazione n° 9 Sig. Mereu Paolo Prot. n° 1661 del 16.01.2017:

Il Proprietario del terreno sito in Via Garibaldi n° 50 distinto in Catasto al F° 24 mapp. 400 e 2662 isolato n° 4 del Piano Particolareggiato osserva che a seguito della demolizione del fabbricato pericolante ivi ubicato, disposta dal Comune di Assemmini a tutela dell'incolumità pubblica e privata, dovrà essere aggiornato il Piano. Nel dettaglio:

9. IS 4 U.E. 42:

Si richiede pertanto l'aggiornamento della scheda dei corpi di fabbrica 11, 12 e 13 e la rivisitazione degli interventi ammessi nonché gli elaborati relativi del Piano Particolareggiato, al fine di poter ricostruire nel lotto urbanistico.

VERIFICA PRELIMINARE:

L'osservazione viene valutata secondo la documentazione allegata, infatti esso risulta demolito a seguito dell'Ordinanza del Sindaco n° 30 del 27.09.2016.

PARERE TECNICO PROPOSTO:

Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Sono stati aggiornati i dati nella scheda delle U.E. e negli elaborati, nonché conseguentemente gli interventi previsti.

Osservazione d'ufficio n° 10 proposta dal Servizio Pianificazione del Territorio del Comune di Assemini:

10.A Questo Servizio in sede di riverifica ha ritenuto di dover richiedere al progettista del P.P.C.S. l'aggiunta, nelle schede delle unità edilizie, dei dati planovolumetrici di progetto.

10.B La correzione delle proprietà **IS 14 UE 21-22** per una errata attribuzione di un'area di pertinenza;

10.C Nella tavola A8 riprendere i contenuti della Tavola A11;

VERIFICA PRELIMINARE:

Si ritiene necessario l'aggiornamento di tutti gli elaborati C2 – da 01 a 23, la correzione C2_14 Schede UE 21 e 22, le correzioni degli elaborati planimetrici da A7 – A20 – B1 – B2 - B3 e C1_14.

Dato atto ancora che da parte degli Enti competenti sono stati acquisiti i seguenti Pareri/Osservazioni:

- 1) prot. 29914 23/10/2017 AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLA SARDEGNA - AGENZIA DISTRETTO IDROGRAFICO (ART. 8 C.2 N.T.A. P.A.I.): Approvazione Studio Compatibilità Idraulica.
- 2) prot. 33711 del 30/11/2017 CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI - DETERMINAZIONE DIRIGENTE SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE N° 44 DEL 15.11.2017 (ARTT. 6 E 12 D.LGS. 152/2006): Approvazione Rapporto Preliminare V.A.S. "Non assoggettabilità a V.A.S." Nell'ambito del Procedimento a V.A.S. acquisiti:
 - a) Osservazione R.A.S. TUTELA del PAESAGGIO prot. 42126/TP/CA-CI del 03.11.2017 (assenza di criticità);
 - b) Osservazione ARPAS. Prot. n° 30412 del 26.10.2017 (Esito Positivo con mitigazione e buone pratiche in sede di attuazione degli interventi).
- 3) prot. 32330 15/11/2017 R.A.S. Tutela del Paesaggio prot. 43841/TP/CA-CI del 14.11.2017 (ART. 9 L.R. N° 28/1998- D.Lgs. n° 42/2004 e P.P.R.): Parere Storico Paesaggistico (Richiesta Integrazioni e modifiche).

Viste nel dettaglio le osservazioni pervenute dagli enti sopra elencati dalle quali dal punto di vista tecnico urbanistico si rileva che il Piano Particolareggiato del Centro Storico riadottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 31 del 26.07.2017, è conforme alle Normative sovraordinate e che le scelte di Pianificazione sono in linea con il T.U. D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., il P.P.R. vigente, con il P.U.C. vigente approvato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. per l'ottenimento del Provvedimento approvativo (post adozione definitiva del P.P.C.S.) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 28/1998 e s.m.i. come sotto riportato.

AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLA SARDEGNA AGENZIA DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA:

con nota Prot. n° 8167 (Prot. Comune n° 29914 del 23.10.2017) l'Autorità di Bacino ha trasmesso la Determinazione del Segretario Generale Prot. n° 8166 Rep. n° 149 del 20.10.2017 con la quale nel prendere atto delle risultanze dell'Elaborato "Relazione di Adeguamento allo Studio di Compatibilità Idraulica" allegato al Piano Particolareggiato del Centro Storico lo intende valido ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE:

nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ha concluso l'iter procedurale adottando in data 15.11.2017 la Determinazione del Dirigente del Servizio n° 44 del 15.11.2017 trasmessa con nota Prot. n° 33711 del 30.11.2017 (Prot. Comune n° 29914 del 23.10.2017) con la quale nel prendere atto delle risultanze dell'Elaborato "Rapporto Preliminare Ambientale" allegato al Piano Particolareggiato del Centro Storico nonché delle Osservazioni pervenute e ai sensi degli artt. 6 e 12 del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. ha dichiarato che il Piano Particolareggiato del Centro Storico non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica.

R.A.S. SERVIZIO TUTELA del PAESAGGIO CAGLIARI CARBONIA-IGLESIAS:

In data 14.11.2017 con nota Prot. n° 43841/T.P./CA-CI il Servizio Tutela del Paesaggio esprimeva in linea generale un parere dal quale si evince che: "gli elaborati sono rappresentativi dello stato attuale e contengono gli elementi di analisi e di progetto previsti dagli artt. 51/53 e 54/56 della Normativa vigente in materia di Centro di Antica e Prima Formazione e viabilità storica ivi ricadente, segnalando nel contempo alcune criticità".

Le Osservazioni che di seguito si dettagliano sono il risultato di specifico accordo fra questo servizio proponente e il Servizio di Tutela Regionale che come si può evincere dal quadro sotto riportato ha accolto n. 14 osservazioni, in parte n. 1 e non accolto n. 2.

Rif. Det. RAS.	n.	OSSERVAZIONI UTP-RAS	Proposta Servizio Comunale e Progettista del Piano	Elaborati eventualmente aggiornati
2a	1	ART.2 SCHEDE UE Nelle schede delle UE, per una più facile identificazione dei singoli lotti, sarebbe opportuno provvedere alla loro delimitazione con apposita campitura sia sulle foto pictometriche a 45° che sul catastale storico e/o sugli stralci delle planimetrie impiegate.	1. Osservazione non accolta La tempistica occorrente non concilia con i tempi di approvazione trattandosi di un consiglio/opportunità	Elaborati da C2_1 a C2_23 (tutte le schede)
2b	2	ART.2 IS1 UE 1-2: 2A_ Non consentire la posa di coppi fotovoltaici su falde interne di edifici storici; 2B. segnare in planimetria il decremento volumetrico per il cdf 5.	2A. Osservazione accolta 2B. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (schede IS1 UE 1 e 2). Eliminato il riferimento ai coppi fotovoltaici nelle NTA.
2c	3	ART.2 IS1 UE 2-3-4-5-25: Il rimando agli abachi tipologici dovrà essere meglio esplicitato con identificazione della soluzione puntuale a cui si rimanda al fine di indirizzare il recupero coerente dell'intervento	3. Osservazione non accolta. Le soluzioni riportate negli abachi sono coerenti e non limita la libertà di scelta del tecnico/progettista/proprietario	Elaborato C2_1 (schede IS1 UE 2-3-4-5-25)
2d	4	ART.2 IS1 UE 6: Nel caso di ricostruzione di ruderi e/o di nuova costruzione su aree libere (es. UE 06.A_Isolato 1), si rimanda genericamente all'abaco delle tipologie edilizie senza identificare quella di progetto.	4. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 6) e altri casi analoghi
2e	5	ART.2 IS1 UE 8: Per i corpi di fabbrica storici conservati dovrà essere esclusa la demolizione (es. UE 08.A_Isolato 1- cdf 5 - Complesso Cecconi) con trasformazione della tipologia edilizia originaria e della corte interna.	5. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 8)
2f	6	ART.2 IS1 UE 10: La ristrutturazione edilizia dovrà essere esclusa per gli edifici storici (es. UE 10.A_Isolato 1 per la quale il piano terra appare storico anche se trasformato con la sopraelevazione del primo piano).	6. Osservazione accolta. Nella scheda è stato specificato meglio l'intervento di ristrutturazione edilizia esclusivamente per il livello superiore	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 10)

3a	7	ART.3 Spazi pubblici: Oltre che nelle aree di ampie dimensioni e attrezzate per il gioco bimbi, si dovranno prevedere opportune alberature anche nelle aree di piccole dimensioni al fine di costruire zone ombreggiate a servizio della collettività.	7. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA +elaborato B3_Spazi pubblici
3b	8	ART.3 Spazi pubblici/ART.4 NTA: In relazione all'illuminazione pubblica occorre definire le priorità e i luoghi nei quali, gli elementi a palo e a mensola proposti nelle NTA, ma non rappresentati nel relativo abaco, verranno impiegati sulla base di una gerarchia dei percorsi stradali.	8. Osservazione accolta. Integrati gli elaborati con abaco elementi di illuminazione e ubicazione nelle vie	B3_Spazi pubblici e NTA
4a	9	ART.4 NTA: Le disposizioni sull'attività edilizia dovranno indicare l'ordine di priorità degli interventi al fine di favorire l'effettiva salvaguardia dell'edificato storico superstite, prevedendo il contestuale recupero del corpo storico, nel caso in cui sia consentita una nuova costruzione o un ampliamento gravante nel medesimo lotto; così pure dovrà essere condizionato l'eventuale completamento del non finito qualora presente.	9. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA
4b	10	ART.4 NTA: Nel Risanamento e Restauro conservativo (cfr art. 4.4 NTA) dovrà essere sempre escluso l'ampliamento volumetrico; pertanto dovrà essere corretta l'affermazione per la quale "in generale è escluso l'ampliamento se non indicato in scheda". Inoltre non dovranno essere "ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio".	10. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA
4c	11	ART.4 NTA: La demolizione/ricostruzione dei ruderi dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente ovvero "purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"; le nuove costruzioni su aree libere dovranno invece svilupparsi nel rispetto delle eventuali aree di sedime rilevabili dalla cartografia storica o qualora inesistenti dallo studio della stessa, ovvero valutando l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse (art. 52, c. 8 NTA PPR)	11. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA
4e	12	ART.4 NTA: 12A_ Poiché "negli edifici di valore storico-conservativo non è consentita la realizzazione di nuove bucatore che ne alterino profondamente la composizione formale dei prospetti", la formazione di nuove aperture nei prospetti finalizzate a completare o ricomporre lo schema tipologico di riferimento dovrà essere valutata puntualmente caso per caso. 12B_ Anche nella ipotesi della ristrutturazione edilizia per gli edifici incongrui, le nuove aperture nei prospetti interni andranno ricondotte all'abaco tipologico; appare infatti eccessiva la possibilità di realizzare nuove aperture con larghezza fino a m 2,50. 12C_ Anche la demolizione e ricostruzione prevista	12A. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura. 12B. Osservazione accolta. Integrati gli Abachi con abaco aperture, con dimensioni e proporzioni ammesse. 12C. Osservazione accolta in parte. Nelle schede sono state indicate in linea di massima la collocazione del nuovo cdf, altezze e distanze	NTA , A1_C_Abachi

		nella ristrutturazione edilizia per edifici incongrui andrà guidata con riferimento all'abaco tipologico.		
4f	13	ART.4 NTA: In riferimento all'impiego di sistemi di oscuramento si potrà prevedere il ricorso a persiane esterne solo se storicamente presenti; in caso contrario ci si dovrà limitare a sistemi di oscuramento interni quali scurini.	13. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA e schede UE
4g	14	ART.4 NTA: L'installazione di elementi di trasformazione e captazione dell'energia solare dovrà essere assolutamente, e non "preferibilmente", vietata negli edifici storici tradizionali o comunque in prossimità di aree aventi particolare rilevanza storica o monumentale (cfr Impianti tecnologici – art. 13.2 punto v) così come il ricorso a coppi fotovoltaici su corpi di fabbrica storici visibili dalla pubblica via. In proposito si ricorda che potranno essere individuate soluzioni alternative all'ubicazione sulle coperture o all'occultamento degli stessi, quali, a titolo esemplificativo, la cogestione degli impianti (pubblici o privati) mediante la localizzazione delle strutture in apposite aree, individuate dall'amministrazione comunale, esterne o contigue al centro matrice.	14. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA
4h	15	ART.4 NTA: In riferimento agli interventi di impianti tecnologici a rete, si potranno prevedere apposite norme che disciplinino i singoli interventi, avendo cura di evitare il posizionamento in esterno o sulla viabilità storica di manufatti quali: tubature, cavi, pali e cabine ancorché di ridotte dimensioni.	15. Osservazione accolta. Integrata con quanto attualmente riportato nelle NTA	NTA
5a	16	ART. 5 Abachi: Gli abachi, riportando sia gli elementi tipologici congrui che quelli incoerenti, sembrano rivestire carattere di ricognizione in quanto non si evince quando e quali tipologie di elementi costituiscono indicazione progettuale di riferimento. Per le nuove aperture risulta assente una griglia di riferimento basata sui rapporti dimensionali larghezza/altezza a cui ricondurre eventuali modifiche delle aperture; assenti anche i riferimenti dimensionali per i portali. Occorre pertanto specificare quando e quali tipologie di elementi costituiscono indicazione progettuale di riferimento.	16. Osservazione accolta. Gli abachi sono stati integrati con degli schemi riportanti dimensionamento, proporzioni delle aperture in riferimento alle diverse aperture	A1_c: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici

5b	17	<p>ART. 5 Abachi: Risulta assente l'abaco dell'arredo urbano, necessario e utile, come dichiarato nella relazione illustrativa del piano, a definire un'immagine coordinata dell'intervento sullo spazio pubblico. In relazione all'illuminazione pubblica occorre definire le priorità e i luoghi nei quali, gli elementi a palo e a mensola previsti, verranno impiegati sulla base di una gerarchia dei percorsi stradali.</p>	<p>17. Osservazione accolta. È stato redatto un abaco di riferimento per gli arredi urbani e per i corpi illuminanti</p>	<p>B3_Spazi pubblici</p>
----	----	--	---	---------------------------------

Tutto ciò premesso verificato il rispetto degli standard edilizi ed urbanistici, delle normative in materia paesaggistica e delle norme sovraordinate vigenti e pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. N°267/2000 e s.m.i. si esprime **PARERE FAVOREVOLE** e si propone l'adozione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico redatto dall'Ing. Alessia Meloni.

Dato atto inoltre che:

- l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico "**NORME DI INDIRIZZO DI RIFERIMENTO PER LA VARIANTE AL P.U.C. RELATIVA AL P.P. DELLA VIA CAGLIARI**", costituisce Norma di indirizzo per la successiva Variante al P.U.C. che sarà adottata contemporaneamente con l'Adozione Definitiva del P.P.C.S. da parte del Consiglio Comunale con separato Atto Deliberativo ed alla quale seguirà il relativo iter procedurale.
- il Piano Particolareggiato del Centro Storico dopo la sua adozione definitiva entrerà in vigore dopo l'ottenimento della Determinazione Positiva della R.A.S. – Direzione Generale Servizio Tutela del Paesaggio e con la pubblicazione nel BURAS e nel Sito Istituzionale del Comune ai sensi della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. e della L.R. 28/1998 e s.m.i.

Dato atto che infine che il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Assemini in adozione definitiva risulta composto dai seguenti elaborati:

A1_a: Relazione illustrativa

A1_b: Analisi storica

A1_c: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici

A1_d: Norme Tecniche d'Attuazione

A1_e: Relazione Verifica Assoggettabilità a VAS

A1_f: Relazione adeguamento allo Studio di compatibilità idraulica

A2: Inquadramento territoriale

A3: Stralcio dal P.U.C.

A4: Stralcio dal P.A.I.

A5: Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)

A6: Planimetria catastale (2017)

A7: Planimetria generale dello stato attuale

A8: Classificazione dell'edificato

A9: Evoluzione diacronica dell'edificato

A10: Individuazione delle tipologie edilizie

A11: Stato di conservazione dell'edificato

A12: Grado di pregio dell'edificato

A13: Altezze dell'edificato

A14: Tipologie di copertura

A15: Classificazione del manto di copertura

A16: Grado di occupazione dell'edificato

A17: Uso prevalente dei corpi di fabbrica

A18: Grado di permeabilità delle aree di pertinenza

A19: Proprietà dell'edificato

A20: Degrado generale delle unità edilizie

B1: Planimetria di sintesi degli interventi consentiti nell'edificato

B2: Planimetria generale di progetto

B3: Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione

Tavole grafiche da: C1_1 a C1_23: Isolato 1...23: proposte di progetto

Tavole grafiche da: C2_1 a C2_23: Schede conoscitive e prescrittive delle Unità Edilizie

Viste le seguenti norme:

L. n. 1150 del 17.8.1942 e sm.i.;
Art. 21 della L.R. n. 45/89 e sm.i.;
L.R. n. 28/1998 e smi;
L.R. n. 8 del 2004;
D.Lgs n. 42 del 2004;
Det. RAS n. 882 del 24.4.2009;
il vigente Piano Paesaggistico Regionale;

Richiamato il decreto del Sindaco N° 14 del 15.02.2017 con il quale il Sindaco attribuisce al sottoscritto le funzioni di cui all' art. 107, del T.U.E.L. 267/2000, relativamente al Servizio Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio, DUAAP, Pubblico Spettacolo.

Ritenendolo pertanto meritevole di adozione definitiva, propone al Consiglio Comunale di adottare apposito atto

DELIBERATIVO

Con il quale, per tutte le motivazioni in premessa e che fanno parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

SI DIA ATTO CHE:

- **Il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Assemini**, redatto dall'Ing. Alessia Meloni, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 31 del 26.07.2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n° 45/1989, dal T.U. – D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., del Piano Paesaggistico Regionale e della L.R. n. 28/1998 e s.m.i. è stato depositato e pubblicato secondo la procedura prevista dall'art. 21 della L.R. n° 45/1989 e s.m.i..
- Del deposito è stato dato avviso pubblico all'Albo Pretorio Comunale on line, con manifesti affissi in tutta la città e l'inserimento nel B.U.R.A.S. n° 43 del 14.09.2017 data questa dalla quale sono decorsi i 60 giorni per la presentazione di eventuali opposizioni e/o osservazioni.
- Nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione nel B.U.R.A.S. e pertanto dal 14.09.2017 al 13.11.2017 ai sensi della L.R. n°45/89 sono pervenute al protocollo dell'Ente **n°5** osservazioni nei termini e **n°4** fuori termine che comunque sono state esaminate ed istruite al fine di migliorare il Piano Particolareggiato con il contributo di dati forniti dai cittadini e n. 1 d'Ufficio;

PER LE MOTIVAZIONI indicate in premessa e che fanno parte integrante del presente dispositivo si proceda ad esprimere il parere di fianco indicato per ogni singola osservazione:

Osservazione n° 1 Geom. DEIDDA TORIANO Prot. n°29930 del 23.10.2017:

- 1A. IS 2 U.E. 27: Osservazione non accolta: Parere Contrario
1B. IS 5 U.E. 3: Osservazione non accolta: Parere Contrario
1C. Via Cagliari n°62: Osservazione accolta: Parere Favorevole

Osservazione n° 2 Sig. PINTUS GELTRUDE Prot. n°31267 del 06.11.2017:

- 2A. IS 14 U.E. 21: Osservazione accolta: Parere Favorevole
2B. IS 14 UE 21: Osservazione non accolta: Parere Contrario

Osservazione n° 3 Sigg. Usai Alda, Usai Lidia, Salis Emilia Prot. 31320 del 06.11.2017:

- 3A. Osservazione accolta: Parere Favorevole.
3B. Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Osservazione n° 4 Sig. Podda Marco prot. n° 31859 del 10.11.2017:

4. IS 21 U.E. 4: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Osservazione n° 5 Signora Piras Maria Maddalena Prot. n° 32096 del 13.11.2017:

5. IS 15 U.E. 4: Osservazione accolta in parte: Parere Favorevole con condizioni

Osservazione n° 6 Geom. Frongia Emilio Prot. n° 32144 del 14.11.2017

- 6A. IS 15 U.E. 32: Osservazione accolta: Parere Favorevole.
-

6B. IS 15 U.E. 32: Osservazione non accolta: Parere Contrario

Osservazione n° 7 Sigg. Nioi Maria, Sanna Anna Giuseppina, Sanna Laura Prot. n°32165 del 14.11.2017:

7. IS 11 U.E. 29: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Osservazione n° 8 Sigg. Carta Giuseppe, Sanna Laura Prot. n°32468 del 15.11.2017:

8. IS 9 U.E. 47: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Osservazione n° 9 Sig. Mereu Paolo Prot. n° 1661 del 16.01.2017:

9. IS 4 U.E. 42: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

Osservazione d'Ufficio n° 10 Proposta dal Servizio Pianificazione del Territorio del Comune di Assemini:

10A: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

10B: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

10C: Osservazione accolta: Parere Favorevole.

SI DIA ANCORA ATTO CHE da parte degli Enti competenti sono stati acquisiti i seguenti Pareri/Osservazioni dalle quali **dal punto di vista tecnico urbanistico si rileva** che il Piano Particolareggiato del Centro Storico riadottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 31 del 26.07.2017, è conforme alle Normative sovraordinate e che le scelte di Pianificazione sono in linea con il T.U. D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., il P.P.R. vigente, con il P.U.C. vigente approvato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. per l'ottenimento del Provvedimento approvativo (post adozione definitiva del P.P.C.S.) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 28/1998 e s.m.i. come sotto riportato:

AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DELLA SARDEGNA AGENZIA DISTRETTO IDROGRAFICO DELLA SARDEGNA:

con nota Prot. n° 8167 (Prot. Comune n° 29914 del 23.10.2017) l'Autorità di Bacino ha trasmesso la Determinazione del Segretario Generale Prot. n° 8166 Rep. n° 149 del 20.10.2017 con la quale nel prendere atto delle risultanze dell'Elaborato "Relazione di Adeguamento allo Studio di Compatibilità Idraulica" allegato al Piano Particolareggiato del Centro Storico lo intende valido ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE:

nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ha concluso l'iter procedurale adottando in data 15.11.2017 la Determinazione del Dirigente del Servizio n° 44 del 15.11.2017 trasmessa con nota Prot. n° 33711 del 30.11.2017 (Prot. Comune n° 29914 del 23.10.2017) con la quale nel prendere atto delle risultanze dell'Elaborato "Rapporto Preliminare Ambientale" allegato al Piano Particolareggiato del Centro Storico nonché delle Osservazioni pervenute e ai sensi degli artt. 6 e 12 del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i. ha dichiarato che il Piano Particolareggiato del Centro Storico non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica.

R.A.S. SERVIZIO TUTELA del PAESAGGIO CAGLIARI CARBONIA-IGLESIAS:

In data 14.11.2017 con nota Prot. n° 43841/T.P./CA-CI il Servizio Tutela del Paesaggio esprimeva in linea generale un parere dal quale si evince che: *"gli elaborati sono rappresentativi dello stato attuale e contengono gli elementi di analisi e di progetto previsti dagli artt. 51/53 e 54/56 della Normativa vigente in materia di Centro di Antica e Prima Formazione e viabilità storica ivi ricadente, segnalando nel contempo alcune criticità"*.

Le Osservazioni che di seguito si dettagliano sono il risultato di specifico accordo fra questo servizio proponente e il Servizio di Tutela Regionale che come si può evincere dal quadro sotto riportato ha accolto n. 14 osservazioni, in parte n. 1 e non accolto n. 2.

Rif. Det. RAS.	n.	OSSERVAZIONI UTP-RAS	Proposta Servizio Comunale e Progettista del Piano	Elaborati eventualmente aggiornati
----------------	----	----------------------	--	------------------------------------

2a	1	ART.2 SCHEDE UE Nelle schede delle UE, per una più facile identificazione dei singoli lotti, sarebbe opportuno provvedere alla loro delimitazione con apposita campitura sia sulle foto pictometriche a 45° che sul catastale storico e/o sugli stralci delle planimetrie impiegate.	1. Osservazione non accolta La tempistica occorrente non concilia con i tempi di approvazione trattandosi di un consiglio/opportunità	Elaborati da C2_1 a C2_23 (tutte le schede)
2b	2	ART.2 IS1 UE 1-2: 2A_ Non consentire la posa di coppi fotovoltaici su falde interne di edifici storici; 2B. segnare in planimetria il decremento volumetrico per il cdf 5.	2A. Osservazione accolta 2B. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (schede IS1 UE 1 e 2). Eliminato il riferimento ai coppi fotovoltaici nelle NTA.
2c	3	ART.2 IS1 UE 2-3-4-5-25: Il rimando agli abachi tipologici dovrà essere meglio esplicitato con identificazione della soluzione puntuale a cui si rimanda al fine di indirizzare il recupero coerente dell'intervento	3. Osservazione non accolta. Le soluzioni riportate negli abachi sono coerenti e non limita la libertà di scelta del tecnico/progettista/proprietario	Elaborato C2_1 (schede IS1 UE 2-3-4-5-25)
2d	4	ART.2 IS1 UE 6: Nel caso di ricostruzione di ruderi e/o di nuova costruzione su aree libere (es. UE 06.A_Isolato 1), si rimanda genericamente all'abaco delle tipologie edilizie senza identificare quella di progetto.	4. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 6) e altri casi analoghi
2e	5	ART.2 IS1 UE 8: Per i corpi di fabbrica storici conservati dovrà essere esclusa la demolizione (es. UE 08.A_Isolato 1- cdf 5 - Complesso Cecconi) con trasformazione della tipologia edilizia originaria e della corte interna.	5. Osservazione accolta	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 8)
2f	6	ART.2 IS1 UE 10: La ristrutturazione edilizia dovrà essere esclusa per gli edifici storici (es. UE 10.A_Isolato 1 per la quale il piano terra appare storico anche se trasformato con la sopraelevazione del primo piano).	6. Osservazione accolta. Nella scheda è stato specificato meglio l'intervento di ristrutturazione edilizia esclusivamente per il livello superiore	Elaborato C2_1 (scheda IS1 UE 10)
3a	7	ART.3 Spazi pubblici: Oltre che nelle aree di ampie dimensioni e attrezzate per il gioco bimbi, si dovranno prevedere opportune alberature anche nelle aree di piccole dimensioni al fine di costruire zone ombreggiate a servizio della collettività.	7. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura	NTA +elaborato B3_Spazi pubblici
3b	8	ART.3 Spazi pubblici/ART.4 NTA: In relazione all'illuminazione pubblica occorre definire le priorità e i luoghi nei quali, gli elementi a palo e a mensola proposti nelle NTA, ma non rappresentati nel relativo abaco, verranno impiegati sulla base di una gerarchia dei percorsi stradali.	8. Osservazione accolta. Integrati gli elaborati con abaco elementi di illuminazione e ubicazione nelle vie	B3_Spazi pubblici e NTA

4a	9	<p>ART.4 NTA: Le disposizioni sull'attività edilizia dovranno indicare l'ordine di priorità degli interventi al fine di favorire l'effettiva salvaguardia dell'edificato storico superstite, prevedendo il contestuale recupero del corpo storico, nel caso in cui sia consentita una nuova costruzione o un ampliamento gravante nel medesimo lotto; così pure dovrà essere condizionato l'eventuale completamento del non finito qualora presente.</p>	<p>9. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura</p>	NTA
4b	10	<p>ART.4 NTA: Nel Risanamento e Restauro conservativo (cfr art. 4.4 NTA) dovrà essere sempre escluso l'ampliamento volumetrico; pertanto dovrà essere corretta l'affermazione per la quale "in generale è escluso l'ampliamento se non indicato in scheda". Inoltre non dovranno essere "ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio".</p>	<p>10. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura</p>	NTA
4c	11	<p>ART.4 NTA: La demolizione/ricostruzione dei ruderi dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente ovvero "purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"; le nuove costruzioni su aree libere dovranno invece svilupparsi nel rispetto delle eventuali aree di sedime rilevabili dalla cartografia storica o qualora inesistenti dallo studio della stessa, ovvero valutando l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse (art. 52, c. 8 NTA PPR)</p>	<p>11. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura</p>	NTA
4e	12	<p>ART.4 NTA: 12A_ Poiché "negli edifici di valore storico-conservativo non è consentita la realizzazione di nuove bucatore che ne alterino profondamente la composizione formale dei prospetti", la formazione di nuove aperture nei prospetti finalizzate a completare o ricomporre lo schema tipologico di riferimento dovrà essere valutata puntualmente caso per caso. 12B_ Anche nella ipotesi della ristrutturazione edilizia per gli edifici incongrui, le nuove aperture nei prospetti interni andranno ricondotte all'abaco tipologico; appare infatti eccessiva la possibilità di realizzare nuove aperture con larghezza fino a m 2,50. 12C_ Anche la demolizione e ricostruzione prevista nella ristrutturazione edilizia per edifici incongrui andrà guidata con riferimento all'abaco tipologico.</p>	<p>12A. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura. 12B. Osservazione accolta. Integrati gli Abachi con abaco aperture, con dimensioni e proporzioni ammesse. 12C. Osservazione accolta in parte. Nelle schede sono state indicate in linea di massima la collocazione del nuovo cdf, altezze e distanze</p>	NTA , A1_C_Abachi
4f	13	<p>ART.4 NTA: In riferimento all'impiego di sistemi di oscuramento si potrà prevedere il ricorso a persiane esterne solo se storicamente presenti; in caso contrario ci si dovrà limitare a sistemi di oscuramento interni quali scurini.</p>	<p>13. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura</p>	NTA e schede UE

4g	14	<p>ART.4 NTA: L'installazione di elementi di trasformazione e captazione dell'energia solare dovrà essere assolutamente, e non "preferibilmente", vietata negli edifici storici tradizionali o comunque in prossimità di aree aventi particolare rilevanza storica o monumentale (cfr Impianti tecnologici – art. 13.2 punto v) così come il ricorso a coppi fotovoltaici su corpi di fabbrica storici visibili dalla pubblica via. In proposito si ricorda che potranno essere individuate soluzioni alternative all'ubicazione sulle coperture o all'occultamento degli stessi, quali, a titolo esemplificativo, la cogestione degli impianti (pubblici o privati) mediante la localizzazione delle strutture in apposite aree, individuate dall'amministrazione comunale, esterne o contigue al centro matrice.</p>	<p>14. Osservazione accolta. Riportata tale dicitura</p>	NTA
4h	15	<p>ART.4 NTA: In riferimento agli interventi di impianti tecnologici a rete, si potranno prevedere apposite norme che disciplinino i singoli interventi, avendo cura di evitare il posizionamento in esterno o sulla viabilità storica di manufatti quali: tubature, cavi, pali e cabine ancorché di ridotte dimensioni.</p>	<p>15. Osservazione accolta. Integrata con quanto attualmente riportato nelle NTA</p>	NTA
5a	16	<p>ART. 5 Abachi: Gli abachi, riportando sia gli elementi tipologici congrui che quelli incoerenti, sembrano rivestire carattere di ricognizione in quanto non si evince quando e quali tipologie di elementi costituiscono indicazione progettuale di riferimento. Per le nuove aperture risulta assente una griglia di riferimento basata sui rapporti dimensionali larghezza/altezza a cui ricondurre eventuali modifiche delle aperture; assenti anche i riferimenti dimensionali per i portali. Occorre pertanto specificare quando e quali tipologie di elementi costituiscono indicazione progettuale di riferimento.</p>	<p>16. Osservazione accolta. Gli abachi sono stati integrati con degli schemi riportanti dimensionamento, proporzioni delle aperture in riferimento alle diverse aperture</p>	A1_c: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici
5b	17	<p>ART. 5 Abachi: Risulta assente l'abaco dell'arredo urbano, necessario e utile, come dichiarato nella relazione illustrativa del piano, a definire un'immagine coordinata dell'intervento sullo spazio pubblico. In relazione all'illuminazione pubblica occorre definire le priorità e i luoghi nei quali, gli elementi a palo e a mensola previsti, verranno impiegati sulla base di una gerarchia dei percorsi stradali.</p>	<p>17. Osservazione accolta. È stato redatto un abaco di riferimento per gli arredi urbani e per i corpi illuminanti</p>	B3_Spazi pubblici

SI DIA ATTO INFINE CHE:

- l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico "**NORME DI INDIRIZZO DI RIFERIMENTO PER LA VARIANTE AL P.U.C. RELATIVA AL P.P. DELLA VIA CAGLIARI**", costituisce Norma di indirizzo per la successiva Variante al P.U.C. che sarà adottata contemporaneamente con l'Adozione Definitiva del P.P.C.S. da parte del Consiglio Comunale con separato Atto Deliberativo ed alla quale seguirà il relativo iter procedurale.
- il Piano Particolareggiato del Centro Storico dopo la sua adozione definitiva entrerà in vigore dopo l'ottenimento della Determinazione Positiva della R.A.S. – Direzione Generale Servizio Tutela del Paesaggio e con la pubblicazione nel BURAS e nel Sito Istituzionale del Comune ai sensi della L.R. n° 45/1989 e s.m.i. e della L.R. 28/1998 e s.m.i.

Il Piano è composto dagli elaborati sotto elencati:

A1_a: Relazione illustrativa
A1_b: Analisi storica
A1_c: Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici
A1_d: Norme Tecniche d'Attuazione
A1_e: Relazione Verifica Assoggettabilità a VAS
A1_f: Relazione adeguamento allo Studio di compatibilità idraulica
A2: Inquadramento territoriale
A3: Stralcio dal P.U.C.
A4: Stralcio dal P.A.I.
A5: Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)
A6: Planimetria catastale (2017)
A7: Planimetria generale dello stato attuale
A8: Classificazione dell'edificato
A9: Evoluzione diacronica dell'edificato
A10: Individuazione delle tipologie edilizie
A11: Stato di conservazione dell'edificato
A12: Grado di pregio dell'edificato
A13: Altezze dell'edificato
A14: Tipologie di copertura
A15: Classificazione del manto di copertura
A16: Grado di occupazione dell'edificato
A17: Uso prevalente dei corpi di fabbrica
A18: Grado di permeabilità delle aree di pertinenza
A19: Proprietà dell'edificato
A20: Degrado generale delle unità edilizie
B1: Planimetria di sintesi degli interventi consentiti nell'edificato
B2: Planimetria generale di progetto
B3: Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione
Tavole grafiche da: C1_1 a C1_23: Isolato 1...23: proposte di progetto
Tavole grafiche da: C2_1 a C2_23: Schede conoscitive e prescrittive delle Unità Edilizie

L'Istruttore: Scalas A

**Il Responsabile del Servizio
Carlo Barletta**



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018** / **11**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **ADOZIONE DEFINITIVA PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ASSEMINI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **31/01/2018**

Il Responsabile del Servizio
Geom. Carlo Barletta