

# ALLEGATO A

## ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE AREA DELL'ESPANSIONE OTTOCENTESCA DI SASSARI

## **PREMESSA**

**Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione – Area dell’espansione ottocentesca di Sassari- Area di Via Roma e Piazza d'Italia (porzione di tessuto urbano delimitato a ovest dalla città murata; a sud da/l'emiciclo Garibaldi, Via Enrico Costa e Via Diaz; a est da una porzione della Via Tempio, a nord dal Viale Umberto I°) è stato adottato con Deliberazione del C.C. n. 86 del 5/11/2019.**

**In data 26/11/2019, prot. n. 44986, il Comune di Sassari ha trasmesso il Piano Particolareggiato alla Regione Autonoma della Sardegna.**

**Di seguito l’istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione- Espansione ottocentesca.**

**Il documento è costituito da:**

- 1. Tabella dell’istruttoria delle osservazioni dei cittadini;**
- 2. Tabella dell’istruttoria delle osservazioni del Servizio Tutela Paesaggio della RAS**
- 3. Tabella dei materiali iconografici ed esplicitazioni relative alle UE con specificità**

# 1.TABELLA DELL'ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

Tema osservazione	N. Progressivo	Richiedente	Protocollo	ISOLATO	UE	Sintesi	Risposte	Esito	Modifiche da apportare al Piano
1_Specifiche	1_1	G. Boi tecnico di Cossa	8220 del 17/01/2020	6	3	Riqualificazione copertura	<p>L'osservazione presentata dal tecnico Boi per conto del proprietario Cossa riguarda la possibilità, mediante l'estensione del retino IP03 a tutta la copertura, di poter riqualificare l'intera parte sommitale dell'edificio con allineamento agli edifici adiacenti. 1) l'intervento IP03 segnala con il retino la parte incongrua dell'edificio e per intervenire coerentemente con quanto disposto nell'Abaco alla pagina 33 interventi IP03, si deve operare per riportare all'altezza dell'edificio storico la parte incongrua non impedendo di fatto di intervenire sul resto della copertura. 2) Nello spazio riservato alla sintesi dell'osservazione nelle ultime due righe si rimanda a "due ipotesi alternative per la ristrutturazione e sostituzione dell'intera copertura" che non sono però esplicitate nella documentazione dell'osservazione. 3) Si fa riferimento all'indirizzo normativo dell'Abaco relativamente all'allineamento con gli edifici adiacenti ma in questo caso l'allineamento riguarda la parte incongrua con il resto della copertura: NTA art.25 comma 3 "sono consentiti ridotti incrementi volumetrici sommitali o in sopraelevazione solo nei casi riportati nelle Tavole 16 Profili attuali e di progetto e classi di intervento per isolato per i quali sia stata ritenuta opportuna la riqualificazione dell'edificio attraverso il riordino e il riallineamento della parte sommitale." e al comma 6 "Non sono consentiti ampliamenti volumetrici del corpo di fabbrica attestato sul fronte stradale se non previsti nei profili di progetto rappresentati nelle Tavole "Profili attuali e di progetto e classi di intervento per isolato".</p> <p>In definitiva, nell'ottica di riqualificare la quinta della Piazza Fiume relativamente al disordine della parte sommitale delle UE 06_02, 06_03 e 06_04 si potrebbero prevedere gli interventi IP5- Sopraelevazione e/o ampliamento, IP03- Riqualificazione contestuale dell'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfetazioni, coronamenti e IP1 - Riqualificazione attraverso un progetto unitario delle bucatore e delle vetrine poste al piano terra degli edifici alle tre unità edilizie prefigurando con una Scheda Norma un assetto di riordino generale che prevede:</p> <p>UE 06_02: chiusura della veranda e modifica per uniformità delle aperture con la partizione compositiva dell'edificio e realizzazione di una copertura a falda unica con coppi; sostituzione del parapetto del torrino sommitale con ringhiera in ferro e tinteggiatura; rimozione e sostituzione insegna e tenda parasole dell'esercizio commerciale e sostituzione serranda avvolgibile metallica con cancello in ferro con disegno degli elementi sobrio e tinteggiatura (vedi norme di Piano ed abachi) rimozione motore esterno pompa di calore.</p> <p>UE 06_03: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà con la UE_04, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi che sostituisce la copertura a falda unica della parte di edificio a due piani, mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, rimozione motori esterni pompe di calore.</p> <p>UE 06_04: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà della UE_03, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi, mantenendo lo spazio anteriore balconato e mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi) , rimozione motori esterni pompe di calore.</p> <p>UE 06_05: Ripristino della porta in sostituzione della finestra al piano terra, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi), rimozione motori esterni pompe di calore.</p>	Accolta	Modifica tav. 16_6, elaborare Scheda Norma, verificare Abaco pag. 33

Tema osservazione	N. Progressivo	Richiedente	Protocollo	ISOLATO	UE	Sintesi	Risposte	Esito	Modifiche da apportare al Piano
2_Limite UE	1_2	M.F. Albano procuratore BdS	11260 del 23/01/2020	25	11	Richiesta modifica perimetro Unità Edilizia (UE 25.11) con suddivisione in due distinte UE e cambio di destinazione d'uso del PT da residenziale a commerciale (errore materiale)	Verrà apportata la correzione	Accolta	Modifica perimetro UE
2_Limite UE	1_3	M.F. Albano procuratore BdS	11276 del 23/1/2020	25	11	Richiesta modifica perimetro Unità Edilizia (UE 25.11) con suddivisione in due distinte UE e cambio di destinazione d'uso del PT da residenziale a commerciale (errore materiale)	Verrà apportata la correzione	Accolta	Modifica perimetro UE
1_Specifiche	1_4	G. Medda tecnico di Investire SGR	12391 del 24/01/2020	16	1	Modifica destinazione d'uso (UE 16.01) da Terziario a "Terziario Direzionale" (attività direzionali o allo svolgimento di servizi con destinazione specifica "uffici e studi professionali")	Verrà apportata la correzione	Accolta	Integrazione destinazione d'uso per la UE
1_Specifiche	1_5	S. Demontis privata cittadina	12746 del 27/01/2020	4	1	Revisione della classe di intervento di parte (volume interno ) del fabbricato (UE 04.01) da C2 a R1	Verrà apportata la correzione	Accolta	Modifica classe per il Corpo di Fabbrica
1_Specifiche	1_6	G. Dettori privato cittadino	13557 del 28/01/2020	10	2	Modifica classe di intervento (UE 10.02) del magazzino interno nell'area cortilizia da C2 a R3	L'edificio-magazzino risulta presente con la stessa morfologia nel cessato catasto e presenta caratteristiche materiche dell'edilizia tradizionale (muri in pietra, travi lignee, copertura in tegole) tuttavia si desume dalle fotografie allegate all'osservazione che è in stato di degrado anche strutturale e non ha carattere architettonico di pregio, non affaccia inoltre sulla pubblica via, la sopraelevazione richiesta non presenta però un carattere di necessità per allinearsi con l'edificio confinante a meno che non sia per una migliore salubrità per un uso residenziale. Trattandosi inequivocabilmente di un edificio storico in forte stato di degrado si propone di modificare la classe di intervento NON da C2-Fabbricati storici a R3 – Edificio moderno o recente non coerente come richiesto ma da C2-Fabbricati storici a T1- Fabbricati storici fortemente degradati o ruderi	Accolta Parzialmente	Modifica classe per il Corpo di Fabbrica
3_Piano	1_6 bis	G. Dettori privato cittadino	13558 del 28/01/2020	Piano	NTA	NTA: incoerenza art 32 (tabella x" C") e art. 25 (interventi per "C") relativamente alla Ristrutturazione edilizia	Verrà modificato l'articolo e la tabella per rendere espliciti e maggiormente coerenti gli art. 25 e 32 delle NTA	Accolta	Correzione artt. 25 e 32 delle NTA

Tema osservazione	N. Progressivo	Richiedente	Protocollo	ISOLATO	UE	Sintesi	Risposte	Esito	Modifiche da apportare al Piano
1_Specifiche	1_7	G. Dettori privato cittadino	13566 del 28/01/2020	10	2	<p>Proposta intervento di realizzazione di copertura piana calpestabile della terrazza sul prospetto interno (UE 10_02)</p> <p>Modifica/integrazione agli elaborati NTA e Tav 16.10 (inserimento IP5 nel prospetto)</p>	<p>L'intervento di copertura del loggiato posto nel retro dell'edificio non incide sui prospetti viari e pertanto è consentito.</p> <p>La richiesta di inserire per la parte sommitale del prospetto dell'edificio l'intervento IP5 - Sopraelevazione e sopraelevazione e/o ampliamento si basa sulla presunta necessità di allineamento degli edifici confinanti (UE 10_03 e UE 10_01) con l'edificio d'angolo (UE 10_08) ma la UE 10_02 risulta più elevata dei confinanti, quindi si chiede di attribuire la sopraelevazione al proprio immobile ma anche ai confinanti fino all'altezza dell'edificio d'angolo a falde ma non essendo egli proprietario degli immobili confinanti risulta non avente titolo per avanzare tale estesa modifica.</p>	<p>Accolta Parzialmente- <b>COME DECISO DAL CONSIGLIO COMUNALE, LA PROPOSTA VIENE RIGETTATA PER QUANTO RIGUARDA L'AMPLIAMENTO, MENTRE PER LA REALIZZAZIONE DELLA COPERTURA, LA STESSA POTRA' ESSERE REALIZZATA CON LA CONDIZIONE CHE SIA NON CALPESTABILE</b></p>	<p>MODIFICA ALLE NTA PER INSERIMENTO DELLA PRESCRIZIONE DECISA DAL CONSIGLIO COMUNALE, IN MERITO ALLA PRESCRIZIONE</p>

## 2. ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO DELLA RAS

N. progressivo.	Richiedente	Protocollo	ISOLATO	UE	Sintesi	RISPOSTE	ESITO	DA FARE
1_1	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6225 del 13/02/2020	-	-	Modifica titolo delle NTA in «Piano Particolareggiato dell'Espansione Ottocentesca' all'interno del Centro di antica e prima formazione»	Il titolo verrà corretto	Accolta	Modificare titolo delle NTA
1_2	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6226 del 13/02/2020	-	-	Arricchire il quadro conoscitivo analitico, seguendo l'articolo 52 delle NTA del PPR, inserendo gli elaborati del PUC che si riferiscono all'inquadramento del Centro di Antica e Prima Formazione all'interno del contesto territoriale (Geografia dei Luoghi) ed urbano (Sistema Urbano)	Saranno inseriti in relazione i dati aggiuntivi relativi al contesto territoriale ed immagini cartografiche a corredo	Accolta	Saranno inseriti in relazione i dati aggiuntivi relativi al contesto territoriale ed immagini cartografiche a corredo in alternativa realizzare una tavola con tutte le integrazioni richieste, chiedere SHP file delle tavole del PUC all'amministrazione
1_3	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6227 del 13/02/2020	-	-	Discrepanza tra l'art. 7, comma 1 e tabella dell'art.31 delle NTA, in particolare nella tabella viene prescritta per gli edifici delle Classi C1 e C2 l'intervento di Ristrutturazione Edilizia I4	Saranno resi coerenti gli artt. 7 e 31 delle NTA e la tabella relativamente all'intervento di ristrutturazione edilizia	Accolta	Eliminare nella tabella dell'art.31 delle NTA l'intervento I4 Ristrutturazione Edilizia per le Classi C1 e C2
1_4	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6228 del 13/02/2020	-	-	Annoverare tra gli elementi incongrui/superfetazioni anche le aperture o impianti in falda , "il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e il decoro dell'edificio e dell'area di pertinenza, nonché de/l'ambiente circostante", soprattutto nei fabbricati della Classe C e nei casi in cui siano percepibili dagli spazi pubblici, in maniera diretta o attraverso strutture/elementi accessori.	Saranno integrati gli elementi incongrui individuati con quanto suggerito	Accolta	Integrare nell'allegato A "Elementi incongrui" le "aperture o impianti in falda". Integrazione anche nelle previsioni relative agli Interventi sui Profili (Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici).

N. progressivo.	Richiedente	Protocollo	ISOLATO	UE	Sintesi	RISPOSTE	ESITO	DA FARE
1_5	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6229 del 13/02/2020	6	4	Verifica ampliamento volumetrico, UE ricadente in classe C2	Si propone una Scheda Norma che contempli la riqualificazione sommitale delle UE 06_02, 06_03 e 06_04 con studio approfondito per rispettare l'uniformità progettuale dei prospetti e restituire decoro alla quinta della Piazza Fiume	Accolta	Elaborare la Scheda Norma, modificare la tav. 16_6
1_6	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6230 del 13/02/2020	-	-	Verifica dell'art.7 delle NTA, in riferimento alla prescrizione delle nuove costruzioni solo per i fabbricati della Classe T1, occorre chiarire la portata di tale previsione in combinato disposto con la disciplina contenuta nell'art. 22, delle stesse NTA	Art. 32, tabella, Trasformazione: sarà eliminato l' intervento l8-nuova costruzione. Art. 22- comma 2 sarà integrato come segue "I corpi di fabbrica di nuova costruzione, realizzabili in Unità Edilizie con corpi di fabbrica classificati R2-R3 e T2, devono essere progettati con riferimento all'Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici, il loro sviluppo volumetrico non può superare i due piani fuori terra e non possono essere realizzati in aderenza con corpi di fabbrica storici classificati C1-C2-C3-R1-T1 eventualmente presenti in Unità Edilizie confinanti".	Accolta	Correggere NTA: art. 32- tabella e art. 22 comma 2
1_7	RAS - DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAIONE URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA - SERVIZIO TUTELA PAESAGGIO	6231 del 13/02/2020	-	-	Verificare la scelta delle essenze arboree e arbustive da utilizzare nei progetti specifici, art. 44 delle NTA	Sarà integrato l'art 44 delle NTA con l'eventuale aggiunta di specie arboree	Non accolta	Negli interventi specifici fare riferimento, prioritariamente, a specie indigene per loro capacità di attecchimento e di migliore adattamento alle situazioni microclimatiche locali.

### 3.TABELLA DEI MATERIALI ICONOGRAFICI ED ESPlicitAZIONI RELATIVE ALLE UE CON SPECIFICITÀ

OSSERVAZIONI CITTADINI

Numero progressivo osservazione **1\_1**

Unità Edilizia: **06\_03 ACCOGLIBILE**

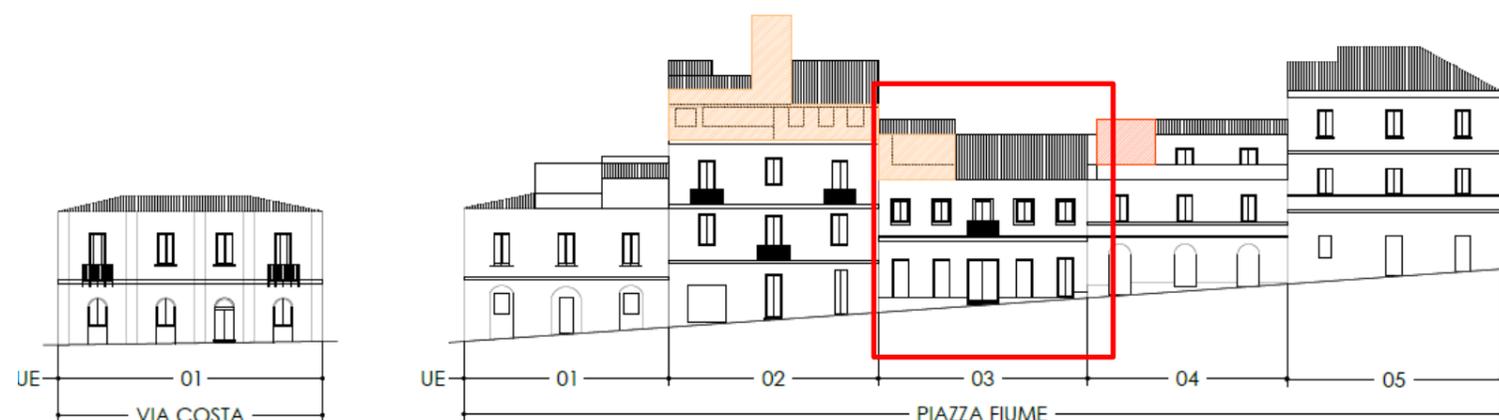
Richiesta: Modifica ed estensione all'intera copertura dell'intervento IP03 (rifacimento copertura e allineamento parte sommitale dell'edificio) per l'UE 06.03

Risposta : L'osservazione presentata dal tecnico Boi per conto del proprietario Cossa riguarda la possibilità, mediante l'estensione del retino IP03 a tutta la copertura, di poter riqualificare l'intera parte sommitale dell'edificio con allineamento agli edifici adiacenti.1) l'intervento IP03 segnala con il retino la parte incongrua dell'edificio e per intervenire coerentemente con quanto disposto nell'Abaco alla pagina 33 si deve operare per riportare all'altezza dell'edificio storico la parte incongrua non impedendo di fatto di intervenire sul resto della copertura. 2) Nello spazio riservato alla sintesi dell'osservazione nelle ultime due righe si rimanda a "due ipotesi alternative per la ristrutturazione e sostituzione dell'intera copertura" che non sono però esplicitate nella documentazione dell'osservazione. 3) Si fa riferimento all'indirizzo normativo dell'Abaco relativamente all'allineamento con gli edifici adiacenti ma in questo caso l'allineamento riguarda la parte incongrua con il resto della copertura: NTA art.25 comma 3 "sono consentiti ridotti incrementi volumetrici sommitali o in sopraelevazione solo nei casi riportati nelle Tavole 16 Profili attuali e di progetto e classi di intervento per isolato per i quali sia stata ritenuta opportuna la riqualificazione dell'edificio attraverso il riordino e il riallineamento della parte sommitale." e al comma 6 "Non sono consentiti ampliamenti volumetrici del corpo di fabbrica attestato sul fronte stradale se non previsti nei profili di progetto rappresentati nelle Tavole "Profili attuali e di progetto e classi di intervento per isolato".

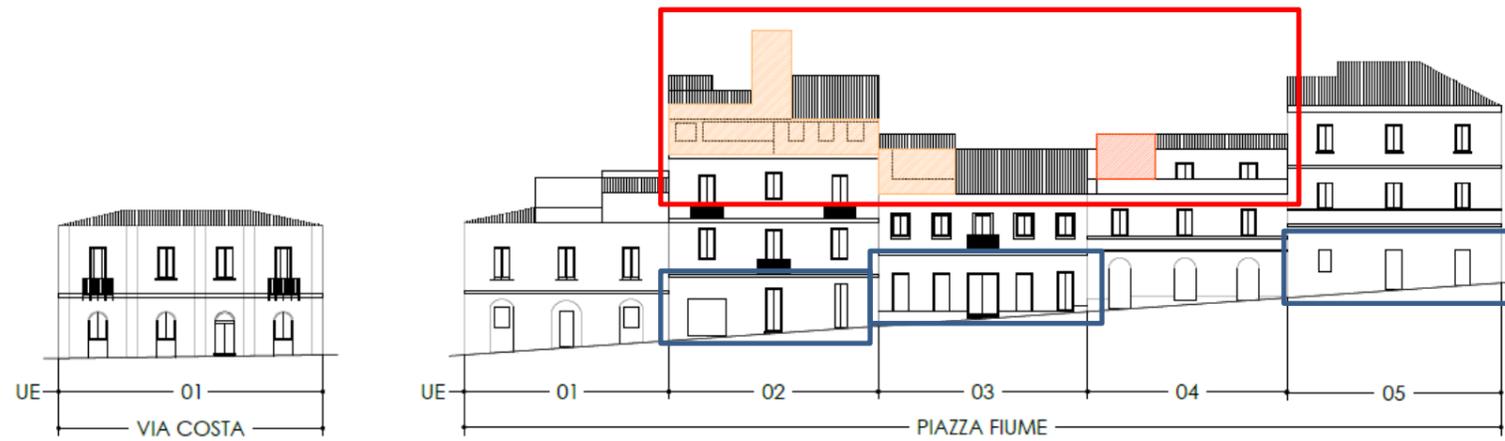
Coerentemente con il piano andrebbe rifiutata l'osservazione e semmai eliminato il corpo di fabbrica sommitale perché superfetazione del progetto originario, in alternativa si potrebbe estendere l'intervento IP5 dell'UE 06\_04 alle UE 06\_03 e 06\_02 per accogliere l'osservazione della RAS 6229 del 13/02/2020 (progressivo 1\_5) di approfondire la questione e trovare elementi che "confermassero la coerenza delle previsioni con le caratteristiche architettoniche e storico-filologiche dell'edificio" mediante l'elaborazione di una Scheda Norma che studi la riqualificazione complessiva per ridare decoro alla quinta sulla piazza.

In definitiva, nell'ottica di riqualificare la quinta della Piazza Fiume relativamente al disordine della parte sommitale delle UE 06\_02, 06\_03 e 06\_04 si potrebbero prevedere gli interventi IP5- Sopraelevazione e sopraelevazione e/o ampliamento, IP03- Riqualificazione contestuale dell'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfetazioni, coronamenti e IP1 – Riqualificazione attraverso un progetto unitario delle bucatore e delle vetrine poste al piano terra degli edifici alle tre unità edilizie prefigurando con una Scheda Norma un assetto di riordino generale che prevede:

- UE 06\_02: chiusura della veranda e modifica per uniformità delle aperture con la partizione compositiva dell'edificio e realizzazione di una copertura a falda unica con coppi; sostituzione del parapetto del torrino sommitale con ringhiera in ferro e tinteggiatura; rimozione e sostituzione insegna e tenda parasole dell'esercizio commerciale e sostituzione serranda avvolgibile metallica con cancello in ferro con disegno degli elementi sobrio e tinteggiatura (vedi norme di Piano ed abachi) rimozione motore esterno pompa di calore.
- UE 06\_03: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà con la UE\_04, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi che sostituisce la copertura a falda unica della parte di edificio a due piani, mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, rimozione motori esterni pompe di calore.
- UE 06\_04: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà della UE\_03, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi, mantenendo lo spazio anteriore balconato e mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi) , rimozione motori esterni pompe di calore.
- UE 06\_05: Ripristino della porta in sostituzione della finestra al piano terra, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi) , rimozione motori esterni pompe di calore.



Richiesta di estendere l'intervento IP3 (Riqualificazione contestuale della parte sommitale dell'edificio (coperture, superfetazioni, coronamenti) a tutta la copertura della UE 06\_03



Proposta di estendere l'intervento IP5 – Sopraelevazione e sopraelevazione e/o ampliamento alle UE 06\_02, 06\_03 e 06\_04\_06\_05 nonché inserire gli interventi IP03- Riqualificazione contestuale dell'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfetazioni, coronamenti e IP1 – Riqualificazione attraverso un progetto unitario delle bucaure e delle vetrine poste al piano terra degli edifici

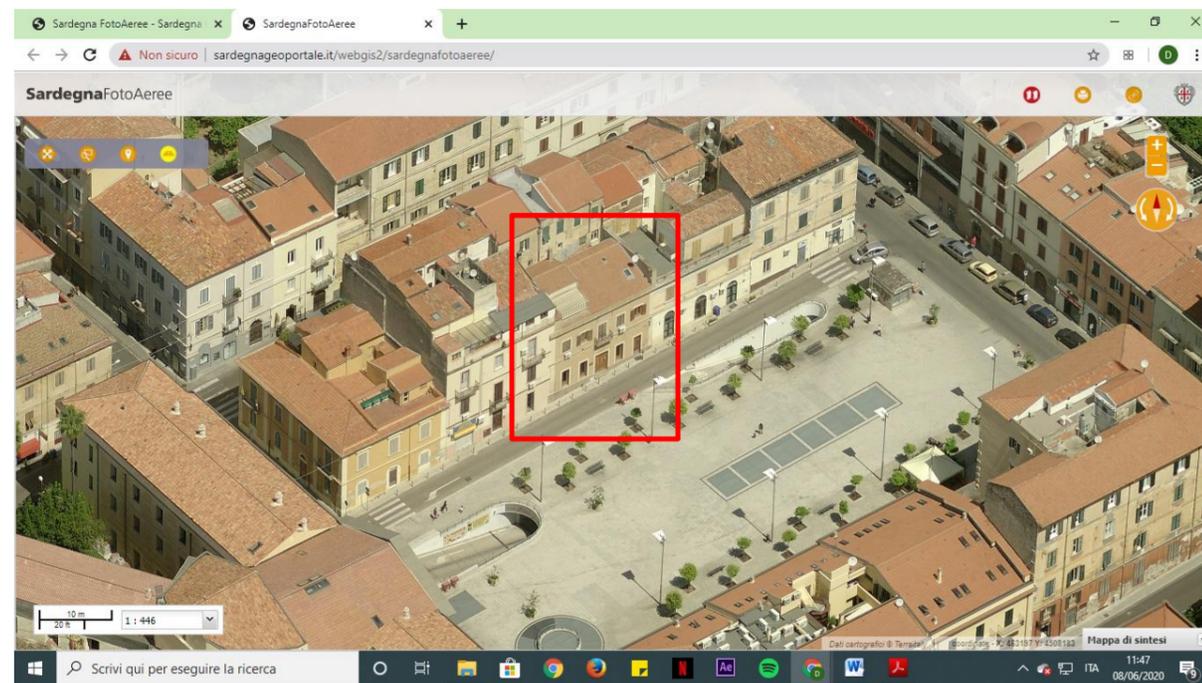


Foto pictometrica e foto recenti dei prospetti delle UE



Simulazione intervento completo UE 06\_02, 06\_03 e 06\_04



**Proposta riqualificazione del fronte a seguito delle osservazioni dei cittadini e della RAS-Tutela Paesaggio**

La quinta settentrionale della Piazza Fiume, una delle piazze storiche caratterizzanti l'espansione ottocentesca di Sassari, necessita di un insieme di interventi sulle Unità Edilizie UE\_02, UE\_03, UE\_04, UE\_05 affinché si realizzi una riqualificazione e un riordino dei prospetti che restituisca decoro alla piazza. Tali interventi (IP5 – Sopraelevazione e sopraelevazione e/o ampliamento, IP03- Riqualificazione contestuale dell'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfetazioni, coronamenti e IP1 – Riqualificazione attraverso un progetto unitario delle bucaure e delle vetrine poste al piano terra degli edifici) prevedono:

UE\_02: chiusura della veranda e modifica per uniformità delle aperture con la partizione compositiva dell'edificio e realizzazione di una copertura a falda unica con coppi; sostituzione del parapetto del torrino sommitale con ringhiera in ferro e tinteggiatura; rimozione e sostituzione insegna e tenda parasole dell'esercizio commerciale e sostituzione serranda avvolgibile metallica con cancello in ferro con disegno degli elementi sobrio e tinteggiatura (vedi norme di Piano ed abachi) rimozione motore esterno pompa di calore.

UE\_03: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà con la UE\_04, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi che sostituisce la copertura a falda unica della parte di edificio a due piani, mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, rimozione motori esterni pompe di calore.

UE\_04: ampliamento del corpo arretrato sommitale fino al confine della proprietà della UE\_03, realizzazione di copertura unica a due falde in coppi, mantenendo lo spazio anteriore balconato e mantenimento dello spazio anteriore balconato e parapetto con funzioni di coronamento, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi), rimozione motori esterni pompe di calore.

UE\_05: Ripristino della porta in sostituzione della finestra al piano terra, sostituzione insegna dell'esercizio commerciale (vedi norme di Piano ed abachi), rimozione motori esterni pompe di calore.

La necessità del recupero del decoro pubblico di questo fronte edilizio comporta l'ampliamento dei volumi sommitali indicati in una misura ridotta il cui effetto è però notevole e giustifica la deroga all'indice massimo di fabbricabilità individuato dal Piano.

Numero progressivo osservazione **1\_5**

Unità Edilizia: 04\_01 **ACCOLTA**

**Revisione della classe di intervento di parte del fabbricato (con analisi più approfondite è stato chiarito che si tratta dell'immobile della UE 4\_01 nonostante nella cartografia allegata alla osservazione sorgesse un dubbio)**



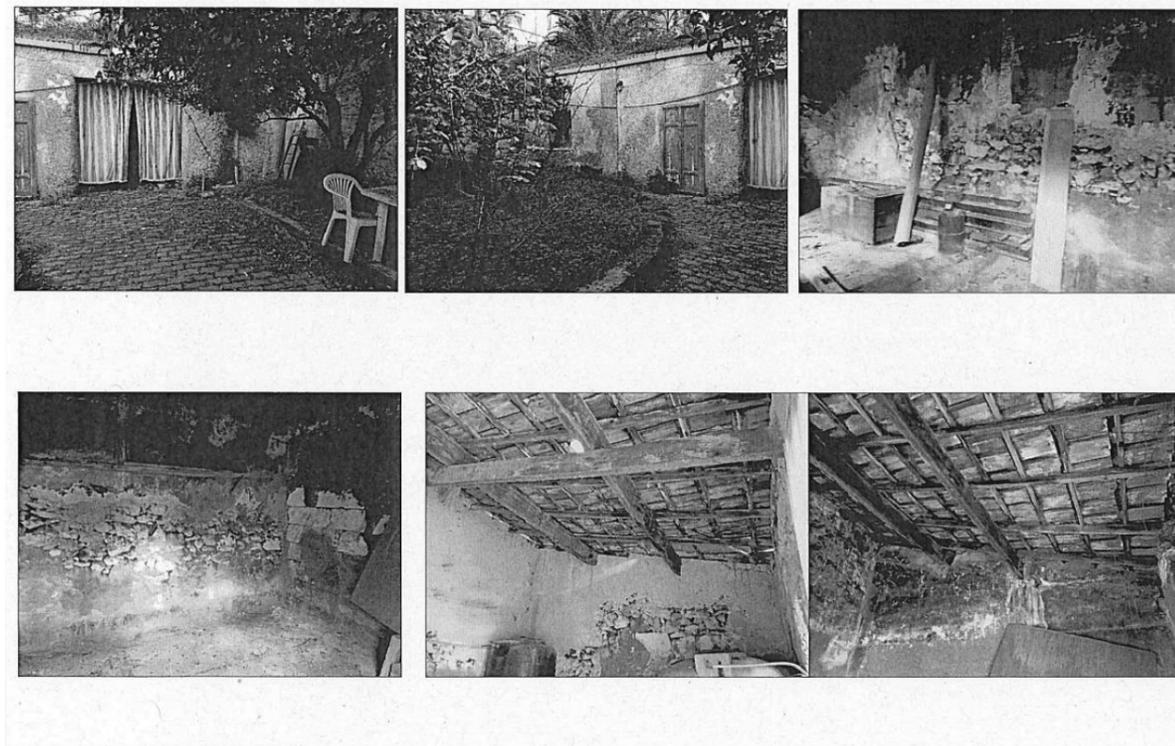
L'edificio è stato individuato con più certezza rispetto alle indicazioni planimetriche dell'osservazione e risulta essere un edificio storico (presente nel cessato catasto) per la parte del piano terra e poi sopraelevato e alterato con tecniche non compatibili con lo stile originario per cui è opportuno cambiare classe in R1- Fabbricati storici alterati.

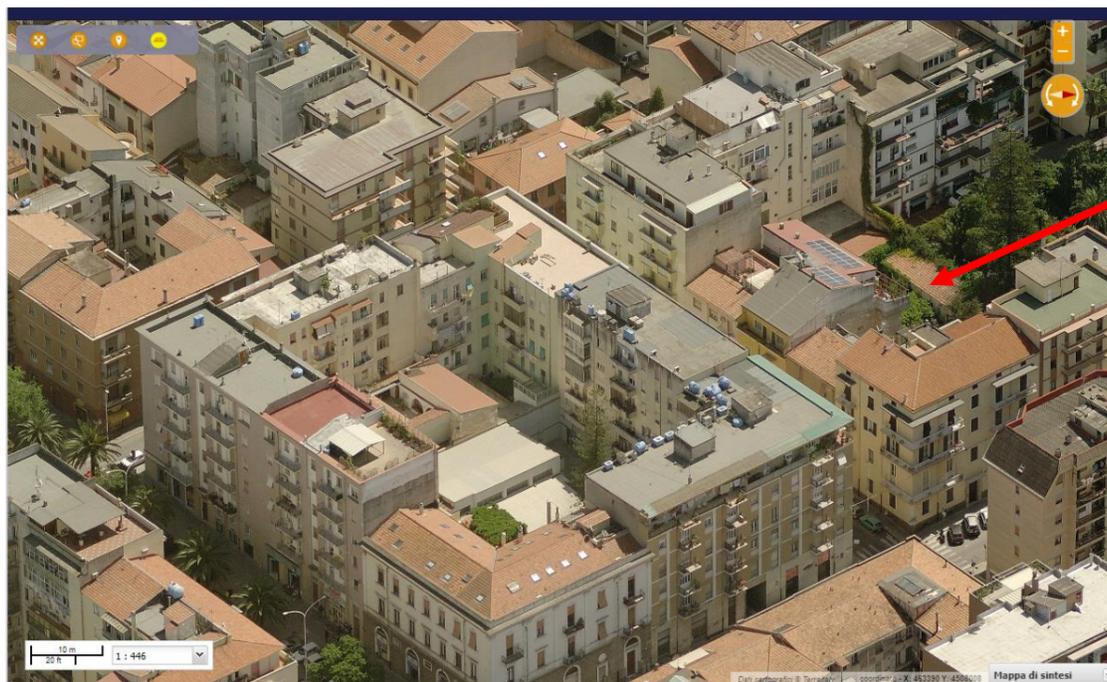
Numero progressivo osservazione **1\_6**

Unità Edilizia: 10\_02 **ACCOLTA PARZIALMENTE**

**Modifica classe di intervento (UE 10.02) del magazzino interno nell'area cortilizia da C2 a R3**

Errore materiale nella tavola 8 da correggere. Cambiare la classe di intervento in T1 Fabbricati storici fortemente degradati o ruderi e NON in R3 (Fabbricati moderni o recenti non coerenti) come richiesto poiché le foto che sono state allegate all'osservazione attestano la storicità dell'immobile che risulta presente anche nel Cessato Catasto.





L'edificio-magazzino risulta presente con la stessa morfologia nel cessato catasto e presenta caratteristiche materiche dell'edilizia tradizionale (muri in pietra, travi lignee, copertura in tegole) tuttavia è in stato di degrado anche strutturale e non ha carattere architettonico di pregio, non affaccia inoltre sulla pubblica via, la sopraelevazione richiesta non presenta però un carattere di necessità per allinearsi con l'edificio confinante a meno che non sia per una migliore salubrità per un uso residenziale.

Numero progressivo osservazione **1\_7**

Unità Edilizia: 10\_02 **ACCOLTA**

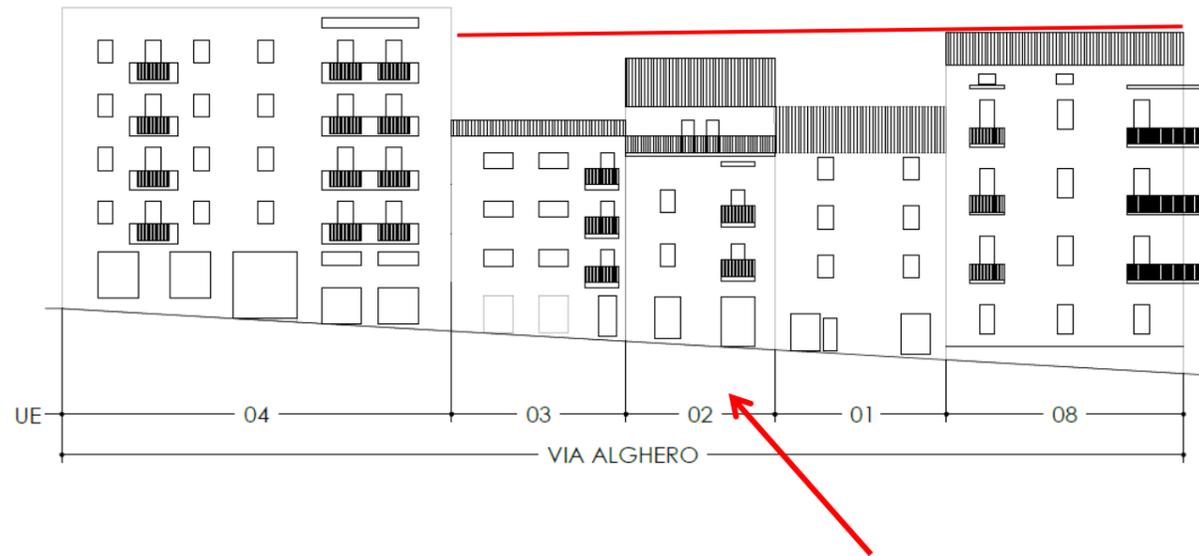
Proposta intervento di realizzazione di copertura piana calpestabile della terrazza sul prospetto interno (UE 10\_02)



L'intervento del loggiato non incide sui prospetti viari

Numero progressivo osservazione **1\_7 (ulteriore richiesta)**

Unità Edilizia: 10\_02 **NON ACCOLTA**



Limite al quale si chiede di far allineare le UE 10\_03, 10\_02 e 10\_01 ma il richiedente ha titolo solo per la UE 10\_02

**Legenda Interventi Profili**

- IP1 - Riquilibrare attraverso un progetto unitario delle bucatine e delle vetrine poste al piano terra degli edifici storici
- IP2 - Recupero in facciata degli elementi architettonici del progetto originale alterato e/o assenti
- IP3 - Riquilibrare contestuale all'edificio nella parte architettonica sommitale (coperture, superfacciate, coronamenti)
- IP4 - Riquilibrare attraverso un progetto unitario delle bucatine e delle vetrine poste al piano terra degli edifici moderni e recenti
- IP5 - Sopraelevazione - Sopraelevazione e/o ampliamento volumetrico

Riquilibrare, attraverso un progetto unitario secondo i Settori chiamati fronti di progetto integrato (FPI) delle bucatine e delle vetrine poste al piano terra degli edifici

**FPI - Fronti di progetto integrato**

FPI 1	Enclave Garibaldi	FPI 5	Via Roma (da Piazza d'Italia a via Appiani)
FPI 2	Via Brigata Sassari	FPI 6	Via Roma (da via Appiani a via Tompaj)
FPI 3	Piazza Garibaldi	FPI 7	Via Carlo Alberto
FPI 4	Piazza d'Italia - Piazza Sallustiana e Orazio	FPI 8	Via Giorgi Appiani (da via Enrico Costa al Museo Nazionale "G.A. Sanna")

**Insediamento generale**

**Interventi sui profili e fronti di Progetto Integrato**

**Classi di intervento sull'edilizia**

**Legenda coperture**

- COBERTURA A FALDE (FINITURA TEGOLE/COPPI)
- COBERTURA PIANA (FINITURA CON MATERIALE CALPESTABILE)
- COBERTURA A FALDE (FINITURA CON MATERIALE NON IDENTIFICATO)
- COBERTURA PIANA (FINITURA ASSENTE O CON MATERIALE NON IDENTIFICATO)

**Stralcio dall'osservazione del richiedente:**

armato con rete metallica e finitura con pavimento in cotto. Avrà una profondità massima di mt. 3,16, misurata dal filo esterno del fabbricato sino al muro della cucina da cui si accede, e uno sbalzo (pensilina) aggettante sul cortile di mt. 1,50; l'ampiezza sul fronte interno sarà di mt. 4,90 delimitato dalla ringhiera già esistente. La loggia così concepita rispetta le prescrizioni dettate dall'art. 37 punto 3 del Regolamento Edilizio ed inoltre non incide sul rapporto di copertura in quanto insiste all'interno della sagoma del fabbricato.

Lo scopo di tale opera è quello di avere uno spazio coperto fruibile anche nel periodo delle piogge e di migliorare l'efficienza energetica dell'appartamento in quanto nel periodo estivo verrebbe abbattuto drasticamente l'irraggiamento solare della cucina che essendo esposta a sud-est, riceve attualmente i raggi diretti del sole dalle ore 8 alle ore 15.

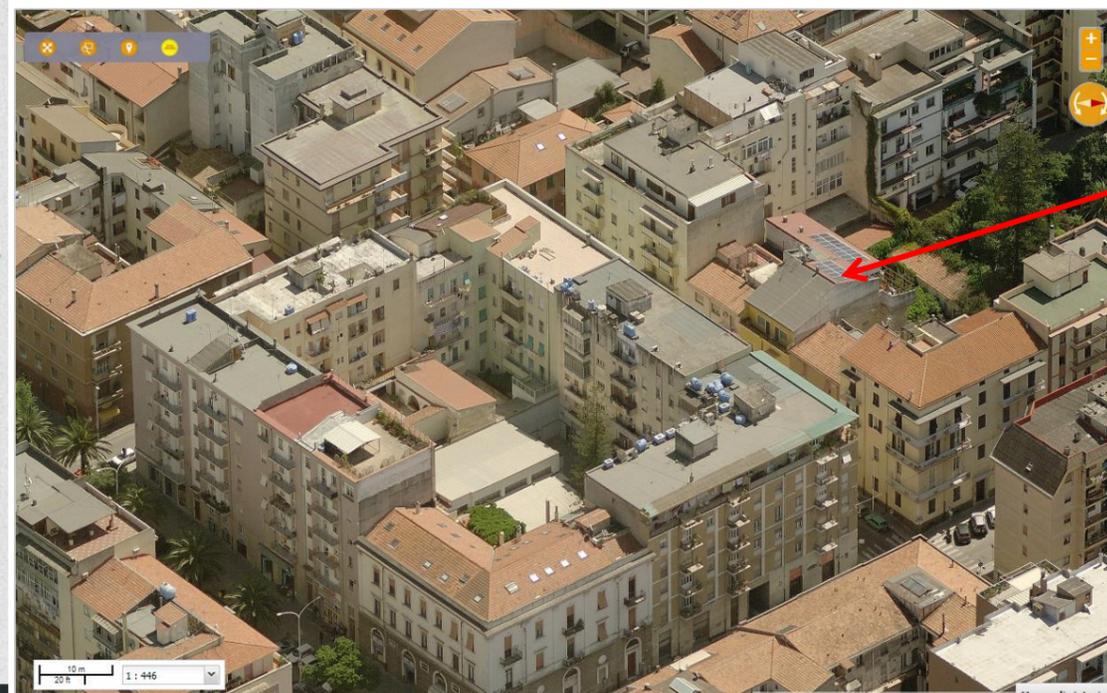
Per quanto riguarda i profili sul fronte strada, tenuto conto che tutti i fabbricati che si affacciano su via Alghero, tranne quello ad angolo con via Maurizio Zanfarino, hanno la stessa tipologia di copertura a falde con finitura in tegole tipo coppo, ed inoltre sono tutti tipologicamente e stilisticamente riferibili agli anni '60 e privi di valore storico culturale, si propone l'inserimento dell'intervento sui profili 03 - 02 - 01 di tipo IP5 " Sopraelevazione, Sopraelevazione e/o ampliamento volumetrico", ottenendo in tal modo l'allineamento con i profili sommitali confinanti e una armonizzazione dei prospetti.

Per quanto sopra esposto chiede che vengano apportate le modifiche del caso nelle tavole di riferimento coinvolte (tav. 16.10) e nelle N.T.A., in modo che dalle stesse si evinca in modo inequivocabile la possibilità di eseguire gli interventi illustrati.

Sassari 27/01/2020

Con Osservanza

Ciampi Dottori



Numero progressivo osservazione **1\_5**

**Protocollo 6229 del 13/02/2020 ACCOGLIBILE DA CONDIVIDERE IN QUALE MODALITA'**

Ipotesi 1 - negazione sopraelevazione

Ipotesi 2 - approfondimento sul progetto originario ed elaborazione di una Scheda Norma che contempra le tre UE che presentano incongruità nella parte sommitale.

(estratto dal documento RAS):

5. Per quanto riguarda gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento volumetrico, in generale tutti connessi a edifici classificati R3 (Fabbricati moderni o recenti non coerenti) o T2 (Fabbricati moderni o recenti non compatibili), si ritiene necessari particolare attenzione quello relativo all'UE 4 dell'isolato 6, che si affaccia sulla Piazza Fiume: l'ampliamento volumetrico si riferisce ad un fabbricato storico-tradizionale (C2), classificato nella Tav. 9 (Analisi delle tipologie edilizie) come "Palazzo residenziale tipologicamente e stilisticamente riferibile alla fine dell'800 primi del '900", che "conserva i caratteri storici originari" (art. 25, c.1, N.T.A.).

In questo caso resta ferma la necessità di ulteriori adeguate analisi storico-filologiche sul fabbricato in questione atte a stabilire se, effettivamente, l'intervento di allineamento con i profili sommitali confinanti, sia coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio. Nel caso in cui il suddetto supplemento di analisi confermasse la coerenza delle previsioni con le caratteristiche architettoniche e storico-filologiche dell'edificio sarebbe opportuno, per dare senso compiuto alla configurazione finale, che gli interventi manutentivi si realizzassero contemporaneamente al previsto ampliamento volumetrico.



Numero progressivo osservazione **1\_6**

Protocollo 6230 del 13/02/2020

**ACCOLTA**

**Richiesta:** Chiarire il rapporto tra art 32. E art 22 delle NTA  
Art. 32, tabella, trasformazione eliminare intervento I8-nuova costruzione

**Art. 22 Elementi costitutivi e nuove costruzioni**

Il comma 2, dello stesso articolo, stabilisce che "I corpi di fabbrica di nuova costruzione devono essere progettati con riferimento all'Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici, il loro sviluppo volumetrico non può superare i due piani fuori terra e non possono essere realizzati in aderenza con corpi di fabbrica storici classificati C1-C2-C3-R1-T1".

Il comma 4, invece, prescrive che: "Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni nelle Unità edilizie comprendenti corpi di fabbrica con classe d'intervento C1-C2-C3-R1-T1 in quanto la superficie non edificata si configura come corte storica o giardino storico, parte integrante della tipologia originale dell'isolato".

**Risposta:**

Il comma 2 **corretto**,

**"I corpi di fabbrica di nuova costruzione, realizzabili in Unità Edilizie con corpi di fabbrica classificati R2-R3 e T2, devono essere progettati con riferimento all'Abaco delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici, il loro sviluppo volumetrico non può superare i due piani fuori terra e non possono essere realizzati in aderenza con corpi di fabbrica storici classificati C1-C2-C3-R1-T1 eventualmente presenti in Unità Edilizie confinanti".**

Il comma 4, invece, prescrive che: "Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni nelle Unità edilizie comprendenti corpi di fabbrica con classe d'intervento C1-C2-C3-R1-T1 in quanto la superficie non edificata si configura come corte storica o giardino storico, parte integrante della tipologia originale dell'isolato".

Numero progressivo osservazione **1\_7**

Protocollo 6231 del 13/02/2020 **NON ACCOLTA**

**Richiesta:** valutare l'inserimento di specie vegetali autoctone  
(dal documento di osservazioni della RAS):

"(...) per quanto concerne la scelta delle essenze arboree e arbustive da utilizzare nei progetti specifici di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.P.C.A.P.F., sarebbe opportuno fare riferimento, prioritariamente, a specie indigene per loro capacità di attecchimento e di migliore adattamento alle situazioni microclimatiche locali."

**Risposta**

**Il Piano si è specificatamente avvalso della consulenza di professionisti con competenze sulla progettazione del verde (architetto, naturalista, agronomo specializzato in giardini storici) pertanto ogni riferimento ad essenze vegetali è stato accuratamente studiato anche con il supporto di ricerche archivistiche di fonti storiche. L'Abaco del verde urbano, capitolo 4.2 del Dossier sugli spazi pubblici, riporta gli indirizzi e le prescrizioni esito di tali analisi e attività progettuali con il dettaglio sulle singole specie presenti e utilizzate per il progetto degli specifici Ambiti strategici.**