



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico



ALLEGATO A

ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE QUARTIERE LE CONCE



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

OSSERVAZIONE N.1 – MARROSU-RUSSU - Prot. N. 149397 del 24.09.20

RICHIEDENTI: Sig. Marrosu Alessandro – Sig.ra Russu Maria Antonietta

IMMOBILE INTERESSATO: Isolato n.3, Unità Edilizie n.2 (proprietà RUSSU) e n.3 (proprietà MARROSU)

RICHIESTA: Si chiede 1) che si prenda in considerazione di poter allineare in altezza i due fabbricati con quelli adiacenti; 2) che venga rivista la rappresentazione dello stato attuale dell'immobile n.3; 3) la modifica della datazione dell'immobile; 4) l'incremento dell'altezza con possibilità di allineamento all'edificio numero quattro adiacente;

PARERE: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA. Si tratta di un immobile in forte stato di degrado, e pertanto l'incremento di alcuni parametri contribuirebbe a favorire un auspicabile intervento di sostituzione edilizia: a) l'altezza viene incrementata fino a 9,00 metri, pari a tre piani fuori terra; b) il volume complessivo attribuito all'immobile è pari a mc 585, con incremento di 165 mc rispetto all'esistente, come da elaborato grafico trasmesso dal proponente. L'accoglimento dell'osservazione comporta anche la correzione della Tav.2b1 Epoca di costruzione degli edifici, con la datazione segnalata dall'osservante.

MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE: Viene modificata la scheda di isolato 3 relativamente alle Unità Edilizia n.2 e n.3

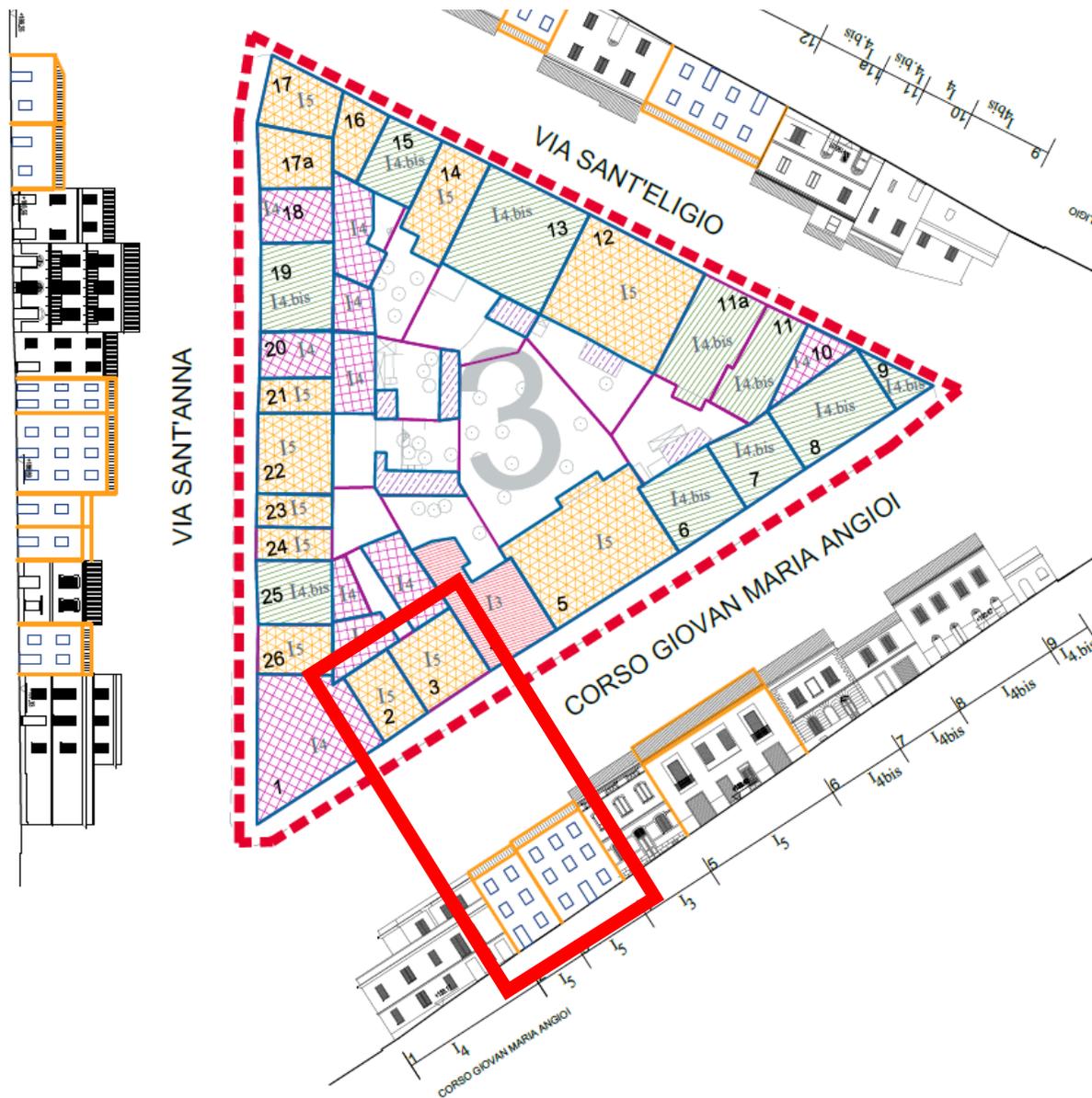
| ISOLATO 3 - VIA SANT'ANNA – CORSO G.M.ANGIOJ – VIA SANT'ELIGIO | | | | | | | |
|--|----------------------------|-----------|-------------|----------------|--|------------------------|------------------------------------|
| n° edificio | Interventi ammessi | Area (mq) | H max. (ml) | Vol. max. (mc) | Prescrizioni particolari | Elementi da conservare | Elementi da eliminare o modificare |
| 2 | I5-Ricostruzione edilizia; | 45 | 6,5/9,00 | 210/405 | E' obbligatoria l'edificazione su filo strada per tutti i livelli. Eventuali arretramenti potranno avvenire sul retro dell'edificio. Qualora avvenga l'accorpamento con la contigua unità n.3 è consentito il raggiungimento di H max= 9,00 e Vol. max = 405 | | |
| 3 | I5-Ricostruzione edilizia; | 65 | 9,00 | 585 | E' obbligatoria l'edificazione su filo strada per tutti i livelli. Eventuali arretramenti potranno avvenire sul retro dell'edificio. | | |

MODIFICHE CARTOGRAFICHE: Vengono modificate le Tav. 3b3 di progetto, e Tav.2b1 Epoca di costruzione degli edifici, con la datazione segnalata dall'osservante.



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico





COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

QUARTIERE LE CONCE- ISOLATO 3

Corso Giovan Maria Angioi





COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

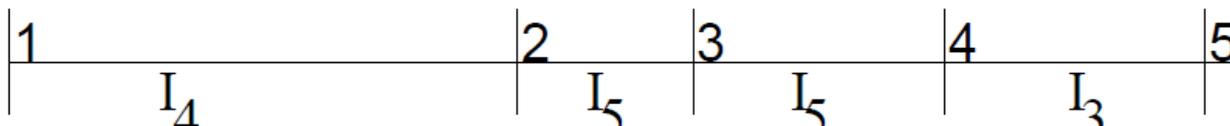


STATO DI FATTO

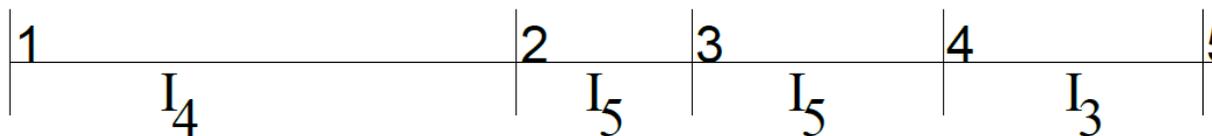


COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico



STATO DI PROGETTO ADOZIONE PRELIMINARE



STATO DI PROGETTO ADOZIONE DEFINITIVA



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

OSSERVAZIONE N.2 – PASCA - Prot. 156332 del 06.10.20

RICHIEDENTI: Sig.ri Michele Pasca, Anna Pasca, Carla Pasca

IMMOBILE INTERESSATO: Isolato n.3, Unità Edilizia n.5

RICHIESTA: Si chiede che venga esplicitato il valore numerico del volume massimo di intervento, ovvero mc. 1670 in luogo di “pari all’esistente”.

PARERE: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA. I proprietari allegano all'osservazione il calcolo volumi dell'edificio esistente che appare corretto. Pertanto è possibile modificare le NTA come da richiesta, considerando che la modifica non incide sulle scelte progettuali e i dati volumetrici di Piano rimangono inalterati.

MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE: Viene modificata la scheda di isolato 3 relativamente all'Unità Edilizia 5

| ISOLATO 3 - VIA SANT'ANNA – CORSO G.M.ANGIOJ – VIA SANT'ELIGIO | | | | | | | |
|---|---|--------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|
| n° edificio | Interventi ammessi | Area (mq) | H max. (ml) | Vol. max. (mc) | Prescrizioni particolari | Elementi da conservare | Elementi da eliminare o modificare |
| 5 | I1-Manutenzione ordinaria; I2-Manutenzione straordinaria; I3-Restauro e risanamento conservativo; I4 Ristrutturazione edilizia; I5-Ricostruzione edilizia | Pari all'esistente | Allineamento Unità n.4 | 1670 (pari all'esistente) | | 6c- Cornici, architravi, imbotti di porta in pietra lavorata o stucco 15c-Portone d'ingresso in legno lavorato 16c-Sopraluce di porta in legno o ferro lavorato | |

MODIFICHE CARTOGRAFICHE: Nessuna modifica



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

OSSERVAZIONE N.3 – MARROSU - Prot. N.160797 del 13.10.20

RICHIEDENTI: Sig. Marrosu Alessandro

IMMOBILE INTERESSATO: Isolato n.3, Unità Edilizia n.3

RICHIESTA: Si chiede 1) che si prenda in considerazione di poter allineare in altezza il fabbricato con quello n.4 adiacente; 2) che venga rivista la rappresentazione dello stato attuale dell'immobile; 3) la modifica della datazione dell'immobile;

PARERE: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA secondo l'istruttoria formalizzata per l'osservazione n.1.



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

OSSERVAZIONE N.4 – NUVOLI - Prot. 161945 del 14.10.20

RICHIEDENTE: Giuseppe Nuvoli

IMMOBILE INTERESSATO: Isolato n.1, Unità Edilizia n.47

RICHIESTA: Si chiede lo spostamento dell'area di sedime del fabbricato prevista per l'intervento I8 (Nuova costruzione);

PARERE: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA. Viene previsto lo spostamento dell'area di sedime del fabbricato, nel rispetto delle distanze tra edifici e degli elementi vegetali di pregio esistenti. Con la modifica proposta i dati volumetrici di Piano rimangono inalterati, lasciando immutate le scelte del piano e il carico urbanistico.

MODIFICA NORME DI ATTUAZIONE: Vengono modificate le Norme di Attuazione per un opportuno chiarimento in merito alle cessioni cui è subordinato l'intervento ed alla possibilità di accesso al lotto

| ISOLATO 1 - VIA DELLE CONCE – VIA COPPINO – VIA AMENDOLA | | | | | | | |
|--|--|-----------|-------------|----------------|--|---|------------------------------------|
| n° edificio | Interventi ammessi | Area (mq) | H max. (ml) | Vol. max. (mc) | Prescrizioni particolari | Elementi da conservare | Elementi da eliminare o modificare |
| 47 | 11-Manutenzione ordinaria; 12-Manutenzione straordinaria; 13-Restauro e risanamento conservativo; 14ter Ristrutturazione di tipo conservativo; 15-Ricostruzione edilizia; 18-Nuova Costruzione; 19-Demolizione | 400 | 12,5 | 4000 | Per quanto concerne gli interventi massimi consentiti devono essere rispettate le indicazioni della Tav. 3a – Planimetria con zonizzazione delle categorie di intervento. Per le parti dell'edificio esistente per cui è consentito l'intervento I5, è ammesso il trasferimento di volumetria nella nuova costruzione, in aggiunta alla volumetria consentita per l'intervento I8. La nuova costruzione dovrà rispettare per quanto possibile gli elementi vegetazionali di pregio esistenti nell'area; a tal fine è stata individuata graficamente un'area di sedime più ampia rispetto a quella massima consentita per l'intervento. Devono essere cedute gratuitamente all'A.C. aree per standard nella misura di mq. 18/ab (1 ab. = 100 mc.) da reperire nella contigua area S4, da cui sarà comunque consentito l'accesso al nuovo fabbricato. E' consentita la realizzazione di nuove aperture su via dei Gremi secondo lo schema grafico della Tav. 3b.1. | 3c-Fasce marcapiano 4c-Cornicione o sporgenza di tetto in pietra lavorata, stucco, o altro materiale. 11c-Ringhiere e parapetti in ferro lavorato | 31e- Serranda metallica |

MODIFICHE CARTOGRAFICHE: Vengono modificate le Tav. 3a – planimetria con zonizzazione categorie di intervento, Tav. 3b1 - Profili di progetto isolato 1

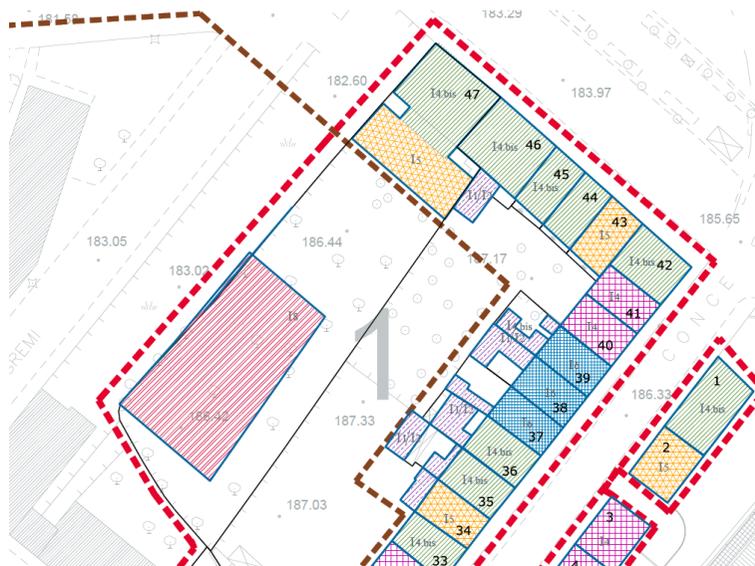


COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico



STATO DI PROGETTO ADOZIONE PRELIMINARE



STATO DI PROGETTO ADOZIONE DEFINITIVA



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

OSSERVAZIONE N.5 – R.A.S. Ufficio Tutela del Paesaggio - Prot. 57901 del 26.03.2021

RICHIEDENTE: RAS UFFICIO TUTELA DEL PAESAGGIO

ISTRUTTORIA: l'Osservazione in argomento, formulata oltre i termini previsti dalla Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n.45/7 del 15.10.1998, viene valutata dagli uffici secondo i punti sotto elencati, al fine di temperare le segnalazioni formulate dall'ufficio regionale e recepirle negli elaborati progettuali del piano in argomento.

Di seguito pertanto sono riportate, sinteticamente per ogni tipologia di argomento, le tematiche contenute nell'osservazione. In particolare, posto che l'osservazione stessa contiene prescrizioni, chiarimenti, segnalazioni e/o suggerimenti:

- Per le tematiche che non alterano i contenuti e/o le previsioni del piano, le stesse sono accorpate in un'unica istruttoria, riportata nella richiesta n.1 e relativo parere complessivo;
- Per le tematiche che modificano i contenuti e/o le previsioni del piano, le stesse sono valutate singolarmente secondo l'ordine contenute nella nota medesima;

RICHIESTA n.1:

NOTA RAS: Si chiede di effettuare *“una valutazione operata sul valore storico degli edifici e sulla conservazione dei caratteri storici, così come riportata nella Tav. C – Relazione Paesaggistica, che non risulta compiuta”*;

RISCONTRO UFFICIO: Si integrano gli elaborati di Rilievo e Analisi Critica con una planimetria che individua il valore e il carattere storico di ogni unità edilizia (Tav. 2b7 Valore storico degli edifici). Tale analisi va a completare la Relazione Paesaggistica.

NOTA RAS: Si chiede un chiarimento *“riguardante gli abachi dei particolari architettonici degli edifici”*;

RISCONTRO UFFICIO: Alcuni isolati sono privi di particolari architettonici caratteristici della architettura originaria, pertanto i tipi individuati sono riferimento per tutti gli isolati interessati dal Piano Particolareggiato. Si integra l'Art. 8, delle Norme Tecniche di Attuazione, al punto 8.1 denominato “generalità”, con una specifica in merito;

NOTA RAS: Si chiede un'integrazione della Relazione Paesaggistica in merito al paragrafo *“Vincoli di interesse storico architettonico”*;

RISCONTRO UFFICIO: Si integra con quanto richiesto;



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

NOTA RAS: Si chiede di esplicitare i *“contenuti di conoscenza della struttura paesaggistica”*.

RISCONTRO UFFICIO: Nel paragrafo della Relazione Paesaggistica *“Norme Urbanistiche (PUC)”* si indicano gli elaborati del PUC che ottemperano a quanto richiesto dall'art.52 c.2 delle NTA del PPR;

NOTA RAS: Si segnala in riferimento all'art.7 delle NTA ed a quanto prospettato riguardo la fattispecie della concessione onerosa per il cambio di destinazione d'uso, che la fonte normativa è il comma 11 dell'art. 11 della L.R. 23/1985 e s.m.i.;

RISCONTRO UFFICIO: Si modifica e integra il nuovo testo delle NTA, all'art.7, prevedendo che, secondo quanto previsto dall'art.11 della L.R. 23/1985, come modificato dalla L.R. 1/2019, *“È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia”*;

NOTA RAS: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 1° cpv, relativo agli interventi di sostituzione degli elementi strutturali, introducendo la seguente prescrizione: *“qualora gli interventi di sostituzione degli elementi strutturali abbiano ad oggetto mutamento esteriore degli elementi compositivi caratteristici dell'edificio, la sostituzione dovrà essere accompagnata, oltre che dalla documentazione fotografica, da Relazione Tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato”*;

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta.

NOTA RAS: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 4° cpv, relativo ai balconi: *“ferme restando le indicazioni geometriche, il criterio sul “limitato numero di balconi sporgenti sulla strada” appare poco significativo in relazione alle previsioni riportate nei profili altimetrici che non ne prospettano la realizzazione in alcuna delle Tavole di Piano; a questo proposito, si ritiene più efficace la prescrizione di operare in attinenza all'abaco tipologico afferente alla tipologia edilizia storica alla quale si dovrà fare riferimento nelle ristrutturazioni e/o nuove costruzioni, in coerenza con quanto previsto all'art. 11 del Regolamento, disponendo che tali elementi siano in asse con l'apertura che ne consente l'utilizzo;*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta.



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

NOTA RAS: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 5° cpv, relativo ai pluviali: *“la disposizione ordinata dei pluviali dovrà essere adottata anche in riferimento alla riconoscibilità della tipologia dell'edificio oggetto dell'intervento;*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta.

NOTA RAS: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 7° cpv, relativo all'uso dei materiali non tradizionali: *“onde evitare un'interpretazione estensiva del dettato normativo, anche ai fini di una sua più chiara applicazione, occorrerà stabilire esplicitamente quali siano i casi in cui è consentito l'uso di materiali non tradizionali;*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta. Nello specifico si introduce la seguente dicitura: *“Quando necessario, è consentito l'uso di materiali non tradizionali, per interventi di consolidamento e deumidificazione e impiantistica”.*

NOTA RAS: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 9° cpv, relativo agli infissi: *“l'avverbio “preferibilmente”, se non circostanziato nei suoi termini rischia di far perdere efficacia preferibilmente applicativa, potendo assumere anche significato derogatorio alla prescrizione originaria;*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede l'eliminazione dell'avverbio, e la rimodulazione del capoverso.

NOTA RAS: Si chiede, in merito all'art.9, di *“specificare a quali attività si riferisce il ripristino dei particolari costruttivi degli elementi decorativi, in quanto assume diverso significato se ciò avvenga in conseguenza ad una sua distruzione o a una sua riproposizione.*

RISCONTRO UFFICIO: Si chiarisce che il riferimento agli abachi è nel caso di “riproposizione” dei particolari architettonici.

NOTA RAS: Si rammenta, in merito all'art.14 delle NTA relativo alle insegne, che *“la documentazione richiesta per gli adempimenti di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., tranne i casi di cui all'Allegato A, dovrà essere quella prevista dall'art. 8 del D.P.R. 31/2017”.*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta.

NOTA RAS: Si rammenta, in merito all'art.15 delle NTA relativo a arredo urbano e segnaletica stradale, che *“la segnaletica stradale, tranne quella relativa ai cartelli pubblicitari di cui all'art. 153 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non potrà essere oggetto di valutazioni paesaggistiche.*

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta.

NOTA RAS: Si rammenta, in merito all'art.18 delle NTA che, *per quanto concerne i procedimenti in materia di paesaggio, la documentazione prescritta è quella prevista dal D.P.C.M. 12/12/2005, per gli interventi di cui alla*



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

procedura ordinaria e dal D.P.R. 31/2017, per gli interventi di cui alla procedura semplificata, nell'ambito delle competenze previste dall'art. 3 della L.R. 28/1998 e s.m.i.

RISCONTRO UFFICIO: Si prevede la prescrizione richiesta, la quale per facilità di lettura viene inserita in calce all'art.11 delle NTA.

NOTA RAS: Si segnala, in merito alle schede di cui all'art.18 che: *“l'edificio in linea previsto sul fronte di Via delle Conce dell'isolato 4 (nella nota identificato erroneamente nell'isolato n.3) restituisce una configurazione architettonica che non ha riferimenti nelle tipologie individuate nella Tav. 2c1: in tal caso, anche se trattasi di unica unità immobiliare, potrebbe considerarsi l'ipotesi di scomporre il fronte unico in una successione di tipologie edilizie più semplici, in aderenza ai canoni compositivi individuati nella Relazione storica (Tav. B)”;*

RISCONTRO UFFICIO: Viene modificata la tavola progettuale tav.3b4, evidenziando le cellule edilizie originarie, riscontrabili nella tipologia A della tavola 2c1;

PARERE n.1: L'OSSERVAZIONE E' PERTANTO ACCOLTA secondo le considerazioni soprariportate;

RICHIESTA n.2: Per quanto concerne le “aree libere”, di cui agli artt.19 e 20 delle NTA, si segnala che *“sono presenti solo alcuni brevi cenni che si limitano a indicare che il Piano Particolareggiato tutela i pochi giardini interni rimasti, imponendone la conservazione e la riqualificazione oltre al sistema di aiuole centrali in Corso Angioj e il giardino compreso tra gli isolati n.1, 2. e 6, per i quali sono previsti interventi di conservazione e riqualificazione degli elementi vegetazionali. Si rileva un indefinito riscontro nel primo periodo dell'art. 19 e nell'art. 20 del Regolamento di attuazione, senza ulteriori indicazioni operative”.*

PARERE n.2: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA – Gli artt. 19 e 20 delle NTA vengono abrogati e, al fine di un maggiore chiarimento sulle modalità operative, i contenuti sono accorpati ed integrati nell'art.15 delle stesse NTA relativo a “AREE VERDI, ARREDO URBANO E SEGNALETICA STRADALE”, con la seguente specifica: *“In caso di intervento nelle aree libere sono obbligatorie, in fase di richiesta autorizzativa, la predisposizione e la presentazione di un accurato rilievo sia topografico che fotografico, con l'esatto posizionamento di tutte le specie vegetali presenti, l'indicazione di quelle da conservare o eliminare, e la specifica delle specie vegetali che si intende mettere a dimora”.*

RICHIESTA n.3: Si consiglia all'art.3 delle NTA, *“per non ingenerare confusione nei riguardi della normativa sovraordinata, di definire il previsto intervento l8 col termine nuova edificazione, per indicare solo ed esclusivamente quello per i quali è prevista la realizzazione ex novo di un manufatto edilizio in un'area precedentemente libera”;*



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

PARERE n.3: L'OSSERVAZIONE E' NON ACCOLTA – Si ritiene corretto mantenere le denominazioni già decise, in quanto corrispondenti a quelle prescritte nel PUC vigente.

RICHIESTA n.4: Si chiede *“al fine di evitare l'obliterazione di parti del tessuto edilizio originario dovrà essere precisata l'espressa esclusione dell'incondizionata possibilità di eseguire la totale demolizione e ricostruzione degli edifici, consentendola solo ed esclusivamente ove espressamente previsto nelle singole schede di isolato delle U.E., così come riportato per la categoria I5 (Ricostruzione edilizia);*

PARERE n.4: L'OSSERVAZIONE E' NON ACCOLTA – A seguito di analisi puntuale effettuata per ogni singola unità edilizia, si è rilevato che l'intervento I5 è riportato puntualmente per gli immobili ritenuti incongrui, la cui demolizione e ricostruzione non andrebbe ad inficiare il mantenimento del tessuto edilizio originario.

RICHIESTA n.5: Si chiede, per quanto attiene agli interventi di ristrutturazione di tipo conservativo (classificata erroneamente con la sigla I4bis in luogo della I4ter, secondo le definizioni del PUC): *“Richiamata e messa in atto la classificazione degli edifici a cui si fa riferimento nel § 1 (pag. 4) secondo gli elementi di valore paesaggistico del § 2 (pag. 8) della (Tav. C), associandoli alle prescrizioni del comma 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., potrebbe senz'altro emergere l'analogia con gli interventi di “ristrutturazione edilizia interna” di cui alla lett. c), di massima trasformazione consentiti per tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, rilevandosi pertanto perfettamente coerente anche con il dettato del citato art. 30, comma 9 della L.R. 8/2015”;*

PARERE n.5: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA, identificando l'intervento I4bis in I4ter (ristrutturazione edilizia di tipo conservativo), coerentemente con quanto prescritto nel PUC vigente.

RICHIESTA n.6: Si chiede *“per gli interventi di ricostruzione edilizia (categoria I5), che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti; fatto salvo quanto sopra segnalato per gli edifici che hanno conservato la loro omogeneità e i loro caratteri, occorrerà definire delle precise indicazioni progettuali per tutte le volte in cui tale categoria di intervento si riferisce a edifici per i quali è stata rilevata la presenza di elementi architettonici da conservare e tutelare”.*

PARERE n.6: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA, prevedendo nell'art.18 relativo alle schede di isolato, indicazioni specifiche relative agli elementi da “conservare e tutelare”;



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

RICHIESTA n.7: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 2° cpv, relativo ai caratteri architettonici, tipologici, materici degli edifici: *“L'espressione contenuta nel primo periodo deve intendersi con riferimento nettamente migliorativa ai caratteri architettonici, tipologici, materici e cromatici coerenti con la tradizione storica; nel caso di edifici d'angolo, occorrerà definire un apposito criterio per la soluzione geometrica della copertura a falde”*;

PARERE n.7: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA, prevedendo la prescrizione richiesta, come segue: *“I tetti di nuova realizzazione dovranno avere comunque una delle falde impostata a filo della facciata, la linea di colmo dovrà svilupparsi parallelamente alla facciata stessa. Nel caso di edifici in angolo, le falde dovranno essere impostate a filo di tutte le facciate prospicienti le strade.*

RICHIESTA n.8: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 3° cpv, relativo ai terrazzi a tasca: *“in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio, costituito da strade larghe ed edifici di limitata altezza, la realizzazione di terrazze a tasca, trattandosi di elementi che non trovano riferimento nella tradizione storica locale, dovrà essere, prioritariamente, consentita su fronti non prospicienti la pubblica via, secondo i criteri indicati;*

PARERE n.8: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA, prevedendo la prescrizione richiesta, facendo altresì riferimento all'Art.28.3 del Regolamento Edilizio Comunale ed al relativo grafico progettuale.

RICHIESTA n.9: Si chiede di modificare l'art. 8 delle NTA, 16° cpv, relativo alle canne fumarie: *“ferme restando le altre prescrizioni di mimetizzazione, nei casi in cui sia documentata l'impossibilità di collocare le canne fumarie su prospetti non in vista dalle pubbliche vie, si impone la necessità di stabilire che l'andamento del loro asse lungo la facciata dell'edificio, sia verticale e senza deviazioni;*

PARERE n.9: L'OSSERVAZIONE E' ACCOLTA, con l'introduzione della prescrizione: *“In ogni caso l'andamento del loro asse lungo la facciata prospiciente la pubblica via deve essere verticale e senza deviazioni”*.

RICHIESTA n.10: Si chiede, in merito all'art.10 di specificare, *“se i codici 16e e 17e riportati nell'ultima colonna delle tabelle delle schede di isolato di cui all'art. 18 del Regolamento, siano sufficienti ad individuare tutti gli edifici le cui “tinteggiature di epoca recente” sono in evidente contrasto con l'ambiente circostante o le coloriture improprie” che dovranno essere sostituite secondo le indicazioni fornite”*



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

PARERE n.10: L'OSSERVAZIONE E' NON ACCOLTA, si ritiene che l'analisi puntuale effettuata su ogni singola unità edilizia, riguardante tutte le sue caratteristiche compreso il colore, sia esaustiva.

RICHIESTA n.11: Si segnala, in merito alle schede di cui all'art.18 che *“in alcuni casi, all'intervento I4bis, per taluni edifici, è associato anche l'intervento I5 - tale eventualità contrasta con quanto evidenziato in relazione all'art. 52, comma 3, delle N.T.A. del P.P.R., inoltre “si riscontrano una molteplicità di edifici per i quali è prevista la conservazione anche di svariati elementi architettonici, ai quali corrisponde l'intervento massimo I5: in questi casi il rischio di perdita di tali elementi potrebbe essere concreto”;* infine, per gli *“edifici di sostituzione o totalmente modificati, avulsi dal contesto non sono previsti interventi o misure atte a garantire gli obiettivi di riqualificazione previsti dal comma 5 dell'art. 52, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale; per molti di questi non sono indicati, tantomeno nelle tabelle di cui all'art. 18 del Regolamento, i caratteri edilizi da eliminare o modificare”;*

PARERE n.11: L'OSSERVAZIONE E' NON ACCOLTA, in quanto dalle ulteriori analisi effettuate, si è rilevato che per gli immobili in cui è previsto l'intervento I5 non sono presenti rilevanti tracce dell'assetto storico, come precisato dall'art.52 c.3 delle NTA del PPR.

RICHIESTA n.12: Si segnala, in merito alle schede di cui all'art.18 che: “per quanto concerne la nuova costruzione nell'area libera dell'isolato 1, pur essendo esterno all'ambito vincolato, data la sua capacità di incidere sulle visuali del centro matrice, potrebbe applicarsi quanto disposto dal comma 8 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R., nel caso si ipotizzi il mantenimento dell'area per finalità di pubblico interesse, in coerenza con gli artt. 19 e 20 del Regolamento o, in alternativa, quanto disposto dal comma 9 dell'art. 52 con l'obiettivo della ricucitura del tessuto connettivo, ridefinendo i margini e ristabilendo un equilibrio con le zone in cui il tessuto urbano perde continuità.

PARERE n.12: L'OSSERVAZIONE E' NON ACCOLTA in quanto il comma 8 dell'art.52 delle NTA del PPR recita “Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse. Si ritiene la normativa suddetta non attinente al caso di specie, in quanto l'area in esame è un lotto libero ineditato, e inoltre la stessa normativa fa riferimento allo strumento urbanistico generale e non attuativo.