

CITTA' DI

ITTIRI

PROV. DI SASSARI



TAVOLA

A

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A - CENTRO STORICO**

VARIANTE n° 1 - CIG : ZC82130403

ELABORATO

RELAZIONE

AGGIORNAMENTO

**DATA
APRILE 2018**

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° del / / 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE :

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : Geom. Gianluigi Cossu

PER L'AMM/NE COMUNALE

**IL PROGETTISTA
Ing. Francesco Bosincu
Via Manno 7 - 07100 Sassari - tel 079238513**

COMUNE DI ITTIRI
RELAZIONE
VARIANTE AL P.P. ZONA A

Aprile 2018

Aggiornamento Luglio 2018

A - PREMESSE

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2010, venne adottato il nuovo Piano Particolareggiato della Zona A “Centro Storico”;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.11.2010, sono state esaminate le osservazioni al nuovo Piano Particolareggiato della Zona A “Centro Storico”;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30.11.2010, è stato approvato definitivamente il nuovo Piano Particolareggiato della Zona A “Centro Storico”;
- Il piano è stato trasmesso al Servizio della Tutela del Paesaggio di Sassari per l’approvazione ai sensi della legge regionale 28/98 e per la verifica di conformità ai sensi dell’art. 52 delle NTA del PPR;
- Il P.P. è stato approvato ai sensi dell’art. 9 della L.R. 12/08/1998 n. 28 in quanto dichiarato coerente con l’art. 52 e seguenti delle NTA del PPR, con determinazione della RAS n. 5104 del 25.11.2011, ai sensi della L.R. n° 29/’98 (autorizzazione paesaggistica).

Dopo la prima fase di applicazione del nuovo P.P. l’Amministrazione in data 09.12.2013 ha pubblicato un avviso nel sito internet del comune avvisando la cittadinanza e chiunque fosse interessato a presentare segnalazioni e proposte di modifica al vigente Piano e tale invito è stato ripetuto anche in data 30.10.2017.

Successivamente a tali avvisi sono pervenute al protocollo generale n. 85 segnalazioni e osservazioni da parte di privati cittadini.

Con determina n° 515 del 27.12.2017 è stato conferito l’incarico per la variante al P.P. allo scrivente Ing. Francesco Bosincu.

B – CRITERI DELLA VARIANTE

Il P.P. vigente, nella presente proposta di variante, è stato variato unicamente per le unità edilizie oggetto di osservazione da parte di privati cittadini e soggetti giuridici privati, fermo restando tutti i contenuti, i criteri e gli elaborati del P.P. 2010.

Vengono riproposti – pertanto – solo gli elaborati che riportano le modifiche relative alle unità edilizie oggetto di variante.

Uno specifico elaborato (all. B: Elenco schede variate) riporta in sintesi le 86 osservazioni e il parere del progettista.

C – ESAME DELL DOMANDE

Le istanze dei cittadini sono state accuratamente esaminate e, per ognuna di esse, si è proceduto anche ad un sopralluogo sul posto.

Si è proceduto anche a:

- esecuzione di nuove foto illustranti la situazione all'aprile 2018;
- esame delle foto oblique in “Sardegna foto aeree” (foto non disponibili al momento della redazione del P.P. nel 2010).

Le istanze sono evidentemente tutte differenti perché riguardano ognuna un singolo fabbricato, ma si rilevano – comunque – alcune problematiche ricorrenti.

In particolare:

- richieste di modifica di classificazione da RR (restauro e risanamento conservativo) a RS (ristrutturazione con sopraelevazione) o a R (solo ristrutturazione) o a RQ (ristrutturazione con ampliamento);
- richieste di eliminare il divieto di modificare le aperture;
- richieste di classificazione in R anziché in MS (manutenzione straordinaria);
- richieste di demolizione e ricostruzione totale anziché di ristrutturazione;
- richieste di realizzare un posto macchina (al posto di una camera al piano terra);
- aperture di finestre;
- sopraelevazioni.

Come si evince dalla lettura dell'allegato B, alcune osservazioni non sono state accolte, altre accolte parzialmente o diversamente, altre accolte.

D – LA VARIANTE

Poiché alcune domande sono state presentate 2 volte (7 volte) in definitiva le richieste effettive sono state 79 sul numero iniziale di 86.

In particolare, le osservazioni 8 (57), 9 (81), 11 (67), 14 (36), 28 (39), 36 (14), 39 (28).

I criteri di valutazione, nonostante siano passati 8 anni circa dall'epoca della iniziale redazione, hanno seguito il medesimo percorso critico e analitico, con particolare riferimento agli articoli 52 e 53 delle N.T.A. del PPR.

I risultati sono condensati nelle nuove schede a confronto con le precedenti già approvate e nei tabulati.

Si ritiene che le schede modificate (con l'eccezione di osservazioni respinte) non costituiscano documento al P.P.

In alcuni casi si sono corretti piccoli refusi, in altri l'osservazione stessa ha permesso di conoscere situazioni ignote al momento della redazione del P.P.

Si fa, inoltre, presente che, nella maggior parte dei casi, in sede di sopralluoghi non fu possibile visionare alcuni cortili e retri di abitazioni.

La stessa odierna disponibilità di strumenti come Google e Sardegna Foto Aree ha permesso una ulteriore conoscenza prima non verificabile.

E – CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

Per effetto delle variazioni proposte si ha:

	P.P. 2010	P.P. 2018	Differenza assoluta	Differenza %
Superf. coperta mq	174.523	175.037	+ 514	+ 0,29
Volume edificato mc	1.029.391	1.044.707	+ 15.316	+ 1,49

Se si fa il confronto tra situazione rilevata nel 2010 e la variante 2018 si avrebbe:

	Stato attuale	Stato modificato	Differenza assoluta	Differenza %
Superf. coperta mq	171.269	175.037	+ 3.768	+ 2,20
Volume edificato mc	996.254	1.044.707	+ 48.453	+ 4,86

F – ELENCO ELABORATI

All	A	- Relazione	
“	B	- Elenco schede variate	
“	C	- Schede P. P. vigente	
“	D	- Schede P. P. in variante	
“	E	- Computo generale superfici e volumi	
Tav.	1	- Planimetria con indicazione unità edilizie soggette a diverse modalità di intervento	1 : 1000
“	2a	- Planimetria con modalità di attuazione : zona nord	1 : 500
“	2b	- Planimetria con modalità di attuazione : zona centro	1 : 500
“	2c	- Planimetria con modalità di attuazione : zona sud	1 : 500
“	3	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 1 a n° 11	1 : 200
“	4	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 12 a n° 21	1 : 200
“	5	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 22 a n° 37	1 : 200
“	6	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 38 a n° 56	1 : 200
“	7	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 58 a n° 73	1 : 200
“	8	- Profili unità edilizie variate : da osservazione n° 74 a n° 86	1 : 200