



Comune di Ittireddu

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Relative al

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE DEL COMUNE DI ITTIREDDU IN ADEGUAMENTO AL
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**



Allegato H

Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale. Adozione definitiva

Premessa:

Il Comune di Ittireddu con la deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 5 luglio 2012, così come integrata e modificata dalla deliberazione n. 23 in data 11 marzo 2013, ha disposto di approvare il Piano operativo e finanziario con cui venivano impartite le direttive sulla metodologia da adottare per la redazione del Piano particolareggiato in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale, la composizione del gruppo di lavoro e le professionalità coinvolte, le attività da sviluppare, il relativo cronoprogramma e lo specifico quadro economico.

Con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico e di Vigilanza del Comune di Ittireddu, n. 86 in data 12 settembre 2013, è stato affidato al raggruppamento temporaneo di professionisti, rappresentato dall'Ing. Francesco Lecis Coccu Ortu (capogruppo), l'incarico professionale per la redazione del Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Ittireddu in adeguamento al Piano paesaggistico regionale, comprensivo di tutte le fasi di rilievo e redazione degli elaborati di progetto, oltre a tutte le fasi di coopianificazione tra il gruppo di progettazione, l'amministrazione comunale e la struttura regionale preposta alla verifica delle proposte di adeguamento dei piani particolareggiati rispetto alle norme di attuazione del P.P.R..

I suddetti professionisti in data 09.12.2015, prot. n. 4112, hanno presentato Il PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ITTIREDDU IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE”.

In data 23.02.2016, prot. n. 561, gli elaborati del Piano sono stati trasmessi alla Provincia di Sassari - Settore Ambiente e Agricoltura Servizio V - VALUTAZIONI AMBIENTALI, A.I.A , per l' avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Ittireddu in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 2 marzo 2016, il Comune ha adottato il PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ITTIREDDU IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE”

La delibera di adozione e gli elaborati costituenti il Piano sono stati pubblicati all' Albo Pretorio dell'Ente dal 07.03.2016 e depositati e posti in libera visione al pubblico presso la Segreteria

Comunale. Di tale deposito e pubblicazione si è data notizia mediante specifico avviso sul B.U.R.A.S. - Bollettino n. 13 parte III del 17.03.2016 e all'Albo Pretorio secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 45/1989, invitando tutti gli interessati a presentare eventuali osservazioni entro il termine di 60 giorni successivi alla data del 17 marzo 2016 e quindi, entro il giorno 17 maggio 2016.

Dell'avvenuto deposito è stata altresì data comunicazione sul sito internet istituzionale www.comune.ittireddu.ss.it con l'indicazione del sito web e delle sedi dove poteva essere presa visione degli atti.

Contestualmente ai tempi di pubblicazione suddetti, la deliberazione n. 3, in data 2 marzo 2016, di adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, è stata inviata in data 17 marzo 2016, nota prot. n. 884, alla R.A.S. - Servizio di tutela Paesaggistica per le Province di Sassari e Olbia - Tempio, ai fini di una valutazione preliminare alla successiva richiesta di autorizzazione ex art. 9 L.R. 12.08.1998, n. 28, e alla Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro.

Non sono pervenute osservazioni da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro.

Da parte dei privati cittadini, nei termini di legge, è pervenuta una sola osservazione, documento in atti prot. n. 1568 del 17 maggio 2016 (allegato 1).

Il Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari-Olbia Tempio, ha espresso le proprie osservazioni con nota n. 25696/2016 del 29 giugno 2016, documento in atti prot. n. 2110 del 30 giugno 2016 (allegato 2).

La Provincia di Sassari ha espresso le proprie determinazioni in merito alla procedura VAS del Piano Particolareggiato con Determinazione n. 1205 del 04.07.2016, documento in atti prot. n. 2166 del 5 luglio 2016 (allegato 3).

Alle osservazioni presentate, il gruppo di progettazione con l'Ing. Francesco Lecis Cocco Ortu (capogruppo), ha proposto le controdeduzioni di cui alla nota acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 30 agosto 2016 con il n. 2771 (allegato 4).

OSSERVAZIONI DA PARTE DI PRIVATI

OSSERVAZIONE N° 1 - prot. 1568 del 17.05.2016

PROPONENTE: Ing. Francesco Becciu

OGGETTO: Osservazione relativa all' immobile sito in Ittireddu in via Santa Croce n. 23 e identificato al N.C.E.U. al Foglio 3 particella 83

TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE: Puntuale, relativa ad un solo fabbricato

DESCRIZIONE:

L' Ing. Francesco Becciu, in qualità di libero professionista, propone per il fabbricato in oggetto ricompreso nel comparto L - lotto 4, del Piano Particolareggiato, ai fini di un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie del fabbricato, l'innalzamento della quota del pavimento a livello stradale, con conseguente adeguamento della quota di imposta, in modo da mantenere la quota interna utile di h. 2,75 ed il ripristino del canale di gronda e del discendente anche per le abitazioni su un livello fuori terra.

Controdeduzioni:

l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile e si rimarca quanto segue:

“rispetto alla richiesta principale sull'allineamento della linea di gronda, nelle Norme di Attuazione l' “Art. 10 - Prescrizioni di carattere generale, lettera f) Allineamenti” è stata inserita la possibilità di limitate variazioni dei profili nel caso di fabbricati da completare e di edifici che necessitano di interventi per il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, sempre nei limiti volumetrici e di altezza minima previsti dalla normativa;

rispetto alla richiesta di ripristino del canale di gronda e del discendente anche per le abitazioni su un livello fuori terra, si fa presente che la strategia alla base del Piano Particolareggiato è quella di conservare i caratteri originari dell'edificato che per gli edifici a un piano storicamente non prevede la realizzazione di canali di gronda.”

OSSERVAZIONE N. 2 - prot. n. 2110 del 30.06.2016

OGGETTO: Osservazioni ai sensi dell'art. 25 della Direttiva 1 (D.G.R. 45/7 del 15.10.1998)

PROPONENTE: Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari - Olbia Tempio

TIPOLOGIA DI OSSERVAZIONE: Generale

Descrizione:

Il Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari - Olbia Tempio, con nota prot. n. 25696/2016 del 29 giugno 2016, verificata la conformità del Piano alle norme del Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare al comma 2 lett, a), b), c), d), e), f), g), h), i) e j) e ai commi 7 e 8 dell' art. 52, nonché la coerenza con gli indirizzi di cui all' art. 53 del PPR, propone in sintesi:

- la modifica dell'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del Piano;

- la possibilità di disciplinare l'installazione di impianti tecnologici e di produzione di energia elettrica da fonte solare;
- la verifica delle difformità presenti nell' All. G - Schede delle Unità Edilizie;
- l'inserimento negli elaborati di Piano dello stralcio del Piano di Assetto idrogeologico (PAI) con contestuale aggiornamento delle schede delle unità edilizie ricadenti all' interno delle aree identificate nel PAI, come Hg4.

Controdeduzioni:

in merito si specifica quanto segue:

- nelle Norme Tecniche di Attuazione - All. B - del Piano Particolareggiato è stato modificato:

- l' "Art. 6 - Riqualficazione - Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione"

Detto articolo è stato modificato eliminando la suddivisione tra gli interventi di ristrutturazione edilizia inizialmente definiti come "RE1 - ristrutturazione funzionale interna", "RE2 - accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari" e "RE3 - ricostruzione senza variazione della sagoma storica dell'edificio e senza incremento volumetrico". Tale scelta è stata effettuata per rispettare la flessibilità che affida alla struttura tecnica comunale la verifica della compatibilità di ogni caso specifico in relazione all'intervento proposto all'interno della categoria di intervento "Riqualficazione - Ristrutturazione edilizia - Ricostruzione", in base alla documentazione presentata dai proponenti che dimostrerà lo stato dei fabbricati (che può modificarsi nel tempo) e gli eventuali caratteri costruttivi storici interni all'immobile, che non si sono potuti valutare nella fase di predisposizione del piano.

- "Art. 13 - Elementi costruttivi , lettera c) dotazioni impiantistiche" integrando nella norma gli aspetti sulla disciplina degli impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte solare;

- sono state verificate e modificate nell'elaborato All. G - Schede delle Unità Edilizie le difformità indicate rispetto ai prospetti e alle categorie di interventi proposti, aggiornando contestualmente i Profili di progetto (Tav. 16 e Tav. 19);

- la Relazione Generale, la Relazione Paesaggistica e le schede delle Unità edilizie 03 e 04 sono state aggiornate inserendo le prescrizioni relative alla presenza di aree interne al perimetro del centro matrice identificate nel Piano di Assetto Idrogeologico come Hg4, soggette a pericolo frana.

PARERE n.1 prot. n. 1266 del 05.07.2016

PROPONENTE: Provincia di Sassari

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Ittireddu in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

Descrizione:

la Provincia di Sassari, con la determinazione n. 1205 del 04.07.2016, dispone:

- di non assoggettare alla procedura di VAS il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in adeguamento al PPR del Comune di Ittireddu;
- e invita ad ottemperare alle prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri pervenuti ed allegati alla sopra citata determinazione n. 1205/2016 nonché alle seguenti prescrizioni formulate in base all'istruttoria dell'Ufficio:
 - si dovrà garantire la salvaguardia delle aree esistenti destinate al verde pubblico;
 - le infrastrutture esistenti dovranno essere adeguate in termini di dimensionamento alle finalità di tutela del piano;
 - negli interventi edilizi regolati dal piano, al fine di perseguire obiettivi di sostenibilità e di risparmio energetico, si dovrà incentivare l'uso di risorse rinnovabili ed ecocompatibili e l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile;
 - in merito alla gestione delle terre e rocce da scavo, pur rimandando la stessa alla fase attuativa dei singoli cantieri e secondo la normativa vigente, nell'attuale fase pianificatoria, è consigliabile una gestione complessiva dei cantieri al fine di conseguire quanto più possibile un riutilizzo delle terre e rocce scavate e una preliminare individuazione dei siti di deposito temporaneo e/o definitivo;

Si precisa che, a seguito dell' accoglimento delle osservazioni, le prescrizioni e indicazioni di cui ai pareri allegati alla determinazione in parola, sono state fatte proprie negli elaborati di Piano, mentre in merito alle prescrizioni sulla salvaguardia delle aree esistenti destinate al verde pubblico e all'adeguamento delle infrastrutture, nonché quelle relative al recupero e alle modalità di installazione e di utilizzo delle dotazioni impiantistiche, sono state recepite come principi ispiratori nella relazione generale e inserite negli articoli delle Norme di Attuazione. In merito alla gestione e riutilizzo delle terre e rocce da scavo si rimanda alla normativa vigente in materia.

Pertanto il "Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, in adeguamento al piano paesaggistico regionale", redatto dal raggruppamento temporaneo di professionisti, rappresentato dall'Ing. Francesco Lecis Coccu Ortu (capogruppo), con le modifiche di cui agli elaborati contrassegnati - rev, allegati in formato elettronico alla presente per farne parte integrante e sostanziale, è composto complessivamente dagli elaborati appresso elencati, compresi quelli oggetto di adozione nel Marzo 2016, non oggetto di successiva modifica:

Allegato A - Relazione generale rev

Allegato B - Norme di Attuazione rev

Allegato C - Relazione paesaggistica rev

Allegato D: Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Documento preliminare

Allegato E: Linee guida degli elementi costruttivi

Allegato F: Linee guida del colore

Allegato G: Schede Unità Edilizie rev

Allegato H: Osservazioni e controdeduzioni

Elaborati grafici:

Stato di fatto: inquadramento

Tavola 01: Strumenti di pianificazione vigenti, vincoli e catasto

Tavola 02: Evoluzione Storica

Tavola 03: Geografie dei luoghi: relazioni ambientali e uso del suolo

Tavola 04: Inquadramento Paesaggistico

Stato di fatto: analisi

Tavola 05: Planimetria perimetrazioni, comparti e lotti

Tavola 06: Planimetria superfici coperte e spazi liberi

Tavola 07: Planimetria numero piani edifici

Tavola 08: Planimetria utilizzo privato e pubblico, servizi e attività produttive

Tavola 09: Planimetria valore storico edifici e elementi tipologici tradizionali

Tavola 10: Planimetria stato di conservazione edifici

Tavola 11: Planimetria coperture: tipologia e materiali

Tavola 12: Planimetria dotazioni impiantistiche installate in facciata

Tavola 13: Planimetria sottoservizi e illuminazione pubblica

Tavola 14: Planimetria spazi pubblici: zone carrabili e parcheggi

Tavola 15: Planimetria pavimentazioni stradali

Tavola 16: Profili rev

Stato di progetto

Tavola 17: Planimetria modalità di attuazione

Tavola 18: Planimetria spazi pubblici: parcheggi, viabilità e nuova nomenclatura da tradizione storica

Tavola 19: Profili rev

Ittireddu lì 02.11.2016

Il Responsabile del Settore Tecnico e di Vigilanza

Dott. Franco Campus

Il Tecnico Comunale

Ing. Maria Santina Pisanu

