

COMUNE DI VILLACIDRO

Provincia Sud Sardegna

RELAZIONE

Variante Piano Particolareggiato Centro Matrice (unità minime di intervento isolato 04 U.M.I. 06, isolato 05, U.M.I. 07 isolato 14, U.M.I. 10 isolato 34, U.M.I. 41 isolato 46 U.M.I. 11)

La presente variante è stata redatta al fine di venire incontro ad alcune richieste da parte dei cittadini di modifica di alcune schede relative alle unità minime di intervento del Piano Particolareggiato del Centro matrice approvato in via definitiva con deliberazione di consiglio comunale n° 16 del 10 giugno 2019 in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale;

In particolare sono pervenute delle richieste di variante di modifica delle schede relative alle seguenti unità minime di intervento delle quali si riportano le valutazioni istruttorie:

1 RICHIESTA prot. 31455 del 17.11.2022 - isolato 04 U.M.I. 06, si richiede:

La modifica della volumetria esistente da 586 mc (indicata nell'ultima approvazione del piano) a 749 mc così come assentito nella C.E. n.30/2012

Si rappresenta che nel 2012 con C.E. n. 30 i dati planivolumetrici in progetto erano pari a 749,4 mc, i lavori non sono stati completamente realizzati (in quanto è stata rimossa ma non sostituita una precedente copertura) e solo con la presentazione di un nuovo progetto per i lavori relativi a interventi di riqualificazione energetica (art. 1 commi 219-224 l. n.160 del 27/12/2019) e la realizzazione di una copertura ex-novo è emerso che urbanisticamente la ricostruzione della volumetria dell'ultimo piano di copertura non è ammissibile, in quanto dal vigente Piano Particolareggiato Centro Matrice approvato in via definitiva nel mese di giugno 2019, si supera la volumetria consentita (che è stata erroneamente ridotta dalle indicazioni riportate nel piano particolareggiato vigente), come indicato nel Provvedimento Unico n. 59 del 23/05/2022.

Incremento volumetrico assegnato in progetto 100 mc

Prescrizioni: L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile, nel rispetto dell'abaco tipologico e delle distanze minime previste da Codice civile.

2 RICHIESTA prot. 24525 del 05.11.2019 - isolato 05, U.M.I. 07 si richiede:

Valutazione dell'errore materiale nella scheda unità minima di intervento, in quanto è evidente che il fabbricato non ha le caratteristiche ed il valore paesaggistico, indicati nello stesso;
nel merito si evince che tutti i corpi di fabbrica hanno le caratteristiche di cui all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione: "Conservativo con modifiche sostanziali".

Pertanto, in fase istruttoria si propone l'aggiornamento del giudizio di valore storico paesaggistico sui corpi di fabbrica b), c), d), g), h) da "Conservativo con modifiche non sostanziali" a "Conservativo con modifiche sostanziali".

Tra gli interventi previsti, sia inclusa la lettera d) per intero e la lettera f);

come stabilito dall'articolo 15 delle NTA del PPCM gli interventi ammessi per ciascun corpo di fabbrica sono diretta conseguenza del giudizio di valore storico paesaggistico assegnato a ciascun corpo di fabbrica, pertanto, in riferimento alle motivazioni di cui al punto 1, la richiesta è:
accolta per quanto riguarda l'introduzione degli interventi alla lettera d).
respinta per gli interventi alla lettera f). nuova costruzione

Si richiede un Piccolo incremento volumetrico in modo da rendere utilizzabile il sottotetto

*Effettuata la rivalutazione storica paesaggistica dell'immobile in sede istruttoria si ritiene di poter concedere un incremento volumetrico minimo fino a **80 mc** il quale dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle altezze previste dalla normativa sui corpi di fabbrica e sui singoli ambienti;*

L'incremento volumetrico concesso in sede istruttoria vuole favorire il riuso contemporaneo dell'immobile che attualmente, come segnalato dal richiedente, non permette un completo ed efficiente utilizzo dell'immobile.

3 RICHIESTA prot. 25751 del 10.10.2023 - isolato 14, U.M.I. 10 si richiede:

La valutazione dell'errore materiale presente nella scheda dell'unità minima di intervento dalla rivalutazione della scheda UMI si propone l'aggiornamento della definizione e della consistenza dei corpi di fabbrica e delle aree cortilizie con l'adeguamento della superficie coperta del corpo di fabbrica c) e l'introduzione dei corpi di fabbrica d), e), f):

*si propone un Incremento volumetrico di progetto di **90 mc***

Prescrizioni: L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica a) e b).

4 RICHIESTA prot. 7947 del 28.04.2016 - isolato 34, U.M.I. 41 si richiede;

Un incremento volumetrico in sopraelevazione che permetta di realizzare un piano mansarda ove si possano ottenere almeno due camere da letto e un bagno, al fine di risanare dal punto di vista igienico sanitario le esistenti stanze d'abitazione, nonché realizzare un'abitazione adeguata ai requisiti minimi di legge per una famiglia di almeno quattro componenti.

In sede istruttoria l'unità minima di intervento viene rivalutata, dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, in funzione delle nuove informazioni desunte dalla richiesta;.

*Si concede l'Incremento volumetrico di progetto di **220 mc***

Prescrizioni: L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica.

5 RICHIESTA prot. 7947 del 28.04.2016 - isolato 46 U.M.I. 11 si richiede :

l'Aggiornamento del valore dell'incremento volumetrico ammesso in progetto che per evidente errore materiale non ha assegnato nessun incremento volumetrico non tenendo in sufficiente considerazione l'indice fondiario massimo di progetto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (comparto n.07040).

*in sede istruttoria si concede un incremento volumetrico di progetto di **90 mc***

Prescrizioni: L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica

6 CONCLUSIONI

La variante complessivamente rivede e analizza i giudizi di valore storico in relazione alle UMI oggetto di variante, nonché sulla base di questi valuta gli interventi ammissibili sui corpi di fabbrica e considerato lo stato dei fabbricati, in tutti i casi concede nel rispetto delle previsioni del Piano urbanistico comunale degli incrementi volumetrici con il fine di perseguire i seguenti obiettivi nel rispetto delle tipologie edilizie previste dagli abachi ossia favorire il riuso contemporaneo degli

immobili e l'adeguamento igienico sanitario; in particolare, con la presente, si modificano le schede delle unità minime di intervento relative all'isolato 04 U.M.I. 06, all'isolato 05, U.M.I. 07 isolato 14, U.M.I. 10 isolato 34, U.M.I. 41, isolato 46 U.M.I. 11) le quali vengono aggiornate secondo le risultanze istruttorie.

La volumetria complessiva della variante al PPCM prevede un aumento complessivo di 580 mc e non comporta aumento del carico urbanistico in quanto l'incremento volumetrico è rispetta la volumetria massima consentita dallo strumento urbanistico generale ed è rivolto unicamente a favorire il riuso contemporaneo degli immobili e l'adeguamento igienico sanitario degli stessi senza aumento delle unità immobiliari;

Tutto ciò premesso si propone di approvare le variazioni delle schede relative alle UMI summenzionate a solo fine di favorire il riuso contemporaneo degli immobili, *l'adeguamento igienico sanitario degli stessi senza aumento delle unità immobiliari* nonchè aggiornare le valutazioni a seguito delle nuove richieste pervenute il piano approvato con delibera di consiglio comunale n° 16 del 10 giugno 2019 in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale;

Si da atto che la presente variante urbanistica anche se incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e marginalmente e sugli indici di fabbricabilità è conforme alle previsioni di piano del vigente strumento urbanistico generale (PUC), non comporta incrementi di carico urbanistico in termini di nuove unità immobiliari, modifiche al perimetro, e alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico e viene approvata ai sensi dell'art. 21 della LR 45/89 la variante non risulta soggetta a procedura di assoggettabilità a VAS;

la presente variante è soggetta al parere vincolante dell'assessorato Regionale EE.LL. Finanze e urbanistica, direzione generale della pianificazione urbanistica e territoriale per la verifica di conformità ai sensi dell'art. 9 della LR n. 29/98.

Villacidro 06.02.2024

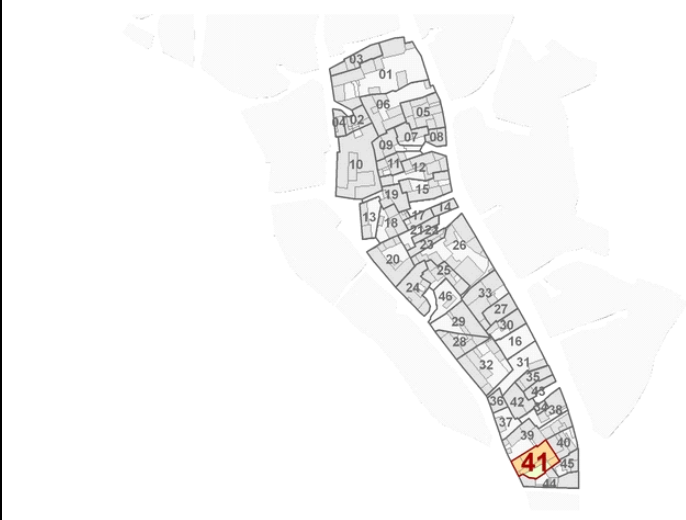
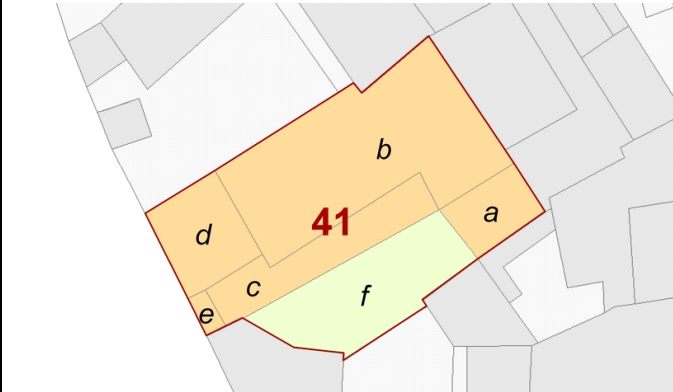
Il Progettisti

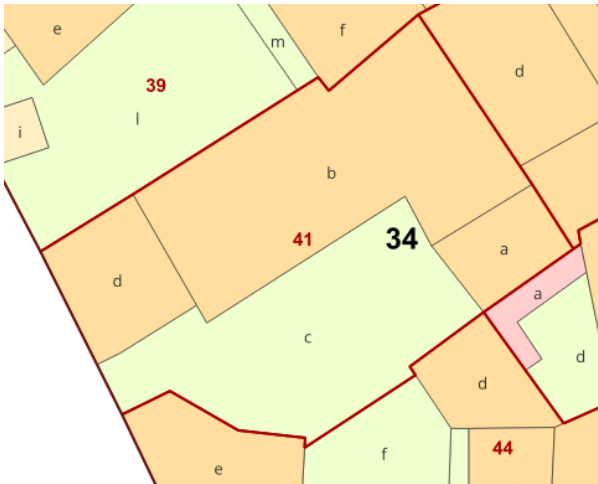
Arch. Ing. Sergio Mocci

Ing. Francesco Pisano

Allegati:

- **scheda istruttoria relativa alle UMI oggetto di variante**

ID OSSERVAZIONE	01 PPCM							
DATA	28/04/2016							
PROTOCOLLO N°	20160007947							
DATA ISTRUTTORIA	10/10/2023							
DATA DEFINIZIONE DELL'ISTRUTTORIA	16/10/2023							
PIANO ATTUATIVO	Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (P.P.C.M.)							
U.M.I.	ISOLATO	34	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO		41	C.F. / A.C.	---	
INDIRIZZO	Via Convento n.58-60							
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO NELL'ISOLATO								
CORPI DI FABBRICA NELLA U.M.I.								
ORTOFOTO E IMMAGINI RECENTI								
RIFERIMENTI CATASTALI	sezione	F	foglio	1	particella/e	999	subalterno/i	---

INDIRIZZO	Via Convento n.58-60
PROPRIETARIO/A	Raimondo LILLIU
RECAPITO	3406006492
TELEFONO	---
EMAIL	---
CODICE FISCALE	LLLRDN36A13L924U
DA CHI PROVIENE LA SEGNALAZIONE PER LA CORREZIONE	Proprietario
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	Si invita codesta Amministrazione, a voler prevedere per la UMI in questione un incremento volumetrico in sopraelevazione che permetta di realizzare un piano mansarda ove si possano ottenere almeno due camere da letto e un bagno, al fine di risanare dal punto di vista igienico sanitario le esistenti stanze d'abitazione, nonché realizzare un'abitazione adeguata ai requisiti minimi di legge per una famiglia di almeno quattro componenti.
ISTRUTTORIA	Accoglimento parziale
MOTIVAZIONI	L'unità minima di intervento si trova in un contesto paesaggistico caratterizzato da un forte dislivello altimetrico tra la quota della strada e lo sviluppo del lotto. VISTO l'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione: <i>"Le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento nelle apposite Tabelle Parametriche hanno valore esclusivamente indicativo mentre hanno valore urbanistico quelli effettivamente riscontrabili sul terreno. Il piano indica come norma esclusivamente l'eventuale incremento volumetrico ammissibile, o indica l'inammissibilità di nuovi volumi con la prescrizione Unità satura. [...]"</i> Chiaramente, <u>non si rilevano errori</u> nell'indicazione della volumetria allo stato attuale in quanto il dato riportato ha valore <u>meramente indicativo</u>, mentre ha valore urbanistico quello effettivamente riscontrabile dal professionista incaricato dell'intervento edilizio sul terreno. Si accoglie la proposta di aggiornare la cartografia del piano introducendo l'irrelevanza delle tettoie c), e) in quanto dichiarate sporgenze inferiori a 1,20 m e così come previsto dal piano urbanistico vigente non producono superficie coperta. Pertanto, accertata la consistenza edilizia indicativa dei corpi di fabbrica c), e) allo stato attuale in relazione a quanto descritto all'interno l'elaborato E.34.01 pagina 129; si propone la loro assimilazione all'interno dell'area cortilizia f). 

L'unità minima di intervento viene rivalutata, dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, in funzione delle nuove informazioni desunte dal testo dell'osservazione.

La superficie della UMI è dichiarata dal richiedente pari a 200 mq.

Superficie UMI da PPCM: 195 mq
 Superficie UMI dichiarata: **200 mq**
 Superficie coperta stato attuale da PPCM: 149 mq
 Superficie coperta dichiarata: 130 mq
 Rapporto di copertura da PPCM: 0,78 mc/mq
 Rapporto di copertura da PPCM: 0,65 mc/mq
 Volume attuale da PPCM: 620 mc
 Volume attuale da PPCM: 355 mc

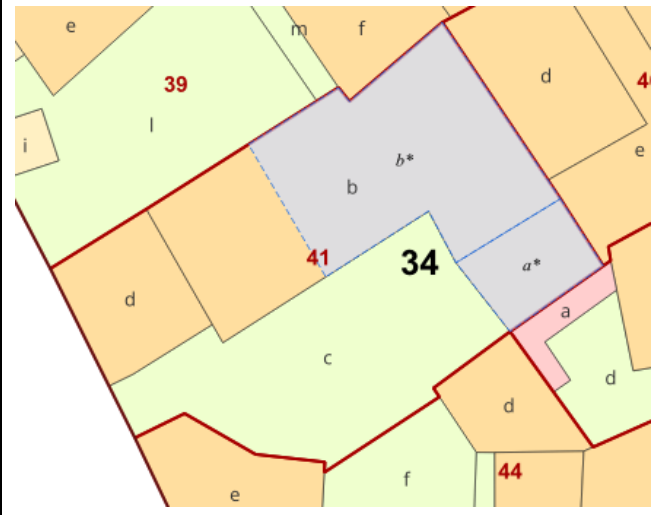
Indice fondiario massimo da PUC: 4,18 mc
 Indice di riferimento tipologico da PPCM: 4,07 mc/mq
 Volume massimo realizzabile da PUC: 836 mc
 Volume massimo realizzabile da indice di riferim. tipologico PPCM: 814 mc
 Incremento volumetrico disponibile da PUC: 481 mc
 Incremento volumetrico disponibile da indice di riferim. tipologico PPCM: 459 mc

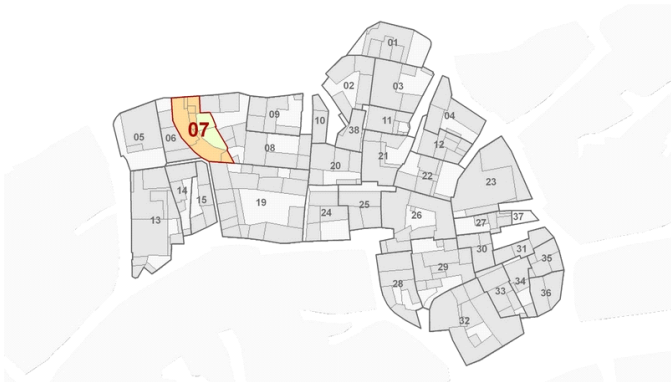
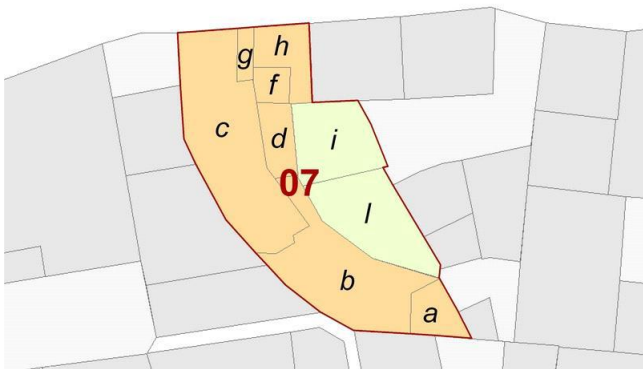
Incremento volumetrico assegnato in progetto: **220 mc**
 Prescrizioni: *L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica.*

Verifica delle VOLUMETRIE rispetto alle tabelle parametriche del piano urbanistico comunale vigente
 Comparto urbanistico: 03150
 Incr. volum. per intervento con piano attuativo da PUC: 5.260 mc
 Incr. volum. assegnato con PPCM approvato: 2.962 mc
 Incr. volum. assegnato al comparto con questa osservazione: 3.182 mc
L'incremento volumetrico complessivo si dimostra inferiore a quello previsto nel Piano Urbanistico Comunale.

	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K
1	CODICE IDENTIFICATIVO DELL'UNITÀ NORMATIVA	ZONA URBANISTICA	IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME ESISTENTE (mc)	INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	if MEDIO ESISTENTE (mc/mq)	if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc/mq)	INCREMENTO PUC
42	03150	A-2	16-G	7.507	24.208	5.260	31.354	3,22	4,18	
43	03150	A-2	16-G		-	1.886				

L'immagine sotto illustra la rinnovata configurazione della UMI in fase di progetto.

	
NOTE	Si ricorda che ai sensi del comma 3 dell'art.44 delle NTA PPCM <i>“Qualora sia stato assegnato un incremento volumetrico, per errore materiale e/o statistico, che supera i limiti programmati dal sovraordinato piano urbanistico comunale, è da considerarsi incremento volumetrico massimo quanto previsto dall'indice fondiario di progetto assegnato dal vigente P.U.C.”</i>

ID OSSERVAZIONE	02 PPCM					
DATA	05/11/2019					
PROTOCOLLO N°	24525					
DATA ISTRUTTORIA	10/10/2023					
DATA DEFINIZIONE DELL'ISTRUTTORIA	16/10/2023					
U.M.I.	ISOLATO	05	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	07	C.F. / A.C.	---
INDIRIZZO	Via G.B. Tuveri n.52					
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO NELL'ISOLATO						
CORPI DI FABBRICA NELLA U.M.I.						
ORTOFOTO RECENTE						
RIFERIMENTI CATASTALI	sezione	F	foglio	1	particella	1230
INDIRIZZO	Via G.B. Tuveri n.52					
PROPRIETARIO/A	Tiziana Carta					
RECAPITO	---					

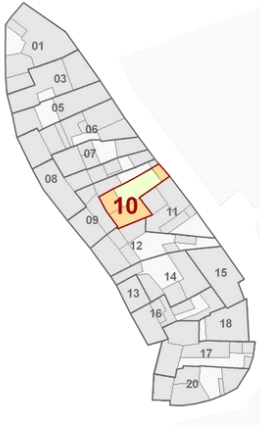
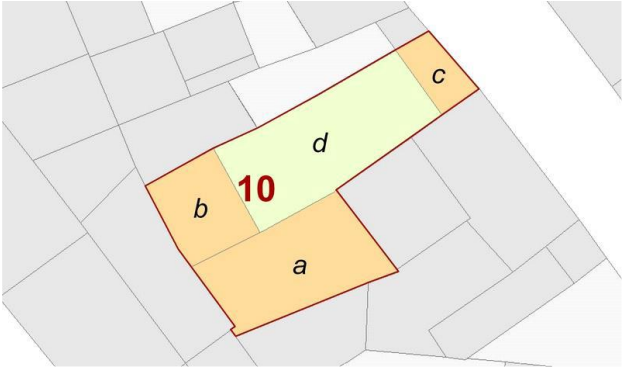
TELEFONO	---
EMAIL	---
CODICE FISCALE	CTRTZN59R70L924
DA CHI PROVIENE LA SEGNALAZIONE PER LA CORREZIONE	Proprietaria
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	1. Valutazione dell'errore materiale nella scheda unità minima di intervento, in quanto è evidente che il fabbricato non ha le caratteristiche ed il valore paesaggistico, indicati nello stesso; 2. Tra gli interventi previsti, sia inclusa la lettera d) per intero e la lettera f); 3. Piccolo incremento volumetrico in modo da rendere utilizzabile il sottotetto È allegata una relazione tecnica a firma del Geom. Antonio Piras
ISTRUTTORIA	1. Accoglimento 2. Accoglimento parziale 3. Accoglimento
MOTIVAZIONI (1)	Dalla relazione tecnica allegata all'osservazione a firma del Geom. Antonio Piras si evince come tutti i corpi di fabbrica abbiano le caratteristiche di cui all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione: <i>"Conservativo con modifiche sostanziali"</i>. Pertanto, si propone l'aggiornamento del giudizio di valore storico paesaggistico sui corpi di fabbrica b), c), d), g), h) da <i>"Conservativo con modifiche non sostanziali"</i> a <i>"Conservativo con modifiche sostanziali"</i>.
MOTIVAZIONI (2)	Così come stabilito dallo stesso articolo 15 delle NTA del PPCM gli interventi ammessi per ciascun corpo di fabbrica sono diretta conseguenza del giudizio di valore storico paesaggistico assegnato a ciascun corpo di fabbrica, pertanto, in riferimento alle motivazioni di cui al punto 1, l'osservazione è: - <u>accolta</u> per quanto riguarda l'introduzione degli interventi alla lettera d). - <u>respinta</u> per gli interventi alla lettera f).
MOTIVAZIONI (3)	La rinnovata valutazione storico paesaggistica dei corpi di fabbrica citati al punto 1 implica una rivalutazione del profilo progettuale della UMI: Superficie UMI da PPCM: 195 mq Superficie coperta stato attuale da PPCM: 0,72 mq Rapporto di copertura da PPCM: 0,72 mc/mq Volume attuale da PPCM: 868 mc Indice fondiario massimo da PUC: 4,80 mc Indice di riferimento tipologico da PPCM: 4,04 mc/mq Volume massimo realizzabile da PUC: 936 mc Volume massimo realizzabile da indice di riferim. tipologico PPCM: 787 mc Incremento volumetrico disponibile da PUC: 131 mc Incremento volumetrico disponibile da indice di riferim. tipologico PPCM: 787 mc Incremento volumetrico assegnato in progetto: 80 mc Prescrizioni: <i>L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica.</i> L'incremento volumetrico vuole favorire il riuso contemporaneo dell'immobile che oggi, come segnalato dalla richiedente, non permettono un completo ed efficiente utilizzo dell'immobile.

Verifica delle VOLUMETRIE rispetto alle tabelle parametriche del piano urbanistico comunale vigente										
Comparto urbanistico: 02030										
Incr. volum. per intervento con piano attuativo da PUC: 4.498 mc										
Incr. volum. assegnato con PPCM approvato: 570 mc										
Incr. volum. assegnato al comparto con questa osservazione: 650 mc										
L'incremento volumetrico complessivo si dimostra inferiore a quello previsto nel Piano Urbanistico Comunale.										
18	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K
02030	CODICE IDENTIFICATIVO DELL'UNITÀ NORMATIVA	ZONA URBANISTICA	IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME ESISTENTE (mc)	INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	if MEDIO ESISTENTE (mc/mq)	if MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc/mq)	INCREMENTO PUC
21-B		A-2		6.053	24.536	4.498	29.034	4,05	4,80	

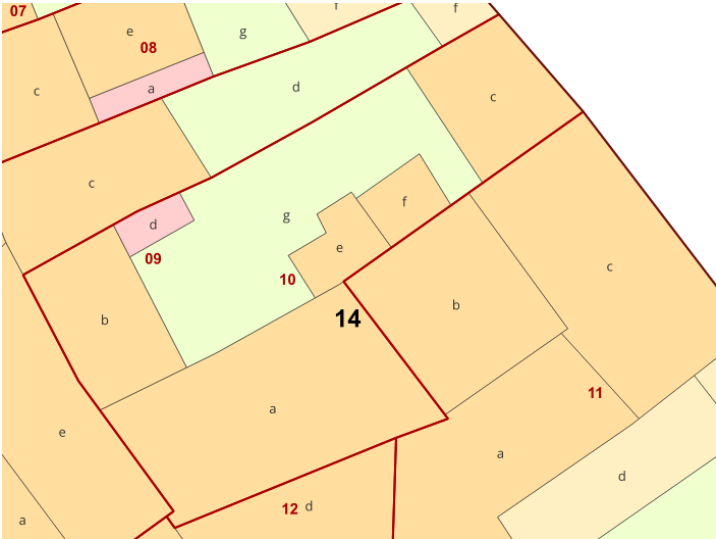
L'immagine sotto illustra la rinnovata configurazione della UMI in fase di progetto.

NOTE

Si ricorda che ai sensi del comma 3 dell'art.44 delle NTA PPCM "Qualora sia stato assegnato un incremento volumetrico, per errore materiale e/o statistico, che supera i limiti programmati dal sovraordinato piano urbanistico comunale, è da considerarsi incremento volumetrico massimo quanto previsto dall'indice fondiario di progetto assegnato dal vigente P.U.C."

ID OSSERVAZIONE	03 PPCM					
DATA	08/11/2019					
PROTOCOLLO N°	20190024914					
DATA ISTRUTTORIA	10/10/2023					
DATA DEFINIZIONE DELL'ISTRUTTORIA						
PIANO ATTUATIVO	Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (P.P.C.M.)					
U.M.I.	ISOLATO	14	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	10	C.F. / A.C.	---
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO NELL'ISOLATO	 L'isolato è posto tra la via Vittorio Emanuele e via San Sebastiano					
CORPI DI FABBRICA NELLA U.M.I.						
ORTOFOTO RECENTE	 					

RIFERIMENTI CATASTALI	sezione	F	foglio	1	particella/e	1230	subalterno/i	-
INDIRIZZO	Via Vittorio Emanuele n.60, 09039 Villacidro (SU)							
PROPRIETARIA	Paola NONNIS							
RECAPITO	Via Roma n.143, 09039 Villacidro (SU)							
TELEFONO								
EMAIL	associat.pircur@tiscalinet.it							
CODICE FISCALE	NNNPLA78T52H856L							
DA CHI PROVIENE LA SEGNALAZIONE PER LA CORREZIONE	proprietaria							
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	1. La valutazione dell'errore materiale nella scheda unità minima di intervento							
ISTRUTTORIA	1. Accoglimento							
MOTIVAZIONI (1)	Le informazioni illustrate dalla richiedente consentono una lettura approfondita del valore paesaggistico dell'unità minima di intervento rispetto a quanto disponibile in sede di stesura del piano. La consistenza edilizia indicativa della U.M.I. allo stato attuale, E.14.01 pagina 24: Uso*: <i>Residenza e servizi connessi</i> Superficie* [mq]: <i>94 mq</i> Volume* [mq]: <i>125 mq</i> Superficie coperta* [mq]: <i>54 mq</i> Zona urbanistica*: <i>A2</i> Rapporto di copertura* [mc/mq]: <i>0,58</i> La documentazione a corredo dell'istanza permette di aggiornare i dati (che restano comunque indicativi): Superficie* [mq]: <i>103 mq</i> Volume* [mq]: <i>353 mq</i> Superficie coperta* [mq]: <i>70 mq</i> Zona urbanistica*: <i>A2</i> Rapporto di copertura* [mc/mq]: <i>0,68</i> Si riporta la consistenza edilizia (indicativa) del corpo di fabbrica "a" allo stato attuale, elaborato E.14.01 pagina 24: Tipo: <i>Edificio</i> Superficie* [mq]: <i>31</i> Volume* [mc]: <i>94</i> N° livelli: <i>1</i> Altezza* [m]: <i>3</i> Copertura tipo*: <i>piana</i> Manto*: <i>calpestabile</i> Si riporta la consistenza edilizia (indicativa) del corpo di fabbrica "b" allo stato attuale, elaborato E.14.01 pagina 24: Tipo: <i>Edificio</i> GVSP_R: <i>Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)</i> Superficie* [mq]: <i>16</i> Volume* [mc]: <i>31</i> N° livelli: <i>2</i> Altezza* [m]: <i>5</i> Copertura tipo*: <i>monofalda</i>							

	Manto*: <i>altro</i> Si riporta la consistenza edilizia (indicativa) del corpo di fabbrica “c” allo stato attuale, elaborato E.14.01 pagina 24: Tipo: <i>Tettoia</i> GVSP_R: <i>Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)</i> Superficie* [mq]: 7 Volume* [mc]: 0 N° livelli: 0 Altezza* [m]: 0 Copertura tipo*: <i>monofalda</i> Manto*: <i>altro</i> Vista la tavola n.2 (piante, sezione, prospetto) allegata all’istanza, si propone il seguente aggiornamento (indicativo) della definizione e della consistenza dei corpi di fabbrica e delle aree cortilizie con l’adeguamento della superficie coperta del corpo di fabbrica c) e l’introduzione dei corpi di fabbrica d), e), f):  ID_CFAC: 14_10_c Tipo: <i>Edificio</i> GVSP_R: <i>Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)</i> Superficie* [mq]: 11 Volume* [mc]: 35 N° livelli: 1 Altezza* [m]: 3 Copertura tipo*: <i>monofalda</i> Manto*: <i>altro</i> Cultura materiale costruttiva prevalente: <i>Mista</i> Epoca di costruzione prevalente: <i>1950-oggi</i> Stato di conservazione fisico: <i>Buono</i> ID_CFAC: 14_10_d Tipo: <i>Corpo scala</i> GVSP_R: <i>Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)</i> Copertura tipo*: --- Manto*: --- Cultura materiale costruttiva prevalente: <i>Mista</i> Epoca di costruzione prevalente: <i>1950-oggi</i> Stato di conservazione fisico: <i>Buono</i> ID_CFAC: 14_10_e Tipo: <i>Edificio</i> GVSP_R: <i>Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)</i> Superficie* [mq]: 4 Volume* [mc]: 11 N° livelli: 1
--	--

Altezza* [m]: 3

Copertura tipo*: ---

Manto*: *altro*

Cultura materiale costruttiva prevalente: *Mista*

Epoca di costruzione prevalente: *1950-oggi*

Stato di conservazione fisico: *Buono*

ID_CFAC: **14_10_f**

Tipo: *Edificio*

GVSP_R: *Nuovo tipologicamente compatibile: a), b), c), d), e), f)*

Superficie* [mq]: 3

Volume* [mc]: 9

N° livelli: 1

Altezza* [m]: 3

Copertura tipo*: ---

Manto*: *altro*

Cultura materiale costruttiva prevalente: *Mista*

Epoca di costruzione prevalente: *1950-oggi*

Stato di conservazione fisico: *Buono*

L'area cortilizia assume il conseguente ID_CFAC: **14_10_g**

Dall'aggiornamento della consistenza dello stato attuale consegue una nuova valutazione del progetto paesaggistico della UMI con lo scopo di individuare l'eventuale incremento volumetrico e la sua localizzazione indicativa e non vincolante (nel rispetto dell'abaco tipologico).

Per la valutazione si prendono in considerazione anche elementi di controllo numerico: l'indice fondiario massimo (limite invalicabile, previsto nel piano urbanistico comunale) e l'indice di riferimento tipologico (limite indicativo e non vincolante, studiato dal gruppo di lavoro nel piano), entrambi sono pubblicati nelle tabelle parametriche **E.14.02**.

Superficie UMI da osservazione: 103 mq

Superficie coperta da osservazione: 70 mq

Rapporto di copertura da osservazione: 0,65 mc/mq

Volume attuale da osservazione: 352,05 mc

Indice fondiario massimo da PUC: 4,7 mc

Indice di riferimento tipologico da PPCM: 4,7 mc/mq

Volume massimo realizzabile: 484 mc

Incremento volumetrico disponibile: 131 mc

Incremento volumetrico assegnato in progetto: **90 mc**

Prescrizioni: *L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile e garantire il rispetto delle normali altezze sui corpi di fabbrica a) e b).*

Verifica delle VOLUMETRIE rispetto alle tabelle parametriche del piano urbanistico comunale vigente

Comparto urbanistico: **01050**

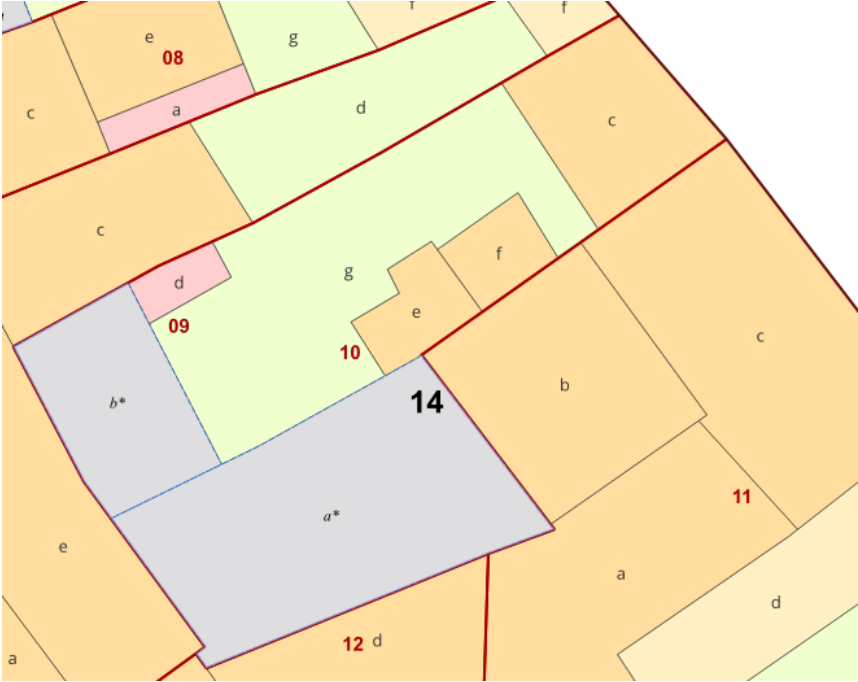
Incr. volum. per intervento con piano attuativo da PUC: 1.123 mc

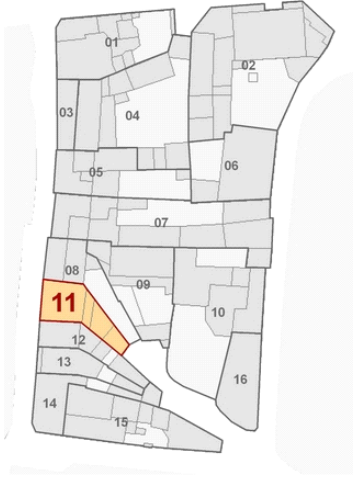
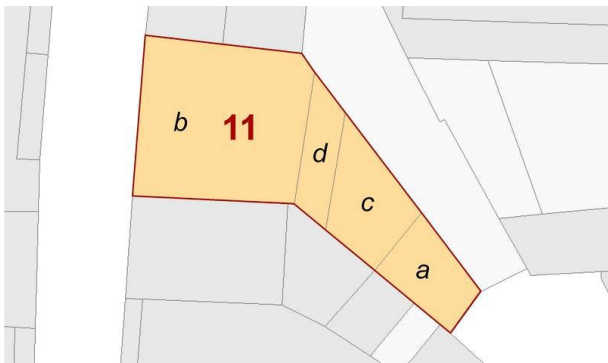
Incr. volum. assegnato con PPCM approvato: 423 mc

Incr. volum. assegnato al comparto con questa osservazione: 513 mc

L'incremento volumetrico complessivo si dimostra inferiore a quello previsto nel Piano Urbanistico Comunale.

	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K
	CODICE IDENTIFICATIVO DELL'UNITÀ NORMATIVA	ZONA URBANISTICA	IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME ESISTENTE (mc)	INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	IF MEDIO ESISTENTE (mc/mq)	IF MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc/mq)	INCREMENTO PUC
1	101050	A-2	26-C	1.924	7.917	1.123	9.040	4,11	4,70	

	L'immagine sotto illustra la proposta di rinnovata configurazione della UMI in fase di progetto. 
NOTE	Si ricorda che ai sensi del comma 3 dell'art.44 delle NTA PPCM <i>“Qualora sia stato assegnato un incremento volumetrico, per errore materiale e/o statistico, che supera i limiti programmati dal sovraordinato piano urbanistico comunale, è da considerarsi incremento volumetrico massimo quanto previsto dall’indice fondiario di progetto assegnato dal vigente P.U.C.”</i>

ID OSSERVAZIONE	04 PPCM							
DATA	11/10/2021							
PROTOCOLLO N°	25751							
DATA ISTRUTTORIA	10/10/2023							
DATA DEFINIZIONE DELL'ISTRUTTORIA								
U.M.I.	ISOLATO	46	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO		11	C.F. / A.C.	---	
INDIRIZZO	Via Napoli n.16							
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO NELL'ISOLATO								
CORPI DI FABBRICA NELLA U.M.I.								
ORTOFOTO E IMMAGINI RECENTI								
RIFERIMENTI CATASTALI	sezione	F	foglio	2	particella/e	506	subalterno/i	2
INDIRIZZO	Via Napoli n.16							

PROPRIETARIO/A	Aldo TRUDU - Raimonda PIRAS
RECAPITO	---
TELEFONO	---
EMAIL	---
CODICE FISCALE	TRDLDA31R31L924O - PRSRND34M46L924H
DA CHI PROVIENE LA SEGNALAZIONE PER LA CORREZIONE	Proprietari
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	Aggiornamento del valore dell'incremento volumetrico ammesso in progetto che per evidente errore materiale non ha assegnato nessun incremento volumetrico non tenendo in sufficiente considerazione l'indice fondiario massimo di progetto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (comparto n.07040).
STRALCIO DELLE ARGOMENTAZIONI	Si riportano i passaggi essenziali della richiesta a firma dei richiedenti: Come evidenziato dall'elaborato C.08 del piano particolareggiato (in uno stralcio dell'area oggetto di attenzione), l'unità minima di intervento si trova in un contesto storico paesaggistico in cui dominano i corpi di fabbrica prevalentemente o totalmente sostituiti, tipologicamente compatibili con i tessuti storico-tradizionali (ALTA TRASFORMABILITA'). Questi sono edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano (art.17 delle norme tecniche di attuazione). Per essi sono previste pertanto le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento, la ristrutturazione edilizia con ampliamento, la nuova costruzione, a meno di diverse previsioni nelle indicazioni della tavola di progetto, entro i volumi previsti per ciascuna UMI. In considerazione che l'indice fondiario massimo di progetto definito nel vigente Piano Urbanistico Comunale e pubblicato nell'elaborato E.46.02 è pari a 4,83 mc/mq il quale risulta qualitativamente e quantitativamente adatto a normare l'unità minima di intervento nel contesto paesaggistico di riferimento oggi già così ampiamente e densamente costruito in maniera non originaria, differente dalla tradizione, ma decisamente compatibile. In virtù dell'art.25 delle norme tecniche di attuazione si chiede al Comune di Villacidro un aggiornamento del valore dell'incremento volumetrico ammesso in progetto nella UMI n.11 dell'isolato n.46, di proprietà dei sottoscritti, che per evidente errore materiale, non ha assegnato nessun incremento volumetrico in progetto non tenendo in sufficiente considerazione l'indice fondiario massimo di progetto previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (comparto n.07040). Ammettere nuova volumetria all'interno della U.M.I. in coerenza con gli abachi tipologici (in luogo dell'attuale impossibilità di realizzare nuove volumetrie) potrà garantire accanto alla massima fruizione dell'immobile secondo gli standard abitativi della contemporaneità un evidente incremento della qualità paesaggistica sempre nel più rigoroso rispetto della storia urbana e dell'identità dell'abitato antico villacidrese.
ISTRUTTORIA	Accoglimento parziale
MOTIVAZIONI (1)	L'unità minima di intervento certamente si trova in un contesto paesaggistico certamente caratterizzato da edifici nuovi con tipo edilizio: casa sul filo stradale con corte retrostante. Si confermano i giudizi di valore storico paesaggistico assegnati ai corpi di fabbrica.

Dalla visura storica allegata all'osservazione si assume che la superficie catastale (145 mq) è decisamente più estesa (+35,5%) della superficie statistica assunta dal volo aerofotogrammetrico disponibile all'interno del piano particolareggiato (107 mq) pertanto si aggiorna la valutazione paesaggistica assimilando la superficie catastale alla superficie della unità minima di intervento e quindi del lotto urbanistico.

La rivalutazione del profilo progettuale della UMI in funzione delle informazioni disponibili:

Superficie UMI da PPCM: 107 mq
Superficie coperta da PPCM: 1,00 mq
Rapporto di copertura da PPCM: 107 mc/mq
Volume attuale da PPCM: 506 mc

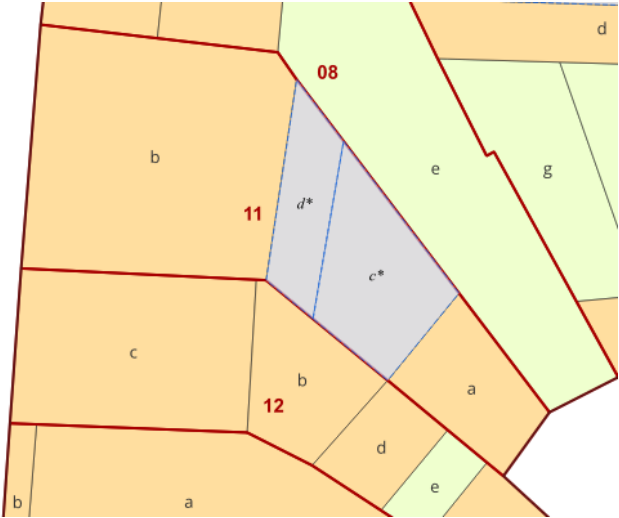
Superficie UMI ~ Superficie catastale: 145 mq
Volume attuale da PPCM: 506 mc

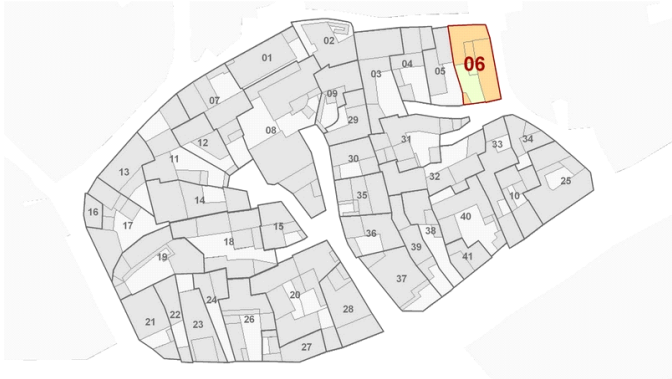
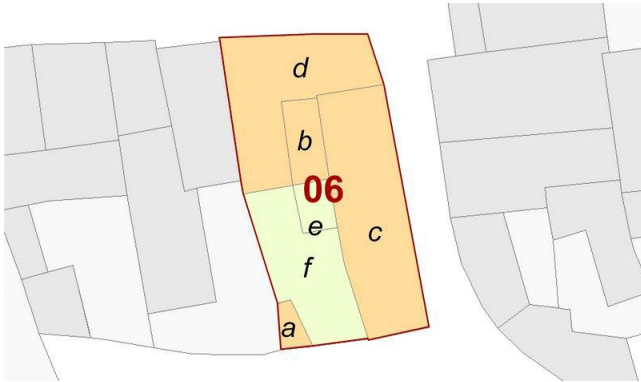
Indice fondiario massimo da PUC: 4,83 mc
Indice di riferimento tipologico da PPCM: 4,73 mc/mq
Volume massimo realizzabile da PUC: 700,35 mc
Volume massimo realizzabile da indice di riferim. tipologico PPCM: 685,85 mc
Incremento volumetrico disponibile da PUC: 194,35 mc
Incremento volumetrico disp. da indice di riferim. tipologico PPCM: 179,85 mc
Incremento volumetrico assegnato in progetto: 90 mc
Prescrizioni: *L'incremento volumetrico assegnato dovrà essere utilizzato, nel rispetto dell'abaco tipologico, per l'adeguamento igienico sanitario generale dell'immobile.*

Il limitato incremento volumetrico vuole favorire il riuso contemporaneo dell'immobile oggi e permettere un completo ed efficiente utilizzo dell'immobile accogliendo pertanto parzialmente l'osservazione.

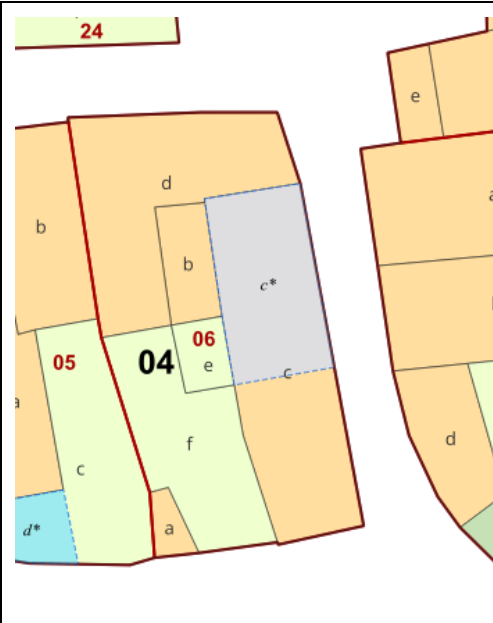
Verifica delle VOLUMETRIE rispetto alle tabelle parametriche del piano urbanistico comunale vigente
Comparto urbanistico: 07040
Incr. volum. per intervento con piano attuativo da PUC: 2.167 mc
Incr. volum. assegnato con PPCM approvato: 280 mc
Incr. volum. assegnato al comparto con questa osservazione: 370 mc
L'incremento volumetrico complessivo si dimostra inferiore a quello previsto nel Piano Urbanistico Comunale.

	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K
1	CODICE IDENTIFICATIVO DELL'UNITÀ NORMATIVA	ZONA URBANISTICA	IDENTIFICATIVO PIANO ATTUATIVO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME ESISTENTE (mc)	INCREMENTO VOLUMETRICO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	VOLUME TOTALE PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc)	IF MEDIO ESISTENTE (mc/mq)	IF MEDIO PER INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO (mc/mq)	INCREMENTO PUC
113	07040	A-2	10-B	3.472	14.046	2.167	16.759	4,05	4,83	
114	07040	A-2	10-B		-	546				

	
NOTE	Si ricorda che ai sensi del comma 3 dell'art.44 delle NTA PPCM <i>“Qualora sia stato assegnato un incremento volumetrico, per errore materiale e/o statistico, che supera i limiti programmati dal sovraordinato piano urbanistico comunale, è da considerarsi incremento volumetrico massimo quanto previsto dall’indice fondiario di progetto assegnato dal vigente P.U.C.”</i>

ID OSSERVAZIONE	05 PPCM							
DATA	17/11/2022							
PROTOCOLLO N°	31455							
DATA ISTRUTTORIA	23/10/2023							
DATA DEFINIZIONE DELL'ISTRUTTORIA								
PIANO ATTUATIVO	Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione (P.P.C.M.)							
U.M.I.	ISOLATO	04	UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO	06	C.F. / A.C.	---		
INDIRIZZO	Via Napoli n.16							
UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO NELL'ISOLATO								
CORPI DI FABBRICA NELLA U.M.I.								
ORTOFOTO E IMMAGINI RECENTI	 							
RIFERIMENTI CATASTALI	sezione	F	foglio	1	particella/e	636	subalterno/i	---
INDIRIZZO	Via Funtana Brunda n.26							
PROPRIETARIO/A	Matteo FLORIS - Cristina PIRAS							
TELEFONO	Matteo FLORIS: 3493237048							

EMAIL	Matteo FLORIS: ing.floris@gmail.com, matteofloris@ingpec.eu
CODICE FISCALE	Matteo FLORIS: FLRMTT78E12H856H Cristina PIRAS: PRSCST76R64H856B
DA CHI PROVIENE LA SEGNALAZIONE PER LA CORREZIONE	co-proprietari
OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	modifica della volumetria esistente da 586 mc (indicata nell'ultima approvazione del piano) a 749 mc così come assentito nella C.E. n.30/2012
STRALCIO DELLE ARGOMENTAZIONI	Dalla planimetria e dalle tabelle del Piano Particolareggiato del Centro Matrice nell'isolato 04 U.M.I. 06 risulta un volume esistente di 586 mc errato. Per il medesimo immobile nella precedente scheda allegata al P.P. erano stati indicati 873 mc con una differenza rispetto all'attuale di 287 mc. Si rappresenta che nel 2012 con C.E. n. 30 i dati planivolumetrici in progetto erano pari a 749,4 mc, i lavori non sono stati completamente realizzati e solo con la presentazione di un nuovo progetto per i lavori relativi a interventi di riqualificazione energetica (art. 1 commi 219-224 l. n.160 del 27/12/2019) e la realizzazione di una copertura ex-novo è emerso che urbanisticamente la parte relativa all'ampliamento della volumetria dell'ultimo piano di copertura non è ammissibile, in quanto dal vigente Piano Particolareggiato Centro Matrice approvato in via definitiva nel mese di giugno 2019, supera la volumetria consentita (è stata erroneamente ridotta), come indicato nel Provvedimento Unico n. 59 del 23/05/2022.
ISTRUTTORIA	Accoglimento parziale
MOTIVAZIONI (1)	VISTO l'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione: <i>"Le superfici ed i volumi stimati per ciascuna Unità di Intervento nelle apposite Tabelle Parametriche hanno valore esclusivamente indicativo mentre hanno valore urbanistico quelli effettivamente riscontrabili sul terreno. Il piano indica come norma esclusivamente l'eventuale incremento volumetrico ammissibile, o indica l'inammissibilità di nuovi volumi con la prescrizione Unità satura. [...]"</i> Chiaramente, <u>non si rilevano errori</u> nell'indicazione della volumetria allo stato attuale in quanto il dato riportato ha valore <u>meramente indicativo</u>, mentre ha valore urbanistico quello effettivamente riscontrabile dal professionista incaricato dell'intervento edilizio sul terreno. CONSIDERATO che sopracitata Concessione Edilizia n.30/2012: - non era effettivamente nelle disponibilità del gruppo di lavoro che ha redatto il piano particolareggiato - è stata rilasciata dopo l'approvazione del piano paesaggistico regionale della Sardegna e pertanto è stata valutata paesaggisticamente conforme al piano paesaggistico regionale. VISTO il comma 1 dell'art. 24 delle Norme di Attuazione del particolareggiato del centro di antica e prima formazione: <i>"Il P.P. definisce, per quanto riguarda l'ambito della edilizia pubblica e privata, i criteri cui deve rispondere la progettazione e l'esecuzione degli interventi:</i> a) <i>mediante il disegno dei profili e delle regole compositive dei prospetti sugli affacci pubblici;</i> b) <i>mediante la Normativa contenente gli Abachi delle tipologie e l'Abaco dei Caratteri costruttivi e la Cartella dei colori allegata;</i> c) <i>mediante gli ingombri, le altezze ed il disegno dei corpi di fabbrica definiti nelle tavole di progetto."</i> Si procede alla rivalutazione degli eventuali incrementi volumetrici urbanisticamente e paesaggisticamente ammissibili. Superficie UMI da PPCM: 161 mq Superficie coperta da PPCM: 120 mq

	
NOTE	Si ricorda che ai sensi del comma 3 dell'art.44 delle NTA PPCM <i>“Qualora sia stato assegnato un incremento volumetrico, per errore materiale e/o statistico, che supera i limiti programmati dal sovraordinato piano urbanistico comunale, è da considerarsi incremento volumetrico massimo quanto previsto dall’indice fondiario di progetto assegnato dal vigente P.U.C.”</i>