

## **Allegato A**

Premesso che le LGF non hanno la finalità di voler imbastire un Piano Particolareggiato dei Centri matrice delle Frazioni bensì, ai sensi dell'art. 52 comma 5 sopra riportato, sono uno *“strumento che prevede misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi...”*.

Obiettivo delle LGF, come riportato nel capitolo 4 dell'elaborato A.1 - Relazione Generale, è quello di invertire il processo di abbandono e di degrado che ha caratterizzato questi ambiti negli ultimi 50 anni per ricostituire il paesaggio urbano, ora pesantemente alterato e non riconoscibile, in maniera coerente con il linguaggio insediativo tradizionale locale, senza rincorrere un *“falso storico”*, operando la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi ecc..., prevista dal citato art.52 comma 5.

Si riportano di seguito gli estremi del protocollo delle osservazioni pervenute, il richiedente, l'ubicazione dell'immobile, la sintesi dell'osservazione e il parere tecnico dell'ufficio.

<b>CODICE</b>	<b>N. PROT.</b>	<b>DATA PROTOCOLLO</b>	<b>RICHIEDENTE</b>	<b>UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SINTESI OSSERVAZIONE</b>	<b>ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI</b>	<b>PARERE</b>
<b>P01</b>	<b>861</b>	<b>07/01/2021</b>	<b>omissis</b>	Donigala	6	Vari	Richiesta svincolo dell'Immobile classificato D05 (organismo architettonico di valore storico superstite) in ottemperanza alla Deliberazione consiliare n° 41 del 10/05/2010.	Con deliberazione consiliare n° 41 del 10/05/2010, relativa all'esame delle osservazioni al PUC e adozione definitiva dello stesso, era stata accolta la richiesta di sclassificazione dell'edificio quale "Organismo architettonico di valore storico superstite".	<b>Favorevole all'accoglimento</b>
<b>P02</b>	<b>4851</b>	<b>25/01/2021</b>	<b>omissis</b>	Sili	2	1090	Richiesta identificazione del fabbricato quale categoria CI (Case in linea) e non come giardino privato	Quanto riportato dal richiedente risulta corretto in quanto la mancata identificazione del fabbricato tra gli edifici di categoria CI Case in linea è dovuta a mero errore materiale	<b>Favorevole all'accoglimento</b>
<b>P03</b>	<b>5796</b>	<b>28/01/2021</b>	<b>omissis</b>	Massama	6	1033	Richiesta svincolo dell'Immobile classificato M04 (organismo architettonico di valore storico superstite)	La documentazione allegata alle osservazioni mostra una consistenza complessiva dell'edificio tale da non ritenerlo meritevole di tutela in quanto "Organismo architettonico di valore storico". La conservazione del tessuto urbano lo inserisce in un ambito di "Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche", e pertanto soggetto, oltre che alla normativa generale che regola gli interventi nel centro matrice art.16 e art.17, anche alla	<b>Favorevole all'accoglimento</b>

								normativa riferita all'art.19.		
<b>P04</b>	<b>6407</b>	<b>01/02/2021</b>	<b>omissis</b>	Massama				Osservazioni alla Scheda U.E. M07 "Schede organismi architettonici di valore storico": P04a) Numero civico errato; P04b) Errata definizione del lotto e dei parametri piano volumetrici; P04c) Includere le persiane esterne in legno tra i sistemi di oscuramento.	P04a) e P04b) sono meri errori materiali. P04c) Si ritiene possa valere quanto riportato nell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione delle LGF ovvero: "per i sistemi di oscuramento degli edifici appartenenti alle tipologie storiche sono ammessi esclusivamente scurini interni dello stesso colore della finestra", a meno che non si possa dimostrare che la definizione originaria dell'apparato architettonico dell'edificio non preveda la presenza delle persiane, come normate dal R.E. del PUC	<b>Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP</b>	<b>28353</b>	<b>10/05/2021</b>	<b>Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale (RAS)</b>	Tutte le Frazioni	Vari	Vari				
<b>TP01</b>								(TP01) Le Linee Guida riguardano i perimetri dei centri di antica e prima formazione delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu, Massama. Non sono stati individuati gli isolati e neppure le Unità Edilizie se non quelle ritenute di valore storico; questo ha reso molto complicata l'istruttoria, non avendo riferimenti per impartire prescrizioni specifiche;	Tali elaborati possono riguardare il corredo documentale dei Piani Particolareggiati ma non necessariamente quello delle Linee Guida, fatta eccezione per gli edifici ritenuti di valore storico per i quali è stata predisposta una scheda di analisi.	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP02</b>								(TP02) si è reso pertanto necessario individuare su Google Earth, con ortofoto che si allegano alla presente nota, alcuni edifici per i quali è necessario approfondire l'esame e per i quali bisognerà predisporre la scheda di analisi, fermo restando che dovranno in	Di tutti gli edifici indicati negli allegati, solo i n. 16, 18, 19, 22 possiedono caratteristiche tipologiche e stilistiche di valore e sono inseriti in un contesto opportuno. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile per i soli edifici sopra indicati.	<b>PARZIALMENTE Favorevole all'accoglimento (valida per edifici n. 16, 18, 19, 22)</b>

							ogni caso essere indicati i numeri di tutti gli isolati e di tutte le Unità Edilizie e i relativi perimetri.		
<b>TP03</b>							<p>(TP03a) Per quanto attiene all'indagine conoscitiva relativa allo sviluppo del Centro di antica e prima formazione si rileva che le Linee Guida non contemplano tutti gli elementi previsti nell'art. 52, comma 2 delle NTA del PPR, non vengono individuati gli assi e i poli urbani, non sono stati indicati gli isolati e le Unità edilizie, mancano i profili regolatori attuali e di progetto, l'analisi delle coperture, dello stato di conservazione degli edifici, la datazione, fatta eccezione per quei pochi edifici ritenuti di valore storico per i quali è stata predisposta una scheda di analisi, nella quale peraltro manca del tutto la parte progettuale.</p> <p>(TP03b) Quest'ultima è stata predisposta nel Quaderno per gli interventi nei centri matrici, che pur essendo ben sviluppata non è chiaro se sia cogente per i lavori che un privato voglia intraprendere o sia esclusivamente consultiva. Questo Servizio ritiene debba essere cogente per tutte le categorie di intervento, per tutte le unità edilizie (permanenze e sostituzioni) con esclusione della manutenzione, sempre ammessa.</p>	<p>Si rileva che ogni singolo elemento previsto nell'art. 52, comma 2 delle NTA del PPR è già incluso nella documentazione delle LGF, ovvero tavole B1 - Inquadramento territoriale. elaborato D.1 - Quaderno dello spazio aperto. elaborato A.1 - Relazione generale, tavola B.4.n - Consistenza patrimonio edilizio, tavola C.3 - Quaderno per gli interventi nei centri matrice. Per quanto riguarda la mancata individuazione nei Centri Matrice di tutti gli isolati e le Unità edilizie, dei profili regolatori attuali e di progetto, dell'analisi delle coperture, dello stato di conservazione degli edifici, della datazione (fatta eccezione per gli edifici ritenuti di valore storico per i quali è stata predisposta una scheda di analisi), si rimarca che tali elaborati possono riguardare il corredo documentale dei Piani Particolareggiati ma non necessariamente quello delle Linee Guida.</p> <p>Per quanto riguarda la dubbia cogenza espressa per quanto riportato nell'elaborato C.3 - Quaderno per gli interventi nei centri matrice, si precisa che quanto disposto nel Quaderno è prescrittivo in riferimento agli ambiti riportati nelle tavole C.4.n - Planimetrie di progetto e agli articoli dell'elaborato C.1 - Norme Tecniche di Attuazione, di cui il Quaderno costituisce strumento esplicativo con abachi, tabelle ed esempi</p>	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP04</b>							<p>(TP04) Per quanto riguarda il rilievo dell'unità minima d'intervento si evidenzia che: Come già accennato sopra, la schedatura delle Unità edilizie ha riguardato esclusivamente alcuni edifici ritenuti di valore storico.</p>	<p>Si conferma quanto già detto in merito, ovvero che la schedatura di tutti gli edifici non è prevista per la redazione di Linee Guida, e inoltre la predisposizione di schede di dettaglio per ciascun degli edifici, realizzati per la grande maggioranza dei casi dagli anni '70 in poi, comporterebbe una asfissiante rigidità</p>	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>

						<p>Mentre gli altri fabbricati sono stati classificati in permanenze, per le quali sono state individuate sei tipologie edilizie e le recinzioni e sostituzioni, per le quali sono state identificate quattro tipologie edilizie. A tal proposito, relativamente alle sostituzioni, sarebbe opportuno stabilire quali edifici sono in contrasto con le tipologie storiche ai fini dell'applicazione del "Piano Casa".</p>	<p>progettuale e nessun vantaggio evidente per la tutela dell'edificato storico. Le prescrizioni generali che normano le modalità di intervento per tutti gli edifici presenti all'interno della perimetrazione dei Centri Matrice sono contenute dall'elaborato C.1 - Norme Tecniche di Attuazione in particolare dagli artt. 16, 17, 18, 19, 20.</p> <p>Per quanto concerne la nota relativa al Piano Casa, si rileva che lo stesso definisce gli ambiti e le modalità di applicazione nelle varie zone urbanistiche. Fermo restando eventuali vincoli preesistenti.</p>	
<b>TP05</b>						<p>(TP05a) Per quanto riguarda gli edifici ritenuti di valore storico e quindi schedati si evidenzia che manca la parte progettuale, soprattutto la eventuale individuazione di nuovi volumi, si rappresenta che ai sensi del comma 4 dell'articolo 52 devono essere oggetto di riqualificazione e recupero "non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze". Pertanto la salvaguardia dovrà riguardare l'intera unità edilizia, compresi i corpi accessori e le corti, eventuali ampliamenti, che dovranno prediligere la ricostruzione di corpi diruti, dovranno essere puntualmente individuati in planimetria e nei profili, dovranno essere coerenti con le tipologie storiche, non potranno contemplare la sopraelevazione dei corpi originari,</p>	<p>le LGF sono riferite a tessuti edilizi che non conservano più rilevanti tracce dell'assetto storico, pertanto le prescrizioni citate riferite al comma 3 e 4 non sono cogenti. Le LGF si riferiscono, nel caso specifico all' art.52 comma 5, ovvero ad ambiti profondamente alterati, nel quale insistono edifici trasformati. Gli stessi edifici identificati quali Organismi di valore storico, sono stati considerati tali per la maggiore presenza di alcune caratteristiche proprie del linguaggio tradizionale in riferimento alla tipologia di appartenenza, ma sono ben lontani, purtroppo, dal possedere caratteristiche tali da rientrare nella categoria del monumento da tutelare integralmente.</p> <p>Tuttavia poiché si ritiene importante tutelare maggiormente questa categoria, si ricorre all'art.18 delle NTA.</p>	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>

						<p>per i quali saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo, leggera modifica delle pendenze per la sostituzione di coperture incongrue e riconfigurazione delle aperure nei prospetti sulla corte; dovrà in ogni caso essere garantita la leggibilità della stratificazione storica.</p> <p>(TP05b) Relativamente alle permanenze, posto che non potranno essere demolite se non in casi di dimostrata impossibilità al recupero, in coerenza con le NTA del PPR e il protocollo di intesa tra Mibact e Regione Sardegna del 2007, potranno essere consentiti esclusivamente interventi di tipo conservativo che rispettino le preesistenze e la stratificazione storica. A tal proposito si rammenta che ai sensi dell'articolo 3, della LR 28/98 la demolizione di manufatti antecedenti al 1939, seppur ricadenti in zona urbanistica omogenea B, deve sempre essere autorizzata paesaggisticamente da questo Servizio, a meno che non sia già contemplata nei Piani Attuativi approvati.</p>	<p>Per quanto attiene alle Permanenze, si riporta l'art.19 "Quinte urbane con permanenza delle caratteristiche tipologiche storiche (QUS)", per il cui comma 3 "gli interventi sugli edifici e loro pertinenze, compresi nelle Permanenze, e appartenenti a questi ambiti, devono essere attuati con l'uso del linguaggio edilizio storico, siano essi finalizzati al recupero dei caratteri storici eventualmente presenti, alla riqualificazione generale dell'organismo edilizio esistente, o di ampliamento dello stesso. Gli interventi quindi, devono essere orientati in particolare all'eliminazione degli elementi che alterano il linguaggio architettonico tradizionale riconosciuto, e al ripristino o introduzione degli stessi secondo le indicazioni contenute nel Quaderno". La demolizione non viene proposta se non conseguente ad una dimostrata impossibilità al recupero, ferma restando la normativa vigente in materia.</p>	
<b>TP06</b>						<p>(TP06) Pertanto dall'articolo 18 delle NTA delle Linee Guida devono essere esclusi i punti a, e, i, m,</p>	<p>Gli interventi consentiti nei punti a), e), i) ed m) non sono tali da alterare le caratteristiche statiche, strutturali e compositive degli edifici ma consentono una maggiore flessibilità d'uso e pertanto agevolano l'attuazione dei progetti di recupero.</p>	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP07</b>						<p>(TP07) per il punto b, specificare che trattasi di superfetazioni di epoca recente</p>	<p>Le superfetazioni sono comunque specifiche parti incongrue.</p>	<b>Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP08</b>						<p>(TP08) il punto c, è valido solo se la</p>	<p>Gli ampliamenti nei cortili sono ammissibili</p>	<b>NON Favorevole</b>

						superficie libera è maggiore o uguale al 40% della superficie totale	entro i limiti definiti dalla superficie coperta della zona B1.f e B2.f.	<b>all'accoglimento</b>
<b>TP09</b>						(TP09) il punto f, è valido solo per i prospetti sul cortile	In questo punto non si parla di nuove aperture, bensì di riaperture di porte e finestre tamponate in passato, pertanto il punto ha carattere di ripristino e non di trasformazione dei prospetti su strada pubblica	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP10</b>						(TP10) Relativamente all'articolo 19, comma 6, si ritiene applicabile alle permanenze ma non alle Unità Edilizie ritenute di valore storico, per quanto riguarda il punto g, la demolizione può avvenire solo se si dimostra che non si può procedere in modo diverso, la ricostruzione deve essere realizzata secondo le forme originarie, l'intervento, se interessa edifici antecedenti il 1939, deve essere autorizzato da questo Servizio	L'osservazione è pertinente e ricalca l'intendimento del redattore	<b>Favorevole all'accoglimento</b>
<b>TP11</b>						(TP11) Per quanto riguarda l'articolo 22, lett. d, i solai in latero cemento siano esclusi sulle Unità Edilizie di valore storico;	Laddove la struttura portante deve essere realizzata in legno, il ricorso a solai in latero cemento può essere ammissibile per dimostrate esigenze strutturali, anche nelle unità edilizie di valore storico. Pertanto si ritiene debba essere parzialmente accolta l'osservazione TP11, inserendo al comma 1 lett. d) la specifica: "il ricorso a solai in latero cemento può essere ammissibile per dimostrate esigenze strutturali"	<b>PARZIALMENTE Favorevole all'accoglimento (inserendo al comma 1 lett. d) la specifica: "il ricorso a solai in latero cemento può essere ammissibile per dimostrate esigenze strutturali")</b>
<b>TP12</b>						(TP12) anche l'applicazione del comma 2 dello stesso articolo sia esclusa sulle Unità Edilizie di valore storico	L'osservazione è pertinente e ricalca l'intendimento del redattore, pertanto si ritiene debba essere accolta inserendo nel comma indicato, la seguente specifica "ad esclusione dei corpi storicamente rilevanti degli Organismi architettonici di valore storico".	<b>Favorevole all'accoglimento (inserendo la specifica "ad esclusione dei corpi storicamente rilevanti degli Organismi architettonici di valore storico")</b>
<b>TP13</b>						(TP13) sulle stesse Unità Edilizie non si ritiene coerente l'uso di laterizi, poroton e l'inserimento di elementi decorativi se non preesistenti.	Vincolare il recupero all'uso esclusivo del mattone crudo non risulta corretto. In assenza di una politica volta alla produzione del laterizi a costi accessibili, può decretare la scelta di non	<b>NON Favorevole all'accoglimento MA si ritiene utile integrare l'art. 21</b>

							affrontare il restauro di una casa storica, condannando così l'edificio alla distruzione. Per quanto riguarda il divieto di inserire gli elementi decorativi se non preesistenti, si fa presente che in molti edifici di valore storico gli elementi decorativi originari sono stati distrutti per attuare l'inserimenti di caratteri stilistici estranei, pertanto sarebbe auspicabile che questi ultimi venissero rimossi e sostituiti con gli elementi decorativi tradizionali, anche se non vi è testimonianza certa della conformazione di quelli originari dell'edificio, identificati sulla base di ricerche e rilievi su edifici simili e sulle prescrizioni del Quaderno	<b>comma 2 con la seguente dicitura</b> <b><i>“Tale coerenza dovrà essere motivata ed esplicitata adeguatamente nel progetto; in particolare per garantire il rispetto e l'aderenza al linguaggio locale degli elementi decorativi e delle proporzioni compositive si prescrive che vengano esplicitati chiaramente in relazione e nei grafici di progetto i riferimenti ai modelli tradizionali, documentandone con precisione i riferimenti tipologici e argomentando le scelte compositive, facendo riferimento al Quaderno o ad esempi storici esistenti con fotografie e dettagli elaborati grafici”.</i></b>
<b>TP14</b>						(TP14) Per quanto riguarda infine le osservazioni assunte agli atti in data 9 aprile 2021, prot. N. 17279, non si concorda con la sclassificazione degli edifici D05 e M04 in quanto conservano le caratteristiche costruttive e dei materiali dell'edilizia storico tradizionale, si rammenta infatti che ai sensi del	Per quanto riguarda le osservazioni che riguardano gli edifici D05 e M04, si ribadisce quanto riportato più dettagliatamente in risposta a sostegno dell'accettazione delle stesse, che non è sostenuto esclusivamente dalla datazione degli edifici, ma da altri fattori già discussi.	<b>NON Favorevole all'accoglimento</b>

							protocollo di intesa, più volte citato, la datazione dell'edificio è solo uno dei parametri che contribuisce a classificare l'edificio.		
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

**Il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio**

**Ing. Giuseppe Pinna**