

COMUNE DI
BULZI
PROV. DI SASSARI



TAVOLA

M

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE

ELABORATI A SEGUITO OSSERVAZIONI

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI

REVISIONE / EMISSIONE	DATA	
GIUGNO 2017	GIUGNO 2016	
REV. 3 : NOVEMBRE 2017		

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : DOTT. PIERPAOLO PINNA

COLLABORAZIONI : ING. ELENA DEMARTIS - GEOM. MARCO SATTA

REDAZIONE

DOTT. ING.

FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079238513

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IL PROGETTISTA

ING. FRANCESCO BOSINCU

COMUNE DI BULZI

**RELAZIONE SULLE MODIFICHE
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DEI CITTADINI
E DEL SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO**

Novembre 2017 – Aggiornamento n° 3

A - PREMESSE

Per ogni osservazione dei cittadini si è formulato un parere dettagliato derivante da un esame delle stesse e dalla valutazione della congruenza rispetto agli obiettivi del P.P., in relazione all'analisi di ciascuna unità edilizia ed in considerazione delle osservazioni, ai sensi dell'art. 25, Direttiva n° 1 (D.G.R. n° 45/7 del 15.10.1998), formulate in data 28.08.2017 dal Servizio Tutela del Paesaggio.

Quale premessa all'esame delle osservazioni dei cittadini, si premette quanto viene elaborato a seguito della lettura motivata delle osservazioni (prot. n° 32722 del 28.08.2017) formulate dal Servizio Tutela del Paesaggio.

In linea generale, si è – con una ulteriore analisi di ciascuna unità edilizia presente nel centro storico di Bulzi – proceduto a verifiche sullo stato di conservazione / originalità e sulla presenza o meno di elementi tipici del costruito tradizionale.

In molti casi le “rilevanti tracce dell'assetto storico” si limitano solo ad alcuni elementi costruttivi.

Spesso le unità edilizie (U.E.), che contengono tali elementi, hanno subito, per il resto, rilevanti modificazioni che hanno snaturato la conformazione originaria dell'edificio.

Quindi “le tracce dell'edificato storico” non presentano più rilevanza rispetto alla configurazione dell'immobile, così come oggi si presenta.

Ne è derivato un riesame della classificazione già attribuita, tenendo conto dell'effettivo grado di conservazione dei caratteri originali, con la rimodulazione della tavola n° 8h e l'inserimento di una nuova categoria “G” che viene attribuita a quegli “edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili e in cui permangono singoli elementi costruttivi originari”.

Tale analisi ha portato ad una parziale rettifica della classificazione delle U.E. per originalità, consentendo l'individuazione degli interventi ammissibili in stretta applicazione dell'art. 52, N.T.A. PPR 2006.

Gli “elementi costruttivi tipici tradizionali” sono oggetto di disciplina di conservazione e sono riportati nelle prescrizioni delle singole schede delle U.E.

La tavola n° 8h viene modificata con classificazioni diverse nelle U.E., che sono state oggetto di variazioni a seguito della ulteriore analisi.

B – OSSERVAZIONI DEI CITTADINI

OSSERVAZIONE N° 1

Il Signor Casu Luca (C.F. CSALCU78T15L219V), residente a Bulzi in via V. Veneto n. 13, in qualità di proprietario di un immobile sito in via Brigata Sassari n. 12, censito al catasto terreni, al foglio 19, mappale 116, comparto F, lotto 7 (ex 61) nella tav. 12c:

CHIEDE

Di rivedere la possibilità di sopraelevazione della cellula, come attualmente prescritto nel P.P. vigente.

L'edificio consta in edificio mono-cellula composto da una sola camera al piano terra, con affaccio su via Brig. Sassari. Su un lato confina con edificio simile. Sui residui 2 lati con edifici sopraelevati a 2 piani.

Si ritiene che la sopraelevazione non comprometterebbe la conformazione dell'isolato, anzi una eventuale sopraelevazione sarebbe di completamento poiché 2 lati sono già in sopraelevazione.

Inoltre su uno di questi è confinante con la mia attuale residenza, tale sopraelevazione potrebbe creare la possibilità di unire dall'interno due edifici della stessa proprietà.

RISPOSTA

Dall'analisi del tessuto risulta che l'edificio ha subito trasformazioni irreversibili (stato di conservazione / originalità: C) e, pertanto, si ritiene ammissibile un aumento in altezza, nel rispetto della simmetria delle aperture e delle prescrizioni della scheda.

La ridottissima superficie coperta dell'immobile (mq 34,70 che si riducono a meno di 30 mq netti) non consente un utilizzo reale dell'edificio per una abitazione avente spazi congrui.

La sopraelevazione consentirebbe un'idonea soluzione al problema, riuscendosi così a realizzare un alloggio utilizzabile e anche con un beneficio alla facciata stradale.

L'aumento di cubatura porterebbe a circa 65 mq la superficie utile dell'alloggio, scala interna compresa.

Naturalmente si prescrive di ripetere, al piano superiore, la disposizione dei vuoti-pieni del piano terra, indicazione comune a tutte le sopraelevazioni (per la simmetria del prospetto strada).

Si richiama il 2° comma dell'art. 30 della L.R. n°8/2015.

OSSERVAZIONE N° 2

Il Signor Piana Adamo (C.F. PNIDMA66R19B265C), residente a Bulzi in via XX Settembre n. 24, in qualità di proprietario di un immobile sito in via XX Settembre n. 17, censito al catasto terreni, al foglio 19, mappale 82, comparto T, lotto 1, tav. 12g:

CHIEDE

1 – richiede la ripерimetrazione della particella poiché erroneamente delimitata con altra proprietà adiacente adibita a tettoia, si può notare, anche dalla scheda dell'immobile che, vi è indicata una superficie coperta di pertinenza la quale non fa parte della sua stessa proprietà.

2 – richiede il conteggio esatto della volumetria esistente poiché non veritiera rispetto all'esistente, e ciò potrebbe precludere delle modifiche future.

3 – richiede di poter realizzare, o comunque, di mantenere la possibilità attuale di sopraelevazione di detta cellula. Poiché l'edificio, di edificazione recente, realizzato in muratura in blocchetti portante e solaio gettato in opera, dal punto di vista costruttivo è adatto a tale modifica. Il sottoscritto ha, in tempi recenti, incaricato il proprio tecnico alla redazione del progetto di sopraelevazione.

RISPOSTA

Dall'analisi dell'edificato attuale (alla luce della rimodulazione effettuata come detto nelle premesse), l'edificio è moderno e incongruo con il contesto con stato di conservazione / originalità: E, pertanto si ritiene ammissibile sopraelevazione.

In ogni caso, l'unità edilizia n° 1 viene suddivisa come richiesto (la tettoia di altrui proprietà diventa l'unità edilizia n° 10) e, nella scheda, si lascia la possibilità di eliminazione del posto macchina.

L'unità urbanistica T viene rivista per la corretta attribuzione dei confini alle U.E. n° 5 e 8.

OSSERVAZIONE N° 3

Il Signor Carbini Francesco (CRBFNC56P16B265I), residente a Sassari in via C. Fermi n. 12, in qualità di comproprietario di un immobile sito in via IV Novembre, censito al catasto fabbricati, al foglio 19, mappale 122, comparto H, lotto 6, tav. 12c:

CHIEDE

la possibilità di sopraelevare il piano esistente di almeno un altro piano, in quanto l'edificio è quasi completamente interrato nel lato a monte.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- la sopraelevazione di un piano consentirebbe la realizzazione di un appartamento di dimensioni idonee per un nucleo familiare di 3 persone; si evidenzia che, dato lo spessore dei muri di circa 60 cm, la superficie utile è notevolmente ridotta per cui lo spazio abitabile si riduce a 2 sole camere con un piccolo ingresso che funge da disimpegno per il bagno e l'angolo cottura. Un appartamento di dimensioni idonee consentirebbe ad una famiglia di insediarsi in maniera stabile e, comunque, aumenterebbe notevolmente le possibilità di utilizzare l'edificio per la ricettività, dato che risulta in aumento un turismo medio per persone che vogliono trascorrere delle vacanze tranquille ed economiche. Si evidenzia, inoltre, che gli edifici circostanti sono tutti a due piani.
In questo come anche in altri casi simili, la sopraelevazione è l'unico modo per ottenere superfici utili abitabili sufficienti.

RISPOSTA

Si richiama l'analisi del tessuto edilizio, l'U.E. è stata classificata come immobile di vecchio impianto che, pur mantenendo alcuni elementi dell'edilizia tradizionale, ha subito modificazioni che ne hanno snaturato l'aspetto originario.

L'edificio è stato valutato con uno stato di conservazione / originalità "G" e, quindi, su questa base, si può proporre la sopraelevazione che dovrà rispettare le prescrizioni della scheda e delle N.T.A.

Si ritiene accettabile la proposta dell'osservazione.

L'incremento di volume prevedibile viene ritenuto accettabile.

Valgono le considerazioni e le regole già evidenziate per alcune tipologie di sopraelevazione, in particolare, il forte dislivello, tra il piano stradale dell'ingresso su via IV Novembre e quello della retrostante via S. Sebastiano, provoca la "penalizzazione" dell'attuale unico piano abitabile con problematiche di aereazione e luminosità.

In realtà l'edificio esistente è da considerarsi quasi un seminterrato non avente le caratteristiche dell'abitabilità.

OSSERVAZIONE N° 4

Il Signor Piana Sauro (C.F. PNISRA74E25B265B, residente a Bulzi in via Gramsci n. 1, in qualità di comproprietario di un immobile sito in via Monte Granatico, censito al catasto terreni, al foglio 19, mappale 71, comparto H, lotto 1, tav. 12c:

CHIEDE

l'aumento della cubatura in elevazione.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- la sopraelevazione di un piano consentirebbe la realizzazione di un appartamento di dimensioni idonee per un nucleo familiare di 3 persone, si evidenzia che, dato lo spessore dei muri di circa 60 cm, la superficie utile è notevolmente ridotta per cui lo spazio abitabile si riduce a 2 sole camere con un piccolo ingresso che funge da disimpegno per il bagno e l'angolo cottura. Un appartamento di dimensioni idonee consentirebbe ad una famiglia di insediarsi in maniera stabile, e comunque aumenterebbe notevolmente le possibilità di affittare, dato che risulta in aumento un turismo medio. Si evidenzia inoltre che gli edifici circostanti sono tutti a due piani.

RISPOSTA

L'edificio ha subito rilevanti trasformazioni (vedi garage) che ne hanno snaturato la configurazione originaria, pertanto l'immobile viene classificato con stato di conservazione G e si accetta l'osservazione consentendo la sopraelevazione ed il ripristino della funzione abitativa su tutta la superficie coperta.

La sopraelevazione dovrà rispettare le prescrizioni riportate nella scheda della U.E.

L'edificio può essere recuperato solo offrendo la possibilità di poter giungere, attraverso una ristrutturazione con sopraelevazione, ad una adeguata superficie utile interna abitabile.

L'attuale volume presenta condizioni igienico-sanitarie di bassa qualità per la sua posizione con un piano di campagna a monte del fabbricato più alto del livello stradale e del piano del pavimento interno dell'edificio.

L'edificio, peraltro, conserva solo singoli elementi tipici dell'edilizia tradizionale che, comunque, (vedi coronamento tetto e distribuzioni delle aperture) possono essere ripetuti con la sopraelevazione, conservando nella facciata caratteristiche dell'edilizia locale.

OSSERVAZIONE N° 5

Il Signor Pruneddu Antonio Maria (C.F. PRNNNM71M07I452J), residente a Bulzi in IV Novembre n. 16, in qualità di proprietario di un immobile sito in via IV Novembre n. 16, censito al catasto fabbricati, al foglio 19, mappale 112, comparto H, lotto 5, tav. 12c:

CHIEDE

la possibilità di sopraelevare il piano esistente in quanto interamente interrato nel lato a monte.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- la sopraelevazione consentirebbe la realizzazione di un appartamento idoneo a ospitare in modo dignitoso una famiglia di 3 / 4 persone, cosa attualmente impossibile e che serve da freno, fra le altre cose, alle giuste aspirazioni del proprietario a formare una nuova famiglia. Si fa notare che una sopraelevazione potrebbe migliorare l'aspetto estetico della via.

RISPOSTA

Valgono i ragionamenti sviluppati per l'osservazione n° 4.

Anche in questo caso, si ritiene proponibile la sopraelevazione dell'edificio che, dall'analisi del tessuto edilizio, viene classificato G, ripetendo il rapporto vuoti-pieni e il cornicione C3 a nuova quota.

Ciò per consentire la realizzazione di un alloggio di circa 110 mq utili e contribuire così al risparmio di consumo del suolo ed ottenere un appartamento di dimensioni medie.

OSSERVAZIONE N° 6

La Signora Pinna Natalia (PNNNTL61T20B265G), residente a Bulzi in Reg. Concula, in qualità di erede di Cubeddu Maria e proprietaria di un immobile sito in via Roma n. 15, censito al catasto fabbricati, al foglio 19, mappale 141-8 e 7, comparto A, lotto 10, tav. 12a:

CHIEDE

il recupero della tettoia esistente nel cortile interno.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- dalla lettura delle carte risulta essere stata cancellata la tettoia esistente nel cortile interno, indispensabile per l'utilizzo come caldaia e ripostiglio per la famiglia, in considerazione del fatto che non è possibile realizzare ampliamenti.

RISPOSTA

Viene rivista la scheda con l'incremento di 20 mq per la tettoia citata nella osservazione e con conseguente aumento volumetrico di 60 mc, fermo restando l'intervento di restauro e consolidamento dell'edificio principale sito al n° 15 di via Roma.

Si tratta di volumi pertinenziali, posti all'interno del terreno scoperto dell'unità edilizia, che non sono visibili dagli spazi pubblici.

OSSERVAZIONE N° 7

La Signora Curis Paola (C.F. CRSPLA76S45B354X), residente a Bulzi in via Vitt. Veneto n. 40, in qualità di proprietaria di un immobile sito in via Vitt. Veneto / Piazza S. Croce n. 40, censito al catasto fabbricati, al foglio 19, mappale 120, comparto G, lotto 3 – 4, tav. 12c:

CHIEDE

1 – nella scheda lotto n° 4 si rappresentano le seguenti segnalazioni:

- nella foto non è inquadrato l'intero fabbricato e, nella "sezione caratteristiche", le strutture verticali e orizzontali sono indicate erroneamente come buone, in realtà, come si evince dalla foto, parte della struttura è in stato scadente.

2 – si chiede di annettere e quindi di riconteggiare la relativa metratura della pertinenza (legnaia/stalla) ricadente nella parte interna dell'area G, interamente al lotto 4, poiché erroneamente suddiviso tra lotto 3 e lotto 4, e pertanto, si chiede il ricalcolo delle superfici.

3 – Nel lotto 3, di conseguenza alle modifiche al lotto 4, si dovranno aggiornare i dati piano volumetrici.

4 – le restanti prescrizioni, in particolare la possibilità di realizzare una nuova abitazione o un ampliamento dell'edificio esistente, nell'ampio spazio scoperto, a nostro avviso, sono ritenute congrue e corrispondenti alle esigenze della proprietà.

RISPOSTA

Si accoglie l'osservazione e si modificano i conteggi delle schede relative alle unità edilizie n° 3 e n° 4 dell'isolato G.

Si rivedono anche i limiti di alcune unità edilizie adiacenti (n° 7, 8, 9), a seguito di nuovo sopralluogo, dal momento che si ritiene utile, per quanto possibile, far coincidere le proprietà immobiliari con le unità edilizie indicate dal P.P.

Nel lotto 3 è previsto un incremento volumetrico che può essere utilizzato o come ampliamento sul retro dell'edificio di cui al n. civico 38 o come volume a se stante con una ubicazione che l'Amm/ne Comunale si riserva di valutare al momento della presentazione del progetto, in considerazione della vicina presenza della chiesa S. Croce (moderna) e della Funtana Manna (ottocentesca).

Si rimanda – comunque – alle prescrizioni della scheda.

OSSERVAZIONE N° 8

Il Sig. Multineddu Giovanni, residente a Bulzi in via Manzoni, in qualità di comproprietario di un immobile sito in via Roma n. 24, censito al catasto fabbricati, al foglio 19, mappale 1269, comparto C, lotto 5, tav. 12b:

CHIEDE

- ampliamento superficie coperta e volumetria assegnata per riportare il tutto a quanto previsto nella pratica edilizia n. 15/90, per la quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 15/90 del 10/01/1991. Lavori di costruzione iniziati nel 1992 ed interrotti nello stato attuale.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste:

- le previsioni attuali non consentono la costruzione di una abitazione, anche modesta. Crea un vuoto prospettico nella via Roma, risultando il lotto incassato fra edifici disposti su due livelli.

RISPOSTA

In considerazione della limitata superficie fondiaria, si accetta l'osservazione con la previsione di un maggiore volume che consenta (visto il dislivello tra via Roma e via S. Sebastiano) di realizzare un piccolo edificio residenziale a 2 piani sulla stessa via Roma e con minore altezza su via S. Sebastiano.

Anche se piccolo, il nuovo edificio risolverebbe la situazione dell'unità urbanistica C, consentendo il completamento della quinta stradale sulla importante via Roma, uno degli assi storici del tessuto urbano di Bulzi.

C – MODIFICHE CONSEGUENTI ALLE OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO

Le osservazioni puntuali del Servizio Tutela del Paesaggio sono le seguenti:

- 1) nell'isolato A, U.E. 3, e relativo Profilo Isolato A, in caso di realizzazione dell'incremento volumetrico, deve essere previsto, così come stabilito anche dall'art. 30, comma 9 L.R. 8/2015, il riordino delle aperture, conformandosi ai rapporti di larghezza ed altezza previsti nel caso "F.1 – O.3" della Tav. 9 – "Abaco partiti costruttivi".

L'osservazione viene recepita e viene modificato il profilo dell'U.E. n° 3 nella tav. 12a.

- 2) nell'isolato A, U.E. 5, non risulta coerente con i correlati principi di conservazione, la sopraelevazione dell'edificio indicato "con rilevanti tracce dell'assetto storico" e della contigua U.E. 6 al margine periferico dell'abitato; sarebbe coerente invece, anche con la logica di cui all'art. 30 della citata L.R. , la sopraelevazione per edifici trasformati ed incongrui presenti nello stesso isolato (Es. U.E. 13, et al.).

L'osservazione viene recepita, con la nuova analisi dell'edificio attuale, per le seguenti unità edilizie:

U.U. A per U.E.: 5, 6, 13
U.U. C per U.E.: 7
U.U. M per U.E.: 1, 5, 6
U.U. S per U.E. : 2, 3

Le seguenti unità edilizie:

U.U. A per U.E.: 5
U.U. H per U.E.: 1, 5, 6

sono state classificate (stato di conservazione e originalità: G).

U.U. A per U.E.: 6 è classificato D (edificio moderno).

Le unità:

U.U. A per U.E. 13
U.U. C per U.E. 7
U.U. S per U.E. 2, 3
U.U. I per U.E. 1
U.U. E per U.E. 6

sono state classificate E (edificio moderno incongruo con il contesto).

- 3) Nell'isolato A, U.E. 8 e casi ad essa affini (isolato A, U.E. 12 – isolato C, U.E. 2-6-8-10 – Isolato F, U.E. 6 – Isolato N, U.E. 1-2-4 – Isolato T, U.E. 6 – Isolato U, U.E. 4), sulla base dei principi illustrati, la chiusura delle verande e gli arretramenti dei portoni di ingresso con riallineamento dei volumi sul fronte strada, con riferimento all'abaco delle tipologie edilizie storiche e congrue con il contesto, deve essere considerata prescrizione cogente, non

semplice “possibilità”, nelle ipotesi di intervento massimo ammissibile superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

L’osservazione viene recepita con modifiche (profili e schede) per le seguenti U.E. (portoni a filo facciata, eliminazione logge, muri a cortina, ecc.).

U.U. A per U.E. : 3, 8, 9, 12

U.U. C per U.E. : 2, 4, 8, 9, 10

U.U. C per U.E. : 6 (non può essere accolta per la geometria strutturale dell’immobile)

U.U. F per U.E. : 6 (riduzione nicchia ingresso mentre il portone non può essere spostato)

U.U. H per U.E. : 11 (logge)

U.U. I per U.E. : 2 (loggia)

U.U. N per U.E.: 1, 2 (per le logge e non per il portone per la difficoltà strutturale), 4

U.U. T per U.E.: 6 (logge)

U.U. U per U.E.: 3, 4 (logge).

- 4) I riferimento al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione, rispetto a quanto previsto negli artt. 20, p.to n. 4 e art. 36 lett. a), riguardo l’utilizzo di tegole marsigliesi, dovrà prevedersi l’utilizzo e/o il ripristino solo ove esso risulti storicamente documentato.

L’osservazione viene recepita.

Si fa presente che l’esecuzione di manti di copertura con marsigliesi è assai diffusa ed è stato realizzato per un lungo arco di tempo, divenendo, in qualche modo, un elemento dell’edilizia tradizionale locale.

CONSIDERAZIONI FINALI

Le 8 osservazioni presentate ed accolte non modificano i criteri e gli obiettivi del P.P.

L'esigenza di poter aumentare gli spazi a disposizione è assolutamente legittima e consente ad edifici di modesta o modestissima superficie coperta di poter far abitare una famiglia in condizioni migliori.

Le osservazioni per le sopraelevazioni sono state accolte per unità edilizie assai piccole.

Riportiamo il quadro delle variazioni.

QUADRO COMPLESSIVO OSSERVAZIONI CITTADINI

Scheda	Volume	Volumi	Incremento	COMPARTO	U.M.I.
N°	previsto del	previsti nel	volumetrico		
	P.P.	progetto di		n°	n°
	mc	Piano dopo	mc		
		osservazioni			
		mc			
54	121,45	222,08	+ 100,63	F	7
72	206,52	406,16	+ 199,64	H	6
126	103,18	173,93	+ 70,75	T	1
67	146,07	282,72	+ 136,65	H	1
71	242,96	417,97	+ 175,01	H	5
59	485,09	985,09	+ 500,00	G	3
125	1127,33	1127,33	0	S	5
TOTALI	2432,60	3615,28	+ 1182,68	--	--

In definitiva, l'esame delle osservazioni è stato svolto con un'adeguata ed approfondita istruttoria accompagnata da singole motivazioni sui criteri decisionali finali.

La documentazione delle singole schede, delle foto e dei grafici mostra che, per ogni osservazione, si è proceduto con le doverose indagini ulteriori di ciascuna unità edilizia.

Si sono tenute presenti anche le osservazioni (prot. n°32722 del 28.08.2017) del Servizio Tutela del paesaggio e della vigilanza.