



Capogruppo mandatario:

**beraldo & marras architetti**

Via delle Industrie 21/2 30175 - Marghera Venezia  
www.beraldoemarras.it - tel. e Fax +39 041 5385541  
Codice Fiscale 01802520302 - Partita IVA 03121550275  
studio@beraldoemarras.it - beraldoemarras@pec.it

Mandanti:

arch. Elisa Ruzzier

## COMUNE DI SARDARA (VS)

archivio

21.08

### Adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione al Piano Paesaggistico Regionale

Fase	scala
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b>	
Titolo	riferimento

#### Controdeduzioni alle osservazioni

# A.d.12

Gruppo di progettazione:  
arch. Roberto Beraldo  
arch. Elisa Ruzzier

Collaboratori  
arch. Giorgia Magri

Il committente:  
Comune di Sardara (VS)



aggiornato da	gmi	data	29 aprile 2021	controllato da	RB	visto
aggiornato da	gm	data	05 maggio 2021	controllato da	RB	visto
aggiornato da	gmi	data	12 maggio 2021	controllato da	RB	visto



## Sommario generale

Premessa.....	3
1. Osservazioni PUNTUALI al Piano Particolareggiato e Controdeduzioni.....	7
2. Osservazioni GENERALI al Piano Particolareggiato e Controdeduzioni .....	77
3. Documentazione tecnica.....	99
4. Allegati fuori testo.....	102

N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.



## Premessa.

Il presente Piano Particolareggiato (PP) per il Centro Matrice dell'abitato di Sardara, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) segue la procedura di adozione e approvazione di cui all'art. 20, 20 bis e 21 della L. RAS 45/1989 e ss.mm. e ii.

Il piano è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.59 del 09/11/2020 (cfr. paragrafo n. '3 Documentazione tecnica', figura n.1, del presente fascicolo) e, successivamente depositato, a disposizione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Sardara, nonché pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS) in data 24/12/2020 (cfr. paragrafo n. '3 Documentazione tecnica', figura n.2, del presente fascicolo). Entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURAS sono pervenute n.18 osservazioni in totale che vengono qui suddivise in due macro categorie come segue:

- ➔ **OSSERVAZIONI PUNTUALI**, relative a specifiche UMI = numero osservazioni pervenute 16;
  
- ➔ **OSSERVAZIONI GENERALI**, relative ad alcuni aspetti del Piano Adottato ed ai suoi elaborati = numero osservazioni pervenute 4;

## OSSERVAZIONI PUNTUALI

- **Osservazione n.1**  
Sig.ri SERGIO ALTEA e MARIA ANGELA MARRAS prot. n. 774 del 26.01.2021 (UMI 24.4);
  
- **Osservazione n.2**  
Sig.ra SILVIA SANNA prot. n. 1500 del 17.02.2021 (UMI 15.02);
  
- **Osservazione n.3**  
Sig.ra PATRIZIA ABIS prot. n. 1624 del 22.02.21 (UMI 47.5);
  
- **Osservazione n.4**  
Sig.ra EMANUELA CADDEO prot. n. 1625 del 22.02.2021 (UMI 45.14 / 45.17);
  
- **Osservazione n.5**  
Sig.ra BEATRICE SANNA prot. n. 1639 del 22.02.2021 (UMI 45.18);
  
- **Osservazione n.6**  
Sig. GIUSEPPE CASTI prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 15.1);

- **Osservazione n.7**  
Sig. LUIGI ZUDDAS e GIOVANNINA SCANU prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 46.12);
- **Osservazione n.8**  
Sig. ALESSANDRO ZUDDAS prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 34.9);
- **Osservazione n.9**  
Sig. LUIGI ZUDDAS prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 49.8);
- **Osservazione n.10**  
Sig. MATTEO PODDA prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 15.19);
- **Osservazione n.11**  
Sig. MATTEO PODDA prot. n. 1710 del 23.02.2021 (UMI 5.40);
- **Osservazione n.12**  
Sig. MARIANO PUSCEDDU prot. n. 1711 del 23.02.2021 (UMI 51.22);
- **Osservazione n.13**  
Sig. DANIELE ATZENI prot. n. 1774 del 23.02.2021 (UMI 25.3);
- **Osservazione n.14**  
Sig. MAURIZIO PODDA prot. n. 1829 del 24.02.2021 (UMI 21.1).
- **Osservazione n.15**  
Sig. DANTE MUSA del 19.03.2021 (UMI 35.7).
- **Osservazione n.16**  
Sig. ALBERTO ATZENI prot. n. 4412 del 05/05/2021 (UMI 50.18).

## OSSERVAZIONI GENERALI

- **Osservazione n.17**  
Sig.ri DAMIANO SERRI E VALERIO SERRI prot. n. 1710 del 23.02.2021 (GENERALI);

- **Osservazione n.18**  
Sig. TONIO MARRAS prot. n. 1712 / 1713 del 23.02.2021 (GENERALI);
  
- **Osservazione n.19**  
Sig. DANIELE TATTI prot. n. 1715 del 23.02.2021 (GENERALI);
  
- **Osservazione n.20**  
Sig. DANIELE MELIS prot. n. 1724 del 23.02.2021 (GENERALI).

Al paragrafo successivo si riportano in dettaglio le osservazioni e relative controdeduzioni.

## 1. Osservazioni PUNTUALI al Piano Particolareggiato e Controdeduzioni

**OSSERVAZIONE n.1**

**Presentata dai Sig.ri Sergio Altea e Maria Angela Marras e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 774 del 26.01.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Altea Sergio  
Marras Maria Angela  
Via Principe Amedeo N° 53  
09030 Sardara SU**

**Spett. le            Comune di Sardara SU  
                                 Settore Tecnico-Servizio Urbanistica  
                                 c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto : Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l' immobile sito in via principe Amedeo N° 49 distinto in catasto con il foglio 26 particella 903 sub. 1 unità collabente e altra particella distinta sempre con il foglio 26 particella 4799 formanti unico corpo.**

I sottoscritti **Altea Sergio**, nato a Sardara il 23/02/1953 C.F. LTASRG53B23I428P e **Marras Maria Angela**, nata a Sardara il 19/05/1948 C.F. MRRMNG48E59I428P, coniugi residenti a Sardara in via Principe Amedeo N° 53, in qualità di proprietari dell' immobile citato in oggetto, a seguito di acquisto tramite atto pubblico rogato dal notaio d. SSA Paola Ghiglieri in data 17/09/2013 REP. N. 27164 Racc. N. 11778 Reg. a Sanluri il 30/09/2013 al N. 2.333 serie 1T, con la presente segnalano le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione riguardanti l' immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell' isolato N° 24 unità edilizia N° 4 si fa presente quanto segue :

- 1) L' unità minima d' intervento ( U.M.I. ) ingloba una porzione della Particella confinante N° 117, che è di proprietà di altra ditta, e che è un corpo estraneo nel contesto dell' immobile di cui trattasi. Si chiede quindi che questa porzione della Particella 117 venga esclusa dall' unità edilizia N° 4 isolato 24.
- 2) Nella scheda dell' immobile vengono indicati come dati catastali identificativi solamente il foglio 26 particella 903 invece che foglio 26 particella 903 sub. 1 e particella 4799.
- 3) Condizioni d' uso : indicato un utilizzo in uso al 100% come residenza mentre attualmente è un rudere
- 4) Caratteristiche fisiche : indicato piani 1 mentre si vede dalla foto RAS e dai segni sul posto che in una parte del fabbricato erano presenti N° 2 piani.
- 5) La categoria di intervento prevista (1.2) è il restauro e risanamento conservativo. Nella sezione " stato di conservazione " viene indicato come rudere, come in effetti è, quindi si dovrebbe restaurare e risanare un rudere ?



Questi sono i dubbi su quanto viene indicato nel piano particolareggiato, ma l'incertezza maggiore viene da quanto non viene indicato nel piano. Infatti nel piano non esiste alcun Indice Fondiario e in questo caso per costruire l'edificio si dovrebbe far riferimento agli edifici esistenti che in questo caso per la maggior parte non esistono. Nella scheda dell'edificio non si parla di volumetrie e stessa cosa dicasi per le norme di attuazione. Chi scrive vuole edificare un fabbricato per civile abitazione unifamiliare e intende farlo cercando di rispettare la superficie coperta preesistente, che si può dedurre dalla planimetria catastale e dai ruderi ancora presenti sul posto, vuole rispettare nei limiti del possibile le altezze originarie ma occorre anche tener conto delle altezze minime abitabili, del fatto che, per una questione di igiene occorre avere il pavimento del piano terra sollevato dalla sistemazione esterna, strada compresa, di almeno 30 cm.. Occorre ancora tener conto del fatto che le parti di muri esistenti non danno alcuna garanzia sia dal punto di vista statico, igienico sanitario e anche del rispetto della legge sul risparmio energetico. Inoltre si vuole costruire la muratura esterna con pietra "faccia a vista" ma nelle norme tecniche di attuazione all'art. 30 comma 4 è scritto che "è generalmente prescritto il rivestimento in intonaco. La soluzione a "faccia a vista

"potrà essere ammessa solo ove prevista nelle schede di progetto (CFR. fascicoli "A.d. 9. NN") O quando si tratti di edifici storici sorti con queste caratteristiche dimostrata in base ad adeguata documentazione " Questo vuol dire che chi vuole costruire un fabbricato nuovo con pietra a "faccia a vista" non potrà farlo. Si vuole impedire di adoperare una tecnica costruttiva in uso nel paese da centinaia di anni che ha reso importante il centro storico di Sardara fino ad oggi.

Anche questo aspetto è sicuramente da rivedere e quindi da considerare come osservazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto che il piano particolareggiato non prevede e non tratta le volumetrie degli edifici se non in alcune rare situazioni, per evitare malintesi e altro si è pensato di allegare a queste osservazioni, il progetto della casa che si vuole realizzare così che chi deve esaminare segnali oggi quanto non va bene e si vada celeri quando si potrà presentare la SUAPE ufficiale. Vengono allegati alla presente i pareri dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e del Ministero per i beni e le Attività Culturali della pratica Suape n. 847 del 29/05/2018 riguardante il fabbricato di cui trattasi.

**Si resta in attesa di un vostro riscontro.**

Sardara li 25/01/2021

Firmato  


Elisa Ruzzier

L'osservazione n.1 è riferita alla **UMI 24.h**, a cui è stata assegnata la **categoria di intervento 1.2\_restauero e risanamento conservativo** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.3\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").



**ISOLATO N. 24      UNITA' EDILIZIA N. 4**

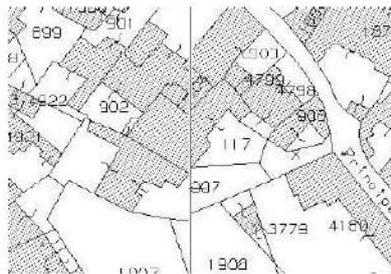
Via Pricine Amedeo, n.49

foglio catast.      26 mappale      903



**1\_ CONDIZIONI D'USO**  
 datazione manufatto edilizio:      novecentesco  
 utilizzo:      in uso  
 funzione:      monofunzionale  
 destinazione d'uso:      residenziale  
**percentuale d'uso:      100%**

**2\_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO**  
 elementi rilevanti in:  
 facciata      terra cruda  
 copertura  
 pianta      a corte articolata  
 altro  
 tipologia di copertura:      a due falde



**3\_ CARATTERISTICHE FISICHE**  
 numero piani:      1  
 numero di fronti aperti:      1  
 fronte principale:      nord-est, fronte strada  
 retro:      sud-ovest, in aderenza  
 lato destro:      nord-ovest, cortile privato  
 lato sinistro:      sud-est, in aderenza  
 accessi pedonali n.:  
 accessi carrai n.:      1  
 elementi estranei:



**4\_ CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 strutture verticali:      pietra/muratura terra cruda  
 strutture orizzontali:      legno

**5\_ CONDIZIONI MATERIALI**  
 copertura      coppi  
 murature esterne / involucro      pietra/mattoni terra cruda a vista  
 serramenti  
 portoni      legno  
 porte esterne      legno  
 finestre      legno  
 oscuramenti      interni/legno  
 verande / logge  
 recinzione      pietra a vista



foto RAS

**6\_ STATO DI CONSERVAZIONE**  
 conservazione generale del manufatto      rudere  
 strutture verticali  
 strutture orizzontali  
 murature  
 apparato decorativo

**7\_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI**  
 categoria tipologica (rif. A.d.3):      A.2  
 categoria di intervento (rif. A.d.6):      1.2  
 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):  
 2.5, 3.5, 4.10, 5.3, 6.5, 8.1, 10.5, 11.1/11.2



fdettaglio fronte principale (nord-est)

OSSERVAZIONE N.1 – UMI 24.4	CONTRODEDUZIONE
Rettifica perimetro UMI: esclusione particella catastale 117 ed inclusione particella catastale 4799	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI D'USO si richiede la modifica della <i>percentuale d'uso</i>	NON PERTINENTE La percentuale si riferisce alla destinazione d'uso originaria
<i>murature esterne/involucro</i> si chiede di sostituire "intonaco" con "pietra a vista"	NON ACCOGLIBILE La pietra a vista non può essere considerato un rivestimento
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata "1.2 _ Restauro e risanamento conservativo" in favore della categoria "2.2 _ Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico"	Si assegna la categoria di intervento "2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico"

**OSSERVAZIONE n.2**

**Presentata dalla Sig.ra Silvia Sanna e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1500 del 17.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

Spettabile  
Sindaco Roberto Montisci

**OGGETTO:** Osservazione al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020.

Immobile censito nel catasto fabbricati al Foglio 26 mappale 232, ubicato in Via A. Lamarmora n. 3.

Premesso che:

- l'immobile sopra indicato è stato acquistato dai Sig.ri Lotta Fabrizio e Sanna Silvia nell'aprile dell'anno 2017.
- Al momento dell'acquisto, l'immobile di Via Lamarmora n. 3 non si trovava in buono stato di conservazione e molti elementi originari erano stati sostituiti nel tempo. Al piano terra alcuni infissi erano di alluminio, erano presenti le tapparelle di plastica su quasi tutte le finestre, le piastrelle interne erano in ceramica smaltata e le tegole delle coperture dell'abitazione erano e sono tuttora di tipo "portoghese" (i coppi sono stati sostituiti nel 1989 con regolare autorizzazione edilizia). Inoltre si ipotizza che la parte della casa ad un piano con copertura a terrazza sia stata aggiunta in epoca successiva, poiché le chiusure verticali esterne sono realizzate in blocchi di cls intonacati e non in pietra come le altre. Il magazzino esterno aveva e ha ancora copertura in eternit.
- L'immobile è stato recentemente oggetto di ristrutturazione edilizia, come da Provvedimento Unico n. 1 del 15/01/2018. Nell'ancora vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico infatti, per l'immobile in questione, sono previsti gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" - "Sopraelevazione" e "Rimozione di Superfetazioni".
- I lavori finora realizzati e autorizzati dal Provvedimento Unico n. 1 del 2018 hanno riguardato:
  - la demolizione dei locali destinati al ricovero animali (classificati "Superfetazioni" dall'ancora vigente Piano Particolareggiato);
  - la rimodulazione delle finestre dell'abitazione e la sostituzione di tutti gli infissi del piano terra (quindi eliminazione degli infissi in alluminio e delle tapparelle in plastica) con nuovi infissi in legno con scurini interni;
  - la rimodulazione degli spazi interni del piano terra e l'adeguamento degli impianti idrico sanitario, termico ed elettrico secondo le vigenti normative.

- I lavori di cui al Provvedimento Unico n. 1 del 2018 ad oggi non sono ancora conclusi. Restano infatti ancora da realizzare i lavori previsti al piano primo dell'abitazione e nel magazzino.

Visti tutti gli elaborati depositati del nuovo Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione, in cui l'immobile suddetto viene classificato:

- Categoria tipologica A.1. *"Sistema Insediativo a corte di origine rurale articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili"*
- Categoria di intervento 1.2 *"Restauro e Risanamento conservativo"*.

Considerato che:

- il nuovo Piano Particolareggiato vincola in modo determinante l'immobile, mentre nell'ancora vigente Piano sono consentiti interventi di: "Ristrutturazione edilizia" - "Sopraelevazione" e "Rimozione di Superfazioni";
- una delle ragioni che ha portato ad acquistare lo stesso nell'anno 2017 era la possibilità di poter intervenire sul fabbricato con opere di sopraelevazione e ristrutturazione edilizia, pur nel rispetto dell'impianto e dei caratteri tipologici del Centro Storico;

la sottoscritta Ing. Silvia Sanna, nata a Cagliari il 13/01/1983 e residente a Sardara in Via A. Lamarmora n. 3, in qualità di comproprietaria dell'immobile censito nel catasto fabbricati al Foglio 26 mappale 232, ubicato in Via A. Lamarmora n. 3, ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale del 22 dicembre 1989 n. 45, così come da ultimo modificata dalla Legge regionale del 11 gennaio n.1, presenta la seguente osservazione al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020, per chiedere:

1. che il nuovo Piano tenga conto dello stato di fatto attuale dell'immobile, modificato con le recenti opere di ristrutturazione edilizia autorizzate dal Provvedimento Unico n. 1 del 2018;
2. la possibilità che al suo immobile venga attribuita una categoria di intervento differente dalla categoria 1.2 "Restauro e Risanamento conservativo", affinché possa essere consentita la sopraelevazione di almeno 40 cm del piano primo, al fine di rendere lo stesso fruibile.

Tale richiesta deriva dal fatto che in prima istanza in sede progettuale, la sottoscritta aveva richiesto, oltre agli interventi già realizzati al piano primo, anche l'adeguamento delle altezze del locale sottotetto della parte di abitazione su 2 livelli, fino a raggiungere un'altezza utile interna di 2,70 m, con una sopraelevazione di 70 cm e conseguente rifacimento della

copertura a due falde. Tale intervento, oltre a rendere abitabile il piano, avrebbe anche consentito la sostituzione delle tegole portoghesi con tegole tipo "coppo sardo". La geometria e le pendenze della nuova copertura sarebbero rimaste immutate e l'incremento volumetrico sarebbe stato di 35 mc, il 5% del volume totale.

In Conferenza dei servizi, la Tutela del Paesaggio ha espresso parere favorevole per tutti gli interventi esclusa la sopraelevazione, poiché non essendo il Piano Particolareggiato adeguato alle norme del PPR, secondo la determinazione della GU 718 del 2008, non era consentito l'incremento volumetrico.

La Soprintendenza si è espressa invece con parere favorevole con alcune limitazioni e condizioni, ossia ridurre da 70 a 40 cm la sopraelevazione dei locali sottotetto per garantire la realizzazione di un appoggio sicuro al nuovo tetto di copertura, e ha ovviato all'incremento volumetrico (16 mc), imponendo che ci fosse una compensazione di volume con l'abbassamento della copertura del magazzino esterno.

Si chiede quindi che venga consentito quantomeno l'intervento autorizzato dalla Soprintendenza, che non solo permetterebbe di usufruire comodamente dei locali del piano primo, ma permetterebbe la sostituzione delle tegole portoghesi e della lastra in eternit del magazzino, con tegole tipo "coppo sardo", ripristinando in questo modo i caratteri originari del fabbricato. Il volume totale (16 mc) non subirebbe modifiche (ma verrebbe traslato da un corpo ad un altro della stessa unità minima) e l'intervento sarebbe comunque compatibile con i caratteri tipologici e formali della costruzione. Inoltre la sopraelevazione richiesta, avrebbe uno scarso impatto paesaggistico poiché il fabbricato in questione si trova inserito in una via in cui sono presenti abitazioni molto più alte rispetto a quella in oggetto.

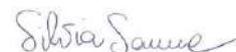
In ultimo, la sottoscritta chiede che venga corretta la scheda di dettaglio dell'immobile (isolato 15, unità 2) poiché nella Sezione 5 CONDIZIONI MATERIALI – Copertura, è riportata erroneamente la dicitura "Coppi". Infatti tutte le coperture dell'abitazione sono realizzate con tegole tipo "portoghese" e non con tegole tipo "coppo". I coppi delle originarie coperture, come già evidenziato, sono infatti stati sostituiti con regolare autorizzazione edilizia rilasciata nel 1989 dall'ufficio tecnico del Comune di Sardara. Il magazzino esterno invece ha copertura in lastre di eternit.

Nella speranza che la richiesta possa trovare accoglimento e restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Recapito telefonico Ing. Silvia Sanna 3401527227.

Sardara, lì 16/02/2021

Ing. Silvia Sanna



*Si allega:*

- *Copia del Documento di Riconoscimento;*
- *Rilievo fotografico dello stato di fatto prima dell'intervento di ristrutturazione edilizia del 2018;*
- *Parere espresso dalla Sovrintendenza in sede di Conferenza dei Servizi;*
- *Fotosimulazione dell'intervento di sopraelevazione di 70 cm. L'intervento di 40 cm sarebbe ancora meno impattante e quasi impercettibile.*

Fotosimulazione



Foto 3 Punto di scatto n. 9 – STATO DI FATTO



Foto 4 – Punto di scatto n. 9 – STATO DI PROGETTO

REV01\_Ottobre 2017

3

L'osservazione n.2 è riferita alla **UMI 15.2**, a cui è stata assegnata la **categoria di intervento 1.2\_restauro e risanamento conservativo** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.6.2\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N.</b>	<b>15</b>	<b>UNITA' EDILIZIA N.</b>	<b>2</b>	
Via A. Lamarmora, n.3				
foglio catast.		26 mappale	232	
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>				
datazione manufatto edilizio:	novecentesco			
utilizzo:	in uso			
funzione:	monofunzionale			
destinazione d'uso:	residenziale			
percentuale d'uso:	100%			
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>				
elementi rilevanti in:				
facciata				
copertura				
pianta	a corte			
altro	portale con arco a tutto sesto			
tipologia di copertura:	a due falde/ a falda unica/piana			
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>				
numero piani:	1/2			
numero di fronti aperti:	2			
fronte principale:	nord, fronte strada			
retro:	sud, cortile privato			
lato destro:	ovest, in aderenza			
lato sinistro:	est, in aderenza			
accessi pedonali n.:	1			
accessi carrai n.:				
elementi estranei:	finestra tipologicamente incongrua			
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>				
strutture verticali:	pietra			
strutture orizzontali:	legno			
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>				
copertura	coppi			
murature esterne / involucro	pietra a vista			
serramenti				
portoni	metallo			
porte esterne	legno			
finestre	legno			
oscuramenti				
verande / logge	intonaco			
recinzioni	pietra a vista			
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>				
conservazione generale del manufatto	mediocre			
strutture verticali	mediocre			
strutture orizzontali	buono			
murature	mediocre			
apparato decorativo				
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>				
categoria tipologica (rif. A.d.3):	A.1			
categoria di intervento (rif. A.d.6):	1.2			
prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):				
	<b>1.6, 2.3, 3.2, 4.9, 5.10, 6.2/6.5, 7.2/7.6, 8.1/8.9, 10.6, 11.3</b>			

Amministrazione Comunale di Sardara (VS)

Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

OSSERVAZIONE N.2 – UMI 15.2	CONTRODEDUZIONE
Attualizzazione della scheda di analisi in base ai lavori realizzati	ACCOGLIBILE Purché venga trasmessa una documentazione fotografica che consenta di rilevare le modifiche apportate
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata “1.2 _ Restauro e risanamento conservativo” in favore della categoria “2.2 _ Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico”	ACCOGLIBILE

**OSSERVAZIONE n.3**

**presentata dal Sig.ra Patrizia Abis e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1624 del 22.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

Spett.le COMUNE DI SARDARA

Alla c.a. del Sindaco – **Sig. MONTISCI Roberto**  
E del responsabile del Settore Tecnico – **Ing. CORRIAS Pierpaolo**

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al P.P.R. - Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020**

La sottoscritta **Abis Patrizia**, nata a Sardara il 24.01.1966 e ivi residente in Via Piave, 10, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile sito in Via Trento, angolo Via Torino, alla UMI 47.5 dell'adottato Piano particolareggiato di antica e prima formazione in adeguamento del Piano Paesaggistico Regionale, osserva quanto segue:

la proposta di nuova edificazione sul filo stradale, nel lotto classificato come UMI 47.5, non risulta coerente con le dimensioni del lotto e con la tipologia edilizia tradizionale del Centro Storico di Sardara, che sono le case a corte anteriore.

La prevista edificazione a filo strada, inoltre, si ritiene errata anche per il contesto della Via Trento, in cui non risulta determinato un profilo fronte strada esistente.

Visto il contesto e la forma del lotto, si ritiene più coerente ipotizzare una nuova edificazione secondo lo schema presente nel lotto classificato come UMI 45.11 (Via San Gregorio, angolo Via Mazzini) o come la UMI 28.9 (Via Regina Elena, angolo Via Manzoni).

Per tali motivazioni, si chiede che nel lotto UMI 47.5, venga prevista la stessa tessa tipologia costruttiva (casa campidanese a corte anteriore).

Distinti saluti

Patrizia Abis  


COMUNE DI SARDARA	
RICEVUTO IL .....	
FIRMA .....	
PROTOCOLLATO IL 22.02.2021	
N° 1624 CAT. V1	

L'osservazione n.3 è riferita alla UMI 47.5, a cui è stata assegnata la categoria di intervento 3.1\_ricostruzione o nuova costruzione guidata ed è stato indicato un profilo regolatore (cfr. immagine che segue: estratti elaborato grafico "A.d.9.8\_Schede delle Unità Minime di Intervento").

<b>ISOLATO N. 47      UNITA' EDILIZIA N. 5</b> Via Torino, n.35 e Piazza S. Gregorio, n.14 foglio catast.      26 mappale      1898, 1681, 1682		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio:      pre-ottocentesco utilizzo:      in uso funzione:      monofunzionale destinazione d'uso:      scoperto autonomo percentuale d'uso:      100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:      non presente		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani: numero di fronti aperti:      3 fronte principale:      nord-est/est, fronte strada retro:      sud/sud-ovest, fronte strada lato destro:      nord-ovest, in aderenza/cortile privato lato sinistro:      sud-est, fronte strada accessi pedonali n.: accessi carrai n.:      2 elementi estranei:		 <p style="text-align: right;">foto RAS</p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali: strutture orizzontali:		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura murature esterne / involucro serramenti portoni      metallo/legno-rete metallica porte esterne finestre oscuramenti verande / logge recinzioni      pietra a vista/intonaco/metallo		 <p style="text-align: right;">fronte principale (sud)</p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto strutture verticali strutture orizzontali murature apparato decorativo		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3): <b>B.2</b> categoria di intervento (rif. A.d.6):      3.1 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		 <p style="text-align: right;">fronte laterale (sud-ovest)</p>
<b>2.1, 3.1, 4.14, 5.1, 6.1, 7.1, 8.7, 9.1, 10.1, 11.5</b> cfr. rif. A.d.9.8_Schede delle unità minime di intervento: interventi guidati e profili regolatori		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

**ISOLATO N. 47 UNITA' EDILIZIA N. 5**

Via Torino, n.35 e Piazza S. Gregorio, n.14  
 foglio catast. 26 mappale 1898, 1681, 1682

**8\_ NOTE PROGETTUALI**

Intervento di nuova costruzione guidata, finalizzato a dare continuità alla cortina edilizia mediante manufatto costituito da due corpi di fabbrica, allineati su fronte strada, a due piani con coperture a doppia falda. Si dovranno rispettare le caratteristiche della categoria tipologica di riferimento. La planimetria e il/i profilo/i regolatori hanno valore prescrittivo rispetto ad allineamenti del filo di fabbrica, altezze, assetto delle coperture e impianto compositivo della facciata principale.

**PRESCRIZIONI**

**TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO: B.2**  
 SISTEMA INSEDIATIVO A CARATTERE URBANO su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili

**CATEGORIA DI INTERVENTO: 3.1**  
 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE\_ricostruzione o nuova costruzione guidata

**9\_ PARAMETRI QUANTITATIVI (\*)**

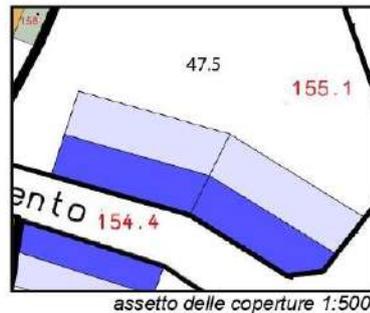
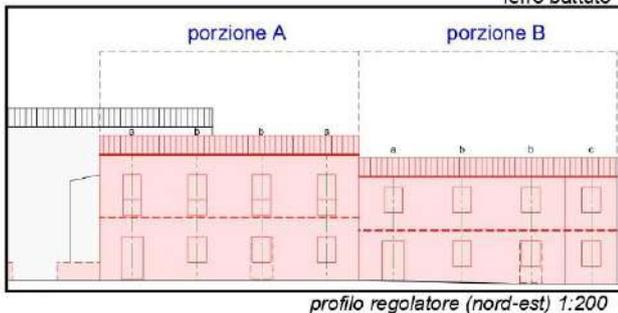
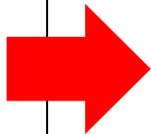
	ESISTENTE	PROGETTO
sup.fondriaria:	1332,95	1332,95
sup.coperta:	9,65	312,09
volume:	26,54	2026,55
rapp. copertura (Q):	0,72%	23,41%
indice di cubatura (If):	0,02	1,52
altezza massima:	2,75	7,00
altezza minima:		6,00

(\*) I parametri quantitativi riferiti allo stato di fatto hanno valore indicativo e dovranno essere aggiornati mediante rilievo in sede di procedimento autorizzativo; gli indici e le altezze hanno valore prescrittivo.

**10\_ PRESCRIZIONI TECNICHE**

ELEMENTI	RIF.ABACO	TIP	MATERIALI
copertura		coppi	laterizio
portali			
porte	2.1		legno
finestre	3.1		legno
portoni e cancelli	4.14		
serramenti: porte	5.1		legno
serramenti: finestre	6.1		legno
oscuramento	7.1		legno
smaltimento acque	8.7		
balconi e ringhiere	9.1		
murature e intonaci	10.1		intonaco**
recinzioni	11.5		muratura intonacata ferro battuto

(\*\*) la finitura delle due porzioni della UMI (A e B), come indicate nel profilo regolatore, devono essere di diversa colorazione.



Amministrazione Comunale di Sardara (VS)

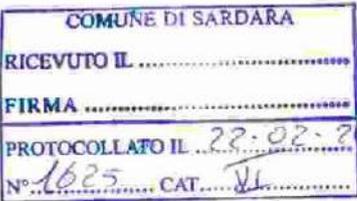
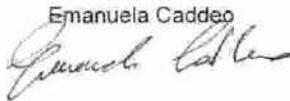
Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.3 – UMI 47.5</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Nella sezione della scheda delle CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI alla categoria tipologica si chiede la sostituzione della categoria assegnata “B.2 _ Sistema insediativo urbano su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili” in favore della categoria “A.1 _ Sistema insediativo a corte articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili”	ACCOGLIBILE
<p>Dall'accoglimento del punto precedente ne consegue un adeguamento della planimetria e del profilo regolatore di progetto all'assetto catastale ed alla categoria tipologica assegnata.</p> <p><b>MODIFICA DEL PROFILO PER ENTRAMBE E PORZIONI DA EDIFICARE COERENTEMENTE CON LA CATEGORIA TIPOLOGICA DI RIFERIMENTO ASSEGNATA</b></p>	

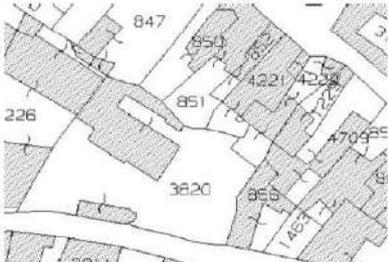
**OSSERVAZIONE n.4**

**Presentata dai Sig.ra Emanuela Caddeo acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1625 del 22.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

 <p> <b>COMUNE DI SARDARA</b>  <b>RICEVUTO IL</b> .....  <b>FIRMA</b> .....  <b>PROTOCOLLAFO IL</b> 22.02.2021  <b>N°</b> 1625 <b>CAT.</b> VL         </p>	<p style="text-align: right;">Spett.le <b>COMUNE DI SARDARA</b></p> <p style="text-align: right;">Alla c.a. del Sindaco – Sig. <b>MONTISCI Roberto</b></p> <p style="text-align: right;">E del responsabile del Settore Tecnico – Ing. <b>CORRIAS Pierpaolo</b></p> <p><b>Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al P.P.R. - Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020</b></p> <p>La sottoscritta <b>Caddeo Emanuela</b>, nata a San Gavino Monreale il 13.02.1976 e residente a Sardara in Via San Gregorio, 12, nella sua qualità di comproprietaria dell'immobile sito in Via San Gregorio, e distinto alle UMI 45.14 e 45.17 dell'adottato Piano particolareggiato di antica e prima formazione in adeguamento del Piano Paesaggistico Regionale, in considerazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Che l'origine dell'immobile è riconducibile alla seconda metà del 1800;</li> <li>2. Che nel "Vecchio" piano Particolareggiato del centro storico comunale, l'edificio era distinto alla medesima categoria d'intervento (A2 – Risanamento Conservativo), condizione corretta e condivisibile, in considerazione della originarietà e particolarità dell'immobile (casa campidanese);</li> <li>3. Che a partire dal 2002 l'immobile è stato oggetto di un'importante intervento di restauro che ha interessato la parte principale dell'edificio, così come i locali accessori a confine con la pubblica Via San Gregorio, per una percentuale <u>orientativa</u> di circa il 40% dei volumi originariamente esistenti;</li> <li>4. Che dalle risultanze del Piano in adozione, risulta che l'edificio, è stato diviso in due differenti UMI (45.14 e 45.17), con differenti prescrizioni urbanistiche (<i>Ristrutturazione edilizia e Restauro e risanamento conservativo</i>), cosa comprensibile per la parte di edificio non ancora recuperata, ma non per quella già restaurata (locali tra il cancello e il portone su Via San Gregorio);</li> <li>5. Che nel piano in adozione, non risulta evidenziata la parte di edificio di futura ricostruzione (così come ampiamente ed esaurientemente indicato negli elaborati grafici di cui alle <i>Concessioni edilizie n. 97 del 09.10.2022, Aut. Edil. N. 101 del 02.12.2004, Conc. Edil. N. 70 del 11.10.2005, D.I.A. prot. 5872 del 11.06.2008 e C.I.L. prot. 881-A del 27.01.2014</i>), <u>condizione che crea un'evidente danno economico alla sottoscritta, per via della impossibilità di riedificare, in futuro, la totalità della volumetria originaria;</u></li> </ol> <p>per tali motivi e considerazioni, CHIEDO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Che l'immobile venga classificato alla medesima ed unica categoria d'intervento, considerando anche le volumetrie meglio indicate nelle concessioni edilizie indicate nel punto 5 delle precedenti osservazioni;</li> </ul> <p>Certa in accoglimento della presente, porgo i più distinti saluti</p> <p style="text-align: right;">Emanuela Caddeo </p> <p>Si allega:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stralcio vecchio P.P.;</li> <li>- Stralcio categorie d'intervento Piano in adozione;</li> <li>- Situazione originaria depositata in comune.</li> </ul>
---	--

L'osservazione n.4 è riferita alle UMI 45.14 / 45.17 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.6\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 45      UNITA' EDILIZIA N. 14</b> Via S. Gregorio, n. 12 foglio catast.      26 mappale      parz. 3820		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio:      di nuova o recente costruzione utilizzo:      in uso funzione:      monofunzionale destinazione d'uso:      residenziale percentuale d'uso:      100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:      a due falde/ a falda unica		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani:      1/2 numero di fronti aperti:      1 fronte principale:      sud-ovest, fronte strada retro:      nord-est, in aderenza lato destro:      sud-est, in aderenza lato sinistro:      nord-ovest, cortile privato accessi pedonali n.: accessi carrai n.:      1 elementi estranei:		 <p style="text-align: right;"><i>foto RAS</i></p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali:      pietra strutture orizzontali:      legno/laterocemento		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura      coppi murature esterne / involucro      pietra a vista serramenti portoni      metallo porte esterne      legno finestre      legno oscuramenti      interni/legno verande / logge recinzioni      pietra a vista		 <p style="text-align: right;"><i>fronte principale (sud)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto      buono strutture verticali      buono strutture orizzontali      buono murature      buono apparato decorativo      buono		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3): <b>A.4</b> categoria di intervento (rif. A.d.6): <b>2.1</b> prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5): 2.2, 3.3, 4.9, 5.10, 6.5, 7.5, 8.1, 10.5, 11.2		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione



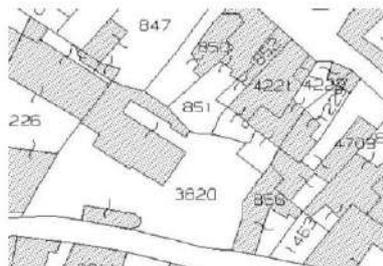
**ISOLATO N. 45      UNITA' EDILIZIA N. 17**

Via S. Gregorio, n. 10  
 foglio catast. 26 mappale parz 3820

**1\_ CONDIZIONI D'USO**  
 datazione manufatto edilizio: pre-ottocentesco  
 utilizzo: in uso  
 funzione: monofunzionale  
 destinazione d'uso: residenziale  
 percentuale d'uso: 100%



**2\_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO**  
 elementi rilevanti in:  
 facciata  
 copertura  
 pianta  
 altro  
 tipologia di copertura:  
 a corte semplice  
 portale con arco a tutto sesto  
 a falda unica



**3\_ CARATTERISTICHE FISICHE**  
 numero piani: 1  
 numero di fronti aperti: 1  
 fronte principale: sud fronte strada  
 retro: nord-est, in aderenza  
 lato destro: est, cortile privato  
 lato sinistro: nord-ovest, in aderenza  
 accessi pedonali n.: 1  
 accessi carrai n.: 1  
 elementi estranei: tamponamento apertura finestrata



**4\_ CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 strutture verticali: pietra  
 strutture orizzontali: legno

**5\_ CONDIZIONI MATERIALI**  
 copertura: coppi  
 murature esterne / involucro: pietra a vista  
 serramenti  
 portoni: legno  
 porte esterne  
 finestre  
 oscuramenti  
 verande / logge  
 recinzioni: pietra a vista

foto RAS



fronte principale (sud)

**6\_ STATO DI CONSERVAZIONE**  
 conservazione generale del manufatto: rudere  
 strutture verticali  
 strutture orizzontali  
 murature  
 apparato decorativo

**7\_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI**  
 categoria tipologica (rif. A.d.3): A.2  
 categoria di intervento (rif. A.d.6): 1.2  
 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):

1.11, 2.9, 3.14, 4.5, 6.5, 7.2/7.8, 8.1, 10.1, 11.6

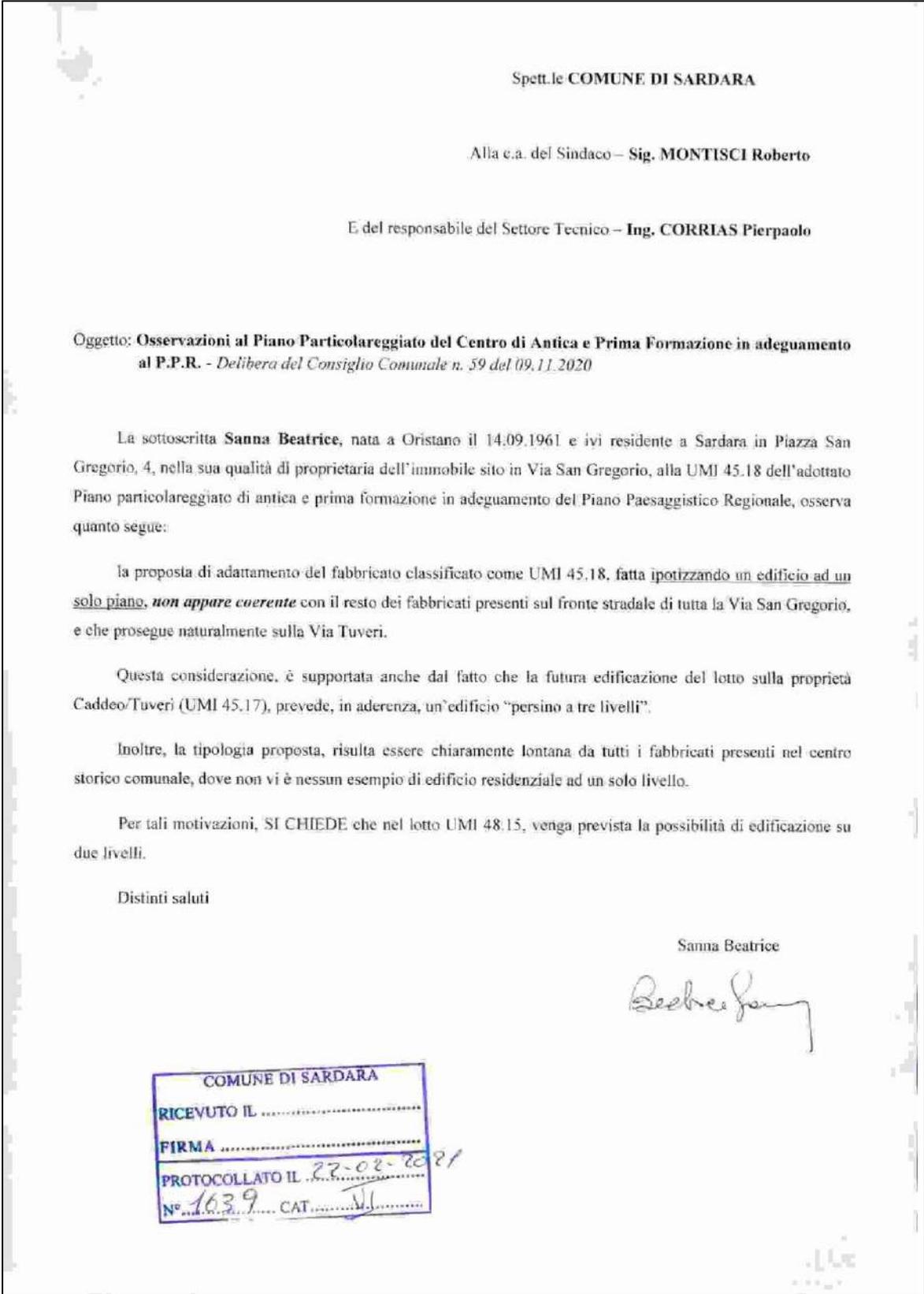
OSSERVAZIONE N.4 - UMI 45.14	CONTRODEDUZIONE
Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI D'USO alla descrizione della <i>datazione dell'immobile</i> si chiede di sostituire "di nuova o recente costruzione" con "pre-ottocentesco"	ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N.4 - UMI 45.17	CONTRODEDUZIONE
Nella sezione della scheda delle CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI alla assegnazione della <i>categoria di intervento</i> si chiede la sostituzione della categoria assegnata "1.2 _ Restauro e risanamento conservativo" in favore della categoria "2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico"	ACCOGLIBILE Si prevede la ripermimetrazione della UMI 45.14 e la soppressione della 45.17. I volumi richiamati nei titoli autorizzativi citati potranno essere recuperati con documentazione certa in base all'art. 17 dell'elaborato rif. A.d.11_Norme Tecniche d'Attuazione

## **OSSERVAZIONE n.5**

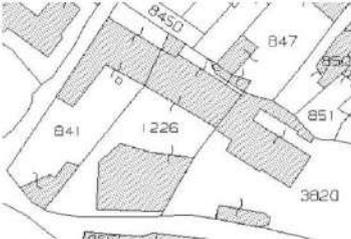
**Presentata dai Sig.ra Beatrice Sanna acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1639 del 22.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:



L'osservazione n.5 è riferita alla **UMI 45.18** a cui è stata assegnata la **categoria tipologica A.2\_sistema insediativo a corte semplice con caratteri originari riconoscibili** e la **categoria di intervento 1.2\_restaurο e risanamento conservativo** ; ed alla **UMI 46.n**, a cui è stata assegnata la **categoria tipologica A.3\_sistema insediativo a corte semplice, da frazionamento / ampliamento / saturazione con caratteri originari riconoscibili** e la

**categoria di intervento 1.2\_restaurο e risanamento conservativo** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico “A.d.6.5\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili”).

<b>ISOLATO N. 45      UNITA' EDILIZIA N. 18</b> Via S. Gregorio, n. 14 foglio catast. 26 mappale parz. 1226		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio: di nuova o recente costruzione utilizzo: in uso funzione: monofunzionale destinazione d'uso: locale accessorio percentuale d'uso: 100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata: - copertura: - pianta: - altro: - tipologia di copertura: a falda unica		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani: 1 numero di fronti aperti: 3 fronte principale: sud-sud-est, fronte strada retro: nord-ovest, cortile privato lato destro: est, in aderenza lato sinistro: ovest, cortile privato accessi pedonali n.: 3 accessi carrai n.: 3 elementi estranei: serrande metalliche/tettoia cls		
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali: blocchi cls strutture orizzontali: laterocemento		 <p><i>foto RAS</i></p>
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura: cls murature esterne / involucro: intonaco serramenti: portoni: metallo porte esterne: finestre: oscuramenti: verande / logge: recinzioni:		 <p><i>fronte principale (sud)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto: mediocre strutture verticali: buono strutture orizzontali: mediocre murature: buono apparato decorativo:		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3): <b>B.1</b> categoria di intervento (rif. A.d.6): <b>3.1</b> prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5): 2.1, 3.4, 5.10, 6.3, 8.7, 10.1		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

**ISOLATO N. 45**      **UNITA' EDILIZIA N. 18**

Via S. Gregorio, n. 14  
 foglio catast. 26 mappale parz. 1226

**8\_ NOTE PROGETTUALI**

Intervento di sostituzione edilizia guidata, finalizzato a dare continuità alla cortina edilizia mediante manufatto costituito da due corpi di fabbrica, di cui uno allineato sul fronte strada, ad un piano con copertura a falda unica e l'altro, retrostante, ad un piano con copertura piana praticabile. Si dovranno rispettare le caratteristiche della categoria tipologica di riferimento. La planimetria e il/i profilo/i regolatori hanno valore prescrittivo rispetto ad allineamenti del filo di fabbrica, altezze, assetto delle coperture e impianto compositivo della facciata principale.

**PRESCRIZIONI**

**TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO: B.1**  
 SISTEMA INSEDIATIVO A  
 CARATTERE URBANO\_in linea con caratteri architettonici originari riconoscibili

**CATEGORIA DI INTERVENTO: 3.1**  
 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE\_ricostruzione o nuova costruzione guidata

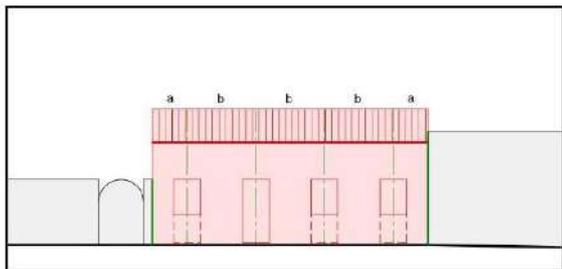
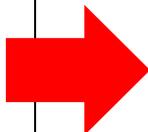
**9\_ PARAMETRI QUANTITATIVI (\*)**

	ESISTENTE	PROGETTO
sup.fondriaria:	159,92	159,92
sup.coperta:	130,5	153,36
volume:	505,035	736,13
rapp. copertura (Q):	81,60%	95,90%
indice di cubatura (If):	3,16	4,60
altezza massima:	3,87	4,80
altezza minima:		

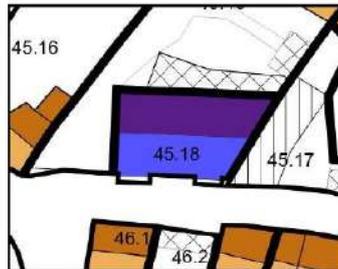
(\*) I parametri quantitativi riferiti allo stato di fatto hanno valore indicativo e dovranno essere aggiornati mediante rilievo in sede di procedimento autorizzativo; gli indici e le altezze hanno valore prescrittivo.

**10\_ PRESCRIZIONI TECNICHE**

ELEMENTI	RIF.ABACO	TIPI	MATERIALI
copertura		coppi	laterizio
portali			
porte	2.1		legno
finestre	3.4		legno
portoni e cancelli			
serramenti: porte	5.10		legno
serramenti: finestre	6.3		legno
oscuramento			legno
smaltimento acque	8.7		
balconi e ringhiere			
murature e intonaci	10.1		intonaco
recinzioni			



profilo regolatore (sud) 1:200



assetto delle coperture 1:500

Amministrazione Comunale di Sardara (VS)

Piano Particolareggiato  
 del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.5 - UMI 45.18</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Si richiede la modifica del profilo regolatore con conseguente adeguamento dell'indice di incremento planivolumetrico  MODIFICA DEL PROFILO E DELL'ASSETTO PLANIMETRICO CORENTEMENTE CON LA CATEGORIA TIPOLOGICA DI RIFERIMENTO ASSEGNATA	ACCOGLIBILE Categoria tipologica: "B.1 _ Sistema insediativo a carattere urbano in linea con caratteri architettonici originari riconoscibili" Categoria di intervento: "3.1 _ Ricostruzione o nuova costruzione guidata"

**OSSERVAZIONE n.6**

**Presentata dal Sig. Giuseppe Casti e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Casti Giuseppe**  
Via A. La Marmora N. 1  
09030 Sardara (SU)

Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara  
Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/2020.

Osservazioni

Il sottoscritto Giuseppe Casti, comproprietario dell'immobile su cui risiede e possiede ubicato in via Lamarmora N. 1, Isolato 15 Unità 1

**Chiede**

Che venga fatta verifica sulla scheda tecnica relativa al suo fabbricato in comproprietà e possesso distinto in catasto urbano al F. 26 particella 233 sub 1, 2 e 3.

L'immobile con sub 1 in possesso dal Sig. Casti Giuseppe è stato oggetto di ristrutturazione nel 2007 con relativa Concessione Edilizia.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

**Condizioni d'uso:** Il fabbricato è diviso urbanisticamente e catastalmente in due parti, quindi la percentuale d'uso è 50 % per ciascuno.

**Stato di conservazione:** Essendo diviso urbanisticamente il fabbricato si specifica che la parte (foto RAS della scheda) a sinistra è stata ristrutturata di recente, quindi la conservazione, le murature e l'apparato decorativo è buono.

**Caratteristiche fisiche:** Le gronde sono state installate previa autorizzazione paesaggistica precedente su tutta la copertura.

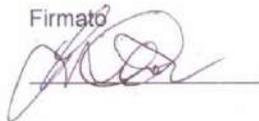
**Classificazioni e prescrizioni:** Punto 4.14, il cancello è stato restaurato da poco  
Si chiede se la via Alfonso La Marmora sia corretta in quanto si è sempre sentito Alberto La Marmora.

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato



L'osservazione n.6 è riferita alla **UMI 15.01** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.2\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").



**ISOLATO N. 15**      **UNITA' EDILIZIA N. 1**  
 Via A. Lamarmora, n.1 e SP5.13  
 foglio catast.      26 mappale      233



**1\_ CONDIZIONI D'USO**  
 datazione manufatto edilizio:      novecentesco  
 utilizzo:      in uso  
 funzione:      monofunzionale  
 destinazione d'uso:      residenziale  
 percentuale d'uso:      100%

**2\_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO**  
 elementi rilevanti in:  
 facciata      apparato decorativo  
 copertura  
 pianta      a corte articolata  
 altro  
 tipologia di copertura:      a tre falde/piana



**3\_ CARATTERISTICHE FISICHE**  
 numero piani:      1/2  
 numero di fronti aperti:      2  
 fronte principale:      nord, fronte strada  
 retro:      sud, in aderenza/cortile privato  
 lato destro:      ovest, cortile privato  
 lato sinistro:      est, fronte strada  
 accessi pedonali n.:  
 accessi carrai n.:      1  
 elementi estranei:      sistema di gronda



foto RAS

**4\_ CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 strutture verticali:      pietra  
 strutture orizzontali:      legno

**5\_ CONDIZIONI MATERIALI**  
 copertura      coppi  
 murature esterne / involucro      intonaco/pietra a vista  
 serramenti  
 portoni      metallo  
 porte esterne      legno  
 finestre      legno  
 oscuramenti      interni/legno  
 verande / logge      intonaco  
 recinzioni      pietra a vista



fronte principale (nord-ovest)

**6\_ STATO DI CONSERVAZIONE**  
 conservazione generale del manufatto      mediocre  
 strutture verticali      buono  
 strutture orizzontali      buono  
 murature      mediocre  
 apparato decorativo      mediocre



fronte laterale (nord)

**7\_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI**  
 categoria tipologica (rif. A.d.3):      B.2  
 categoria di intervento (rif. A.d.6):      1.2  
 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):  
 2.3, 3.3, 4.14, 5.10, 6.1/6.3/6.5, 7.2/7.6, 8.12, 10.3/10.7, 11.2

Amministrazione Comunale di Sardara (VS)

Piano Particolareggiato  
 del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.6 - UMI 15.1</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
------------------------------------	------------------------

Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI D'USO si chiede la modifica della <i>percentuale d'uso</i>	NON PERTINENTE La percentuale è riferita alla destinazione d'uso originaria
Si richiede l'attualizzazione dei dati relativi alla UMI riportati nella scheda in base ai lavori realizzati, compreso il sistema di gronda ripristinato	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI alla assegnazione delle prescrizioni di dettaglio si chiede la sostituzione della prescrizione assegnate "4.14"	ACCOGLIBILE Purchè venga fornita una documentazione fotografica tale da consentire di rilevare la nuova prescrizione

**OSSERVAZIONE n.7**

**Presentata dal Sig.ri Luigi Zuddas e Giovannina Scanu e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

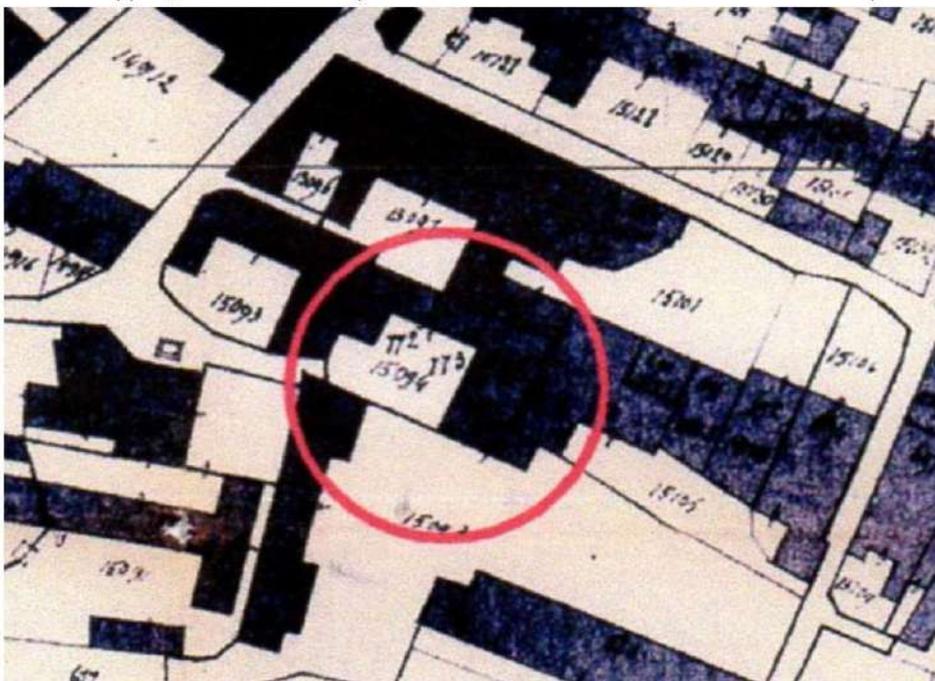
Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Osservazioni**

I su intestati **Luigi Zuddas** e **Giovannina Scanu**, in qualità di proprietari del fabbricato sito in piazza Lussu civico 8 e identificato nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell' **Isolato 49 Unità 12**

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

1. L'oggetto delle osservazioni è un fabbricato ad uso residenziale. Esso è stato edificato prima dell'Ottocento, ed a seguito di divisione tra eredi è stato frazionamento in due mappali, il 772 ed il 773 (vedi stralcio della carta catastale "De Candia")





All'inizio del Novecento, per esigenze dell'allora famiglia contadina, il fabbricato subisce un ampliamento per la realizzazione dei "sobarius" con copertura a due falde e di un vano cucina con un loggiato adiacente.

(vedi foto vista dell'ingresso dal mappale 772 con "gecca" dopo la divisione e scorcio della vista frontale ante ampliamenti)



2. Con l'ampliamento oltre ai quattro vani esistenti al piano terra, due abitativi sul fronte e due sul retro ad uso pagliaio e ripostiglio si aggiungono il vano cucina con forno esterno ed il loggiato coperti da tetto ad una falda con manto di coppi su cannicciata e orditura portante in legno, mentre con la sopraelevazione si ricavano con tavolati su travatura in legno " i sobarius" intermedi coperti da tetto a due falde con coppi su cannicciata e orditura portante in legno, l'accesso ai "sobarius" si ha tramite una scala in pietra.

I locali al piano terra hanno un'altezza utile dal pavimento al tavolato di m. 2,50, quelli al piano superiore hanno invece un'altezza media di 2,40.

I pavimenti al P.T. non hanno un vespaio e i vani sul retro pur avendo un'altezza media da terra al tetto di m.4,00 e sono privi di solaio intermedio e **non hanno aperture per luce e areazione.**

3. All'inizio degli anni 60 il tetto relativo alla copertura retrostante (pagliaio e cantina) e parte del tetto a due falde, a seguito di un crollo, viene sostituito con lastre ondulate di cemento amianto, modificando l'assetto da doppia falda a unica falda e riducendo anche la quota d'imposta sul lato basso anche sulla falda posteriore.

La copertura della cucina, del loggiato e della restante parte a doppia falda viene rimossa per sostituire la cannicciata con un tavolato impermeabilizzato e con il riutilizzo dei coppi precedentemente rimossi.

4. Nella scheda UMI al punto 6) "stato di conservazione" è stato inserito "buono" in tutto, ma in realtà è tutto ammalorato sia nelle strutture verticali che in quelle orizzontali a causa delle infiltrazioni di acqua meteoriche che danneggiano le murature e le orditure in legno. Attualmente il fabbricato non è utilizzato per le condizioni statiche ed igieniche.

(vedi foto seguenti)



fronte



interno piano terra



pagliaio con lastre in "eternit"



cantina con lastre in "eternit"



Scala



sottotetto a due falde

A seguito delle su esposte osservazioni

**Chiedono**

- Che vengano accolte le richieste di poter adeguare le altezze utili dei piani a quelle minime consentite in materia di igiene/sanitaria pari a m. 2,70 per il piano terra e a m. 2,40 media per il piano superiore sottotetto (L.R. N. 8/2015), oltre alla concessione di poter eseguire un adeguato vespaio/massetto sottopavimento di almeno 30 cm.
- Che la parte anteriore con doppia falda abbia un proseguimento con le stesse quote in sostituzione della falda attualmente coperta con lastre di cemento amianto.
- Che sul retro in sostituzione del locale cantina possa essere realizzato una chiostrina o cortiletto affinché si possano illuminare ed arieggiare i locali intermedi adiacenti attualmente privi di luci.

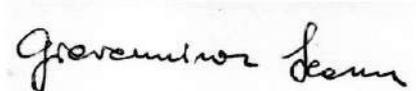
Confidando in un benevolo accoglimento porgono cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

Luigi Zuddas



Giovannina Scanu



L'osservazione n.7 è riferita alla UMI 49.12 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.7\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 49      UNITA' EDILIZIA N. 12</b> Piazza E. Lussu, n.4 foglio catast.      26 mappale      773		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio:      pre-ottocentesco utilizzo:      in uso funzione:      monofunzionale destinazione d'uso:      residenziale percentuale d'uso:      100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:      a due falde/a falda unica		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani:      1/2 numero di fronti aperti:      1 fronte principale:      sud-ovest, fronte piazza retro:      nord-est, in aderenza lato destro:      sud-est, cortile privato lato sinistro:      nord-ovest, in aderenza/cortile privato accessi pedonali n.: accessi carrai n.:      1 elementi estranei:		 <p style="text-align: right;"><i>foto RAS</i></p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali:      pietra/muratura strutture orizzontali:      laterocemento/legno		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura      coppi murature esterne / involucro      intonaco serramenti portoni      metallo porte esterne      legno finestre      legno oscuramenti verande / logge      pietra a vista recinzione      pietra a vista		 <p style="text-align: right;"><i>fronte principale (sud)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto strutture verticali strutture orizzontali murature apparato decorativo	buono buono buono buono	
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3):      A.3 categoria di intervento (rif. A.d.6):      1.4 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		
2.1, 3.1, 4.14, 5.10, 6.5, 7.2, 8.12, 10.1, 11.1		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

OSSERVAZIONE N.7 - UMI 49.12	CONTRODEDUZIONE
Nella sezione della scheda di analisi STATO DI CONSERVAZIONE si chiede di sostituire dello stato di conservazione dell'immobile registrato da 'buono' a 'pessimo', come si evince dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata "1.4 _ Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico" in favore della categoria "2.2 _ Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico"	ACCOGLIBILE Categoria di intervento: "2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico". Il volume esistente può essere conservato e ridistribuito per creare la chiostrina retrostante e innalzare l'imposta dei corpi di fabbrica al fine di ottenere altezze utili interne compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

**OSSERVAZIONE n.8**

**Presentata dal Sig. Alessandro Zuddas e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Osservazioni**

Il su intestato **Alessandro Zuddas**, in qualità di proprietario del fabbricato ubicato in via Umberto Primo al n. 25, e identificato nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell'**Isolato 34 Unità 9**

Al fine di motivare ed illustrare la propria richiesta espone quanto segue:

1. L'oggetto delle osservazioni è un fabbricato ad uso residenziale edificato nel primo decennio del Novecento, al contrario nella su indicata scheda di riferimento del P.P. al punto 1 "datazione manufatto edilizio" è riportato invece "di nuova o recente costruzione".

Lo stesso fabbricato risulta riportato nel testamento di Ibba Attilio deceduto in data 9/01/1938 e regolarmente registrato giusta dichiarazione di successione n.61 vol. 191 eseguita dalla sorella erede Maria (bissonna paterna del dichiarante).

2. Al punto 3 "caratteristiche fisiche" come "elementi estranei" vengono indicati gli avvolgibili in pvc e le cornici delle finestre al piano terra sul prospetto prospiciente la via Umberto Primo.

Le cornici sulle finestre al piano terra non possono essere considerate "elementi estranei" in quanto risultano esistenti e non modificate dalla costruzione del fabbricato. Vedi foto fatta da Ugo Pellis in data 16 marzo 1933 (si notano le cornici alle finestre sia al piano terra che al piano superiore)



Cartolina anni 50





3. Il tetto a falda unica è stato modificato con licenza edilizia n. 10/A/76 del 22/03/1976 utilizzando le tegole recuperate nella rimozione della copertura in tegole "marsigliesi" su tutte le falde relative all'abitazione, mentre sul corpo di fabbrica posto superiormente alla cantina sono state usate tegole tipo "portoghese", al contrario sulla scheda suindicata al punto 5 è riportato come copertura "coppi"



4. Al punto 7 "classificazioni e prescrizioni" nelle "prescrizioni di dettaglio" (rif.A.d.5) È stato inserito il dettaglio per le finestre la tipologia 3.1/3.10 non tenendo conto del dettaglio fronte inserito in scheda inserendo una voce tipo "architravi a profilo ribassato con conci lapidei e stipiti lapidei o intonacati"

A seguito delle su esposte osservazioni

#### Chiede

- Che vengano presi in considerazione i punti 1,2,3 e accolta la richiesta al punto 4 della presente;
- Che nei prospetti sul cortile interno, non visibili all'esterno, si possano utilizzare degli scuri tipo persiane a protezione delle intemperie battenti da ovest (tipo le forti grandinate degli ultimi anni che hanno distrutto anche tapparelle di robusto pvc e vetri di finestre non protette).

Confidando in un benevolo accoglimento porge cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

Alessandro Zuddas

L'osservazione n.8 è riferita alla UMI 34.9 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.5\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 34</b>		<b>UNITA' EDILIZIA N. 9</b>		
Via Umberto I, n.25-27				
foglio catast. 26		mappale 1295		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>				
datazione manufatto edilizio:		di nuova o recente costruzione		
utilizzo:		in uso		
funzione:		monofunzionale		
destinazione d'uso:		residenziale		
percentuale d'uso:		100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>				
elementi rilevanti in:				
facciata				
copertura				
pianta				
altro				
tipologia di copertura:		portale con arco a tutto sesto a falda unica/piana		
				
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>				
numero piani:		2		
numero di fronti aperti:		1		
fronte principale:		est, fronte strada		
retro:		ovest, in aderenza		
lato destro:		nord, cortile privato		
lato sinistro:		sud, in aderenza		
accessi pedonali n.:		2		
accessi carrai n.:		1		
elementi estranei:		avvolgibili pvc		
		cornici finestre piano terra		
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>				
strutture verticali:		muratura		
strutture orizzontali:		laterocemento		
				
<i>foto RAS</i>				
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>				
copertura		coppi		
murature esterne / involucro		intonaco		
serramenti				
portoni		legno		
porte esterne		legno		
finestre		legno		
oscuramenti		esterni/pvc		
verande / logge				
recinzione				
				
<i>fronte principale (sud-est)</i>				
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>				
conservazione generale del manufatto		buono		
strutture verticali		buono		
strutture orizzontali		buono		
murature		buono		
apparato decorativo		buono		
				
<i>dettaglio fronte (sud-est)</i>				
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>				
categoria tipologica (rif. A.d.3):		C.1		
categoria di intervento (rif. A.d.6):		2.1		
prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		1.5, 2.12, 3.1/3.10, 4.5, 5.5, 6.1/6.4, 7.2/7.6, 8.12, 10.3/10.9		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)				
Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione				

OSSERVAZIONE N.8 - UMI 34.9	CONTRODEDUZIONE
Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI D'USO alla descrizione della <i>datazione dell'immobile</i> si chiede di sostituire "di nuova o recente costruzione" con "novecentesco"	ACCOGLIBILE Alla luce della documentazione prodotta si ritiene di dover modificare la scheda inserendo tra gli elementi estranei la sopraelevazione il cornicione aggettante e la copertura in tegole portoghesi, gli abbaini e si modifica la categoria d'intervento in 1.4_Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico.
Nella sezione della scheda di analisi CARATTERISTICHE FISICHE alla descrizione degli <i>elementi estranei</i> si chiede di eliminare la voce "avvolgibili in pvc"	NON ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda di analisi CARATTERISTICHE FISICHE alla descrizione degli <i>elementi estranei</i> si chiede di eliminare la voce "cornici delle finestre"	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI DEI MATERIALI alla descrizione della <i>copertura</i> si chiede di sostituire la voce "coppi" con "tegole portoghesi"	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione delle <i>prescrizioni di dettaglio</i> assegnate "3.1/3,10" in favore > non chiaro con cosa, e l'integrazione del dettaglio prescrittivo dei sistemi di oscuramento e di protezione il dettaglio 7.5 in aggiunta ai due già previsti nella scheda di analisi 7.2/7.6, da applicare per gli infissi del prospetto ovest	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Alla luce della documentazione prodotta si ritiene di dover modificare le CLASSIFICAZIONI E LE PRESCRIZIONI e si aggiungono 7.5 (retro), 8.3, 8.7

### **OSSERVAZIONE n.9**

**Presentata dal Sig. Luigi Zuddas e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

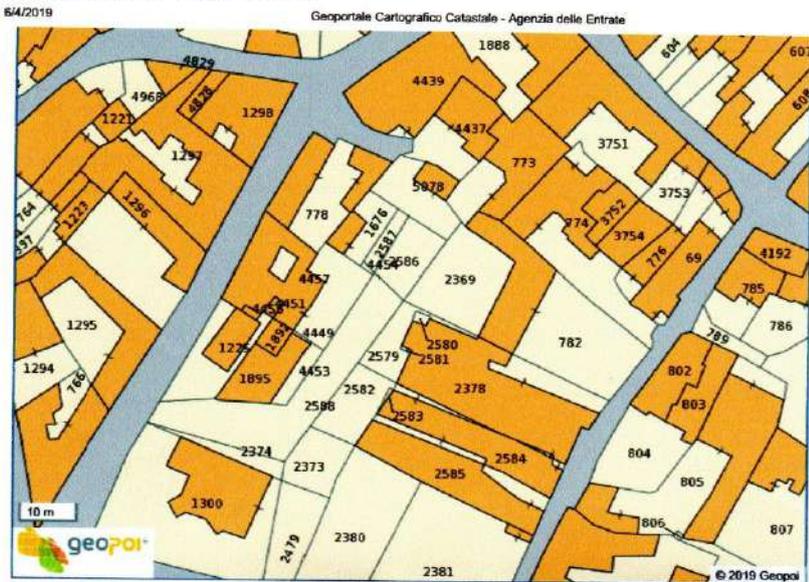
**Osservazioni**

Il su intestato **Luigi Zuddas**, in qualità di proprietario del fabbricato ubicato in piazza Lussu civico 7, e identificato impropriamente nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell'**Isolato 49 Unità 8**

Al fine di motivare ed illustrare la propria richiesta espone quanto segue:

1. L'oggetto delle osservazioni è un fabbricato ad uso residenziale edificato nel primo decennio del Novecento, all'interno del mappale 4437 (ex 772) poi a seguito di frazionamento inserito in catasto urbano con il mappale 5078 includendo con fusione il mappale 1677.

#### **STRALCIO MAPPA ATTUALE**



## 2. E esso risulta inserito nella su indicata scheda di riferimento

Sarebbe quindi opportuno modificare la su indicata scheda UMI stralciando il fabbricato in questione e redigendo una nuova scheda dedicata alla singola costruzione oggetto delle osservazioni

Suggerendo le seguenti indicazioni :

- **"Condizioni d'uso"**  
 Datazione manufatto edilizio.....Novecentesco;  
 utilizzo..... in uso;  
 funzione.....monofunzionale;  
 destinazione d'uso .....residenziale;  
 percentuale d'uso.....100%;
- **"Valore storico architettonico"**  
 Elementi rilevanti in:  
 facciata  
 copertura  
 pianta .....a corte;  
 altro  
 tipologia copertura .....a due falde;
- **"Caratteristiche fisiche"**  
 Numero piani.....2;  
 numero di fronti aperti.....1;  
 fronte principale .....sud, fronte piazza;  
 retro .....nord, in aderenza cortile privato;  
 lato destro..... est, in aderenza cortile privato;  
 lato sinistro.....ovest, in aderenza cortile privato;  
 accessi pedonali .....1;  
 accessi carrai  
 elementi estranei
- **"Caratteri costruttivi"**  
 Strutture verticali .....muratura;  
 strutture orizzontali .....legno;
- **"Condizioni materiali"**  
 Copertura .....coppi;  
 murature esterne/involucro .....pietra a vista;  
 serramenti  
 portoni .....metallo;  
 porte esterne  
 finestre  
 oscuramenti  
 verande/logge  
 recinzioni .....pietra a vista;

- **“Stato di conservazione”**  
Conservazione generale del manufatto.....buono;  
strutture verticali.....buono;  
strutture orizzontali .....buono;  
murature .....buono;  
apparato decorativo
- **“Classificazione e prescrizioni”**  
Categoria tipologica (rif. A.d.3) .....B.2;  
categoria d'intervento (rif. A.d.6).....1.2;  
prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5)  
2.6,3.4,4.3,5.9,6.5,7.2,8.6,9.1,10.4,11.1



PARTE NON INTERESSATA DALLA NUOVA SCHEDA

VISTA INGRESSO DA PIAZZA LUSSU, EST



*fronte principale (est)*

A seguito delle su esposte osservazioni

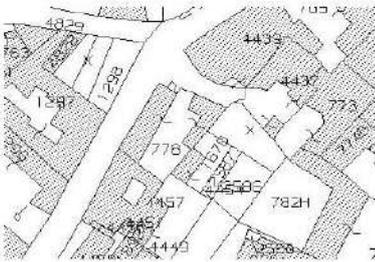
**Chiede**

- Che vengano presi in considerazione i punti 1,2 e venga accolta la richiesta di attribuire al fabbricato in questione una nuova scheda UMI;

confidando in un benevolo accoglimento porge cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

L'osservazione n.9 è riferita alla UMI 49.8 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.7\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 49      UNITA' EDILIZIA N. 8</b> Vico Il Umberto I, n.6 e Piazza E. Lussu, n.3 foglio catast.      26 mappale      4437		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio:      pre-ottocentesco utilizzo:      in uso funzione:      monofunzionale destinazione d'uso:      residenziale percentuale d'uso:      100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:      a falda unica/a due falde/piana		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani:      2 numero di fronti aperti:      2 fronte principale:      sud, fronte piazza retro:      nord, in aderenza lato destro:      est, in aderenza/cortile privato lato sinistro:      ovest, fronte strada/in aderenza accessi pedonali n.:      2 accessi carrai n.:      1 elementi estranei:		 <p style="text-align: right;"><i>foto RAS</i></p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali:      muratura strutture orizzontali:      laterocemento		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura:      coppi murature esterne / involucro:      intonaco serramenti: portoni:      legno/metallo porte esterne: finestre:      metallo oscuramenti: verande / logge: recinzioni:      pietra a vista/intonaco		 <p style="text-align: right;"><i>fronte principale (est)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto:      buono strutture verticali:      buono strutture orizzontali:      buono murature:      mediocre apparato decorativo:		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3):      A.3 categoria di intervento (rif. A.d.6):      1.4 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		 <p style="text-align: right;"><i>fronte laterale (ovest)</i></p>
1.3, 2.1, 3.1, 4.3/4.4, 5.1, 6.5, 7.2/7.6, 8.12, 10.1, 11.1/11.6		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

OSSERVAZIONE N.9 - UMI 49.8	CONTRODEDUZIONE
Si richiede di attribuire all'unità edilizia oggetto dell'osservazione una nuova scheda UMI	ACCOGLIBILE Alla luce della documentazione prodotta si perimetra la nuova UMI 49.19
Si propongono per la nuova UMI indicazioni relative a:	
Condizioni d'uso	ACCOGLIBILE
Valore storico architettonico	ACCOGLIBILE
Caratteristiche fisiche	ACCOGLIBILE
Caratteri costruttivi	ACCOGLIBILE
CONDIZIONI MATERIALI	ACCOGLIBILE
Stato di conservazione	ACCOGLIBILE
CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria tipologica</i> assegnata "A.3_sistema insediativo ottenuto per frazionamento, con caratteri architettonici originari riconoscibili" in favore della categoria "B.2_sistema insediativo urbano su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili"	NON ACCOGLIBILE Si prescrive categoria tipologica di riferimento "A.3 _ Sistema insediativo ottenuto per frazionamento, con caratteri architettonici originari riconoscibili"
Nella sezione della scheda alla sezione delle CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata "1.4 _ Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico" in favore della categoria "1.2 _ Restauro e risanamento conservativo"	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione delle <i>prescrizioni di dettaglio</i> assegnate "1.3, 2.1, 3.1, 4.3/4.4, 5.1, 6.5, 7.2/7.6, 8.12,10.1, 11.1/11.6" in favore delle prescrizioni "2.6, 3.4, 4.3, 5.9, 6.5, 7.2, 8.6, 9.1, 10.4, 11.1"	ACCOGLIBILE

## **OSSERVAZIONE n.10**

**Presentata dal Sig. Matteo Podda e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

*Podda Matteo*  
*Via A. La Marmora*  
*09030 Sardara (SU)*

*Al Signor **SINDACO***  
*del Comune di Sardara*  
*Settore Tecnico*  
*Servizio - Urbanistica*

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/ 2020.

### Osservazioni

Il sottoscritto Podda Matteo, proprietario dell'immobile in corso di costruzione ubicato in vicolo Lamarmora N. 4, Isolato 19 distinto in catasto con il Foglio 26 Mappale 211 e 212

#### **Chiede**

Di aggiornare la scheda tecnica allo stato attuale dell'edificio in quanto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2018.

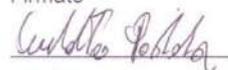
**Classificazioni e prescrizioni:** Punto 6.1 (non corretto, si allega fotografia dell'infisso in origine)

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato



L'osservazione n.10 è riferita alla UMI 15.19 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.2\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 15      UNITA' EDILIZIA N. 19</b> Vico A. Lamarmora, n.4 foglio catast.      26 mappale      211 - 212		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio:      pre-ottocentesco utilizzo:      non in uso funzione:      monofunzionale destinazione d'uso:      residenziale percentuale d'uso:      100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata      terra cruda copertura pianta altro tipologia di copertura:      a due falde/a falda unica		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani:      1/2 numero di fronti aperti:      2 fronte principale:      est, fronte strada/in aderenza retro:      ovest, fronte strada lato destro:      nord, cortile privato lato sinistro:      sud, in aderenza accessi pedonali n.: accessi carrai n.:      1 elementi estranei:      mattoni forati/blocchi cls a vista/ lamiera ondulata copertura		 <p style="text-align: right;"><i>foto RAS</i></p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali:      muratura in terra cruda/blocchi cls strutture orizzontali:      laterocemento		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura      coppi/lamiera ondulata murature esterne / involucro      pietra/mattoni/blocchi cls a vista serramenti portoni porte esterne finestre      legno oscuramenti verande / logge recinzione      intonaco/pietra a vista		 <p style="text-align: right;"><i>fronte principale (nord)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto      pessimo strutture verticali      pessimo strutture orizzontali      pessimo murature      pessimo apparato decorativo		 <p style="text-align: right;"><i>fronte laterale (ovest)</i></p>
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3):      A.3 categoria di intervento (rif. A.d.6):      1.4 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5): 2.1, 3.1, 4.12, 5.1, <b>6.1</b> , 7.1, 8.1, 10.1/10.4, 11.1/11.6		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.10 - UMI 15.19</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Attualizzazione della scheda di analisi in base ai lavori realizzati	ACCOGLIBILE Purchè venga fornita una documentazione fotografica che consenta di rilevare le modifiche apportate
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>prescrizione di dettaglio</i> assegnate "6.1" in favore della prescrizione "6.5"	ACCOGLIBILE

## **OSSERVAZIONE n.11**

**Presentata dal Sig. Matteo Podda e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Podda Matteo**

Via A. La Marmora

09030 Sardara (SU)

Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/2020.

### **Osservazioni**

Il sottoscritto Podda Matteo, proprietario dell'immobile in corso di costruzione in cui risiede ubicato in vicolo Lamarmora N. 4, Isolato 19 distinto in catasto con il Foglio 26 Mappale 101 sub 1 e 2

#### **Chiede**

Che venga fatta verifica sulla scheda tecnica relativa al suo fabbricato di proprietà diviso catastalmente in due unità immobiliari con F. 26 M.le 101 Sub 1 e F 26 M.le 101 Sub. 2.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

**Condizioni d'uso:** Il fabbricato è in due parti, Piano Terra e Piano Primo quindi la percentuale d'uso è 50 % per ciascuno.

#### **Condizioni materiali:**

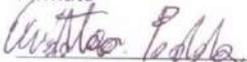
- Copertura in eternit da rimuovere e sostituire con coppi
- Finestre: Presenti in legno e non in metallo

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato





OSSERVAZIONE N.11 - UMI 5.40	CONTRODEDUZIONE
<p>Verifica riferimenti catastali suddivisi in due unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foglio 26, mappale 101, sub. 1;</li> <li>- Foglio 26, mappale 101, sub. 2.</li> </ul> <p>Si richiede di specificare la suddivisione</p>	NON PERTINENTE
Nella sezione della scheda di analisi CONDIZIONI D'USO si richiede la modifica della <i>percentuale d'uso</i>	NON PERTINENTE
Nella sezione della scheda CONDIZIONI DEI MATERIALI si chiede la sostituzione della descrizione della <i>copertura</i> assegnata in "coppi" segnalando la presenza di una copertura realizzata in "eternit"	ACCOGLIBILE Si specifica inoltre che alla luce della segnalazione la copertura realizzata in eternit verrà inserita anche nella sezione <i>CARATTERISTICHE FISICHE</i> in <i>elementi estranei</i>
Nella sezione della scheda CONDIZIONI DEI MATERIALI si chiede la sostituzione della descrizione delle <i>finestre</i> in "metallo" in favore delle finestre in "legno"	ACCOGLIBILE

**OSSERVAZIONE n.12**

**Presentata dal Sig. Mariano Pusceddu e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1711 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Pusceddu Mariano  
Regina Margherita N° 32  
09030 Sardara SU**

**Spett. le Comune di Sardara SU  
Settore Tecnico-Servizio Urbanistica  
c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al piano particolareggiato del centro di prima e antica formazione in adeguamento al piano paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Regina Margherita N° 32 distinto in catasto con il foglio 26 particella 4064 sub. 4.**

Il sottoscritto Pusceddu Mariano nato a Sardara il 15/03/1954 C.F. PSCMRN54C15I428D, residente a Sardara in via Regina Margherita N° 32, in qualità di proprietario dell' immobile citato in oggetto, a seguito di acquisto tramite atto pubblico rogato dal notaio Dr Franco IBBA in data 01/03/1997 REP.N. 46478 Racc. N. 9904 e ad altro atto rogato sempre dal Dr. Franco Ibbà in data 06/04/2002 Rep. 61019 Racc. N. 14346, con la presente segnala le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione riguardanti l' immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell' isolato N° 51 unità edilizia N° 22 che tutto quanto costruito è conforme ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato di cui trattasi, che la conformazione attuale deriva dalla fusione di due distinte unità immobiliari originarie si fa presente quanto segue:

Con concessione edilizia N° 098/2002 del 18/10/2002 chi scrive venne autorizzato a demolire completamente l'edificio allora esistente che ricadeva sul fabbricato allora distinto con il foglio 26 mappali 1028-1029, che coincide con la parte di lotto attuale dove è ubicata la tettoia confinante su tre lati con altra proprietà fino ad arrivare alla camera con antibagno e bagno confinante con la via Regina Margherita. Tale lotto aveva una superficie di mq. 203,43 una superficie coperta edificata di mq 153,17 e un volume edificato di mc. 511,93 nelle previsioni del progetto approvato con la



concessione di cui sopra è stata ricostruita una superficie coperta di mq. 125,23 e un volume di mc. 322,95. Oggi si vorrebbe riutilizzare la volumetria che non venne utilizzata nel 2002 per sopraelevare la tettoia esistente all' interno del cortile con lo scopo di realizzare un piccolo appartamento per una delle mie figlie. Si fa presente che rispetto al costruito preesistente si avrebbe a disposizione una superficie coperta pari a mq. 27,94 e una volumetria pari a mc. 188,98. Ma il riutilizzo di tali quantità edilizie non sembra possibile con l'adeguamento del piano particolareggiato del centro storico al P.PR. Sardo. Infatti la categoria di intervento nella quale ricade l'edificio di cui trattasi non prevede questi interventi. Non prevede cioè modifiche di volumetrie anche se la volumetria era preesistente come risulta da documenti certi. Non è prevista neanche se tale sopraelevazione la si vuole realizzare all' interno del lotto in aderenza con altri fabbricati circostanti con tipologia da centro storico, per esigenza familiare e considerando che si riutilizza quanto era presente originariamente e quindi si evita di costruire in lotti liberi. Di conseguenza si chiede che venga reso possibile utilizzare per intero la volumetria demolita con Concessione Edilizia n.098/2002 del 18/10/2002. Si segnala ulteriormente che la rappresentazione fotografica esistente nella scheda del fabbricato riporta il portico del fabbricato confinante e non quello del fabbricato di proprietà di chi scrive.

Si resta in attesa di un vostro riscontro.

Sardara li 22/02/2021

Firmato

*Pusecaldin Muziano*



<b>OSSERVAZIONE N.12 - UMI 51.22</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Nella sezione della scheda alla sezione delle CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata "1.4 _ Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico" in favore della categoria "2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico"	<b>ACCOGLIBILE</b> La volumetria residua di cui alla concessione edilizia citata potrà essere recuperata seguendo la procedura indicata nell'art. 17, rif. A.d.11_Norme tecniche di attuazione
Nell'osservazione si segnala l'incoerenza della documentazione fotografica riportata nella scheda.	<b>ACCOGLIBILE</b> L'immagine segnalata verrà sostituita

**OSSERVAZIONE n.13**

**Presentata dal Sig. Daniele Atzeni e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1774 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

<p>Atzeni Daniele Via Principe Amedeo N° 29-31 09030 Sardara SU</p>	<table border="1"><tr><td colspan="2">COMUNE DI SARDARA</td></tr><tr><td>RICEVUTO IL .....</td><td></td></tr><tr><td>FIRMA .....</td><td></td></tr><tr><td>PROTOCOLLATO IL ..23-02-2021</td><td></td></tr><tr><td>N° 1774</td><td>CAT. III</td></tr></table>	COMUNE DI SARDARA		RICEVUTO IL .....		FIRMA .....		PROTOCOLLATO IL ..23-02-2021		N° 1774	CAT. III
COMUNE DI SARDARA											
RICEVUTO IL .....											
FIRMA .....											
PROTOCOLLATO IL ..23-02-2021											
N° 1774	CAT. III										
<p>Spett. le Comune di Sardara SU Settore Tecnico-Servizio Urbanistica c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias</p>											
<p><u>Oggetto: Osservazioni al piano particolareggiato del centro di prima e antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Principe Amedeo N° 29-31 distinto in catasto con il foglio 26 particella 3750.</u></p>											
<p>Il sottoscritto Atzeni Daniele nato a San Gavino Monreale il 10/10/1990 C.F. TZNDNL90R10H856O, residente a Sardara in via Principe Amedeo N° 29-31, in qualità di comproprietario dell'immobile citato in oggetto, con la presente segnala le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione riguardanti l'immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell'isolato N° 25 unità edilizia N° 3 che tutto quanto costruito è conforme ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato di cui trattasi, si fa presente quanto segue:</p> <p>L'immobile per il quale si scrive è composto da un corpo di fabbrica principale confinante con la via Principe Amedeo e da un altro secondario, unito con il principale, sito nel cortile interno, che versa in condizioni statiche precarie. In base a quanto previsto nel Piano Particolareggiato citato in oggetto l'intero edificio ricade nella categoria d'intervento 2.1 ( ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico ) dove è prevista la demolizione con "la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente o documentata". Nel caso di cui si tratta la parte in condizioni statiche precarie è costruita con muratura in blocchi di cls. e solai in latero cemento con assenza completa di caratteristiche tipiche del Centro Storico, inoltre la disposizione degli ambienti è tutt'altro che funzionale. In questa situazione non sembra logico prevedere una ricostruzione nel rispetto della</p>											

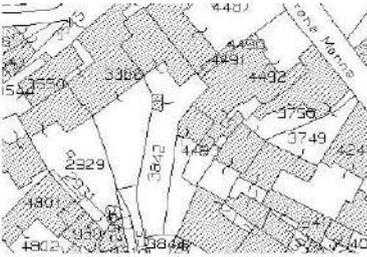


sagoma esistente ma si chiede che venga previsto il rispetto tipologico del centro storico abbinato alla possibilità di poter ricostruire la quantità di volume da demolire anche con sagoma differente rispetto a quella preesistente e a una idonea disposizione dei nuovi ambienti funzionale alle esigenze odierne, con in più la possibilità di poter realizzare un loggiato coperto per poter utilizzare al meglio le terrazze che scaturirebbero. Si vuole inoltre far presente che esiste un altro corpo di fabbrica staccato dal resto appena citato che era in origine la residenza della famiglia fino a quando è stato costruito il corpo di fabbrica fronte strada. Da quel momento è stato utilizzato come locale di sgombero fino ad oggi. Si prevede per tale parte di fabbricato un restauro e un riutilizzo probabilmente anche come abitazione. Si resta in attesa di un vostro riscontro.

Sardara li 22/02/2021

Firmato

L'osservazione n.13 è riferita alla **UMI 25.3** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.3\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 25</b>	<b>UNITA' EDILIZIA N. 3</b>	
S.P.5, n.31 - 29		
foglio catast. 26 mappale 3750		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>	datazione manufatto edilizio: di nuova o recente costruzione utilizzo: in uso funzione: monofunzionale destinazione d'uso: residenziale percentuale d'uso: 100%	
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>	elementi rilevanti in: facciata: apparato decorativo copertura: pianta: altro: portale con arco a tutto sesto tipologia di copertura: a due falde/ a falda unica	
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>	numero piani: 2 numero di fronti aperti: 2 fronte principale: nord-est, fronte strada retro: sud-ovest, in aderenza lato destro: nord-ovest, in aderenza lato sinistro: sud-est, in aderenza/frontera strada accessi pedonali n.: 2 accessi carrai n.: 1 elementi estranei: finitura esterna	
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>	strutture verticali: muratura/pietra strutture orizzontali: legno	<i>foto RAS</i>
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>	copertura: coppi murature esterne / involucro: intonaco serramenti: portoni: legno porte esterne: legno finestre: legno oscuramenti: interni/legno verande / logge: recinzioni:	
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>	conservazione generale del manufatto: buono strutture verticali: buono strutture orizzontali: buono murature: mediocre apparato decorativo: buono	
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>	categoria tipologica (rif. A.d.3): <b>B.2</b> categoria di intervento (rif. A.d.6): <b>2.1</b> prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):	
<u>1.4, 2.1, 3.2/3.3, 4.4, 5.1, 6.1, 7.2, 8.3, 10.3</u>		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.13 - UMI 25.3</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
<p>Nella sezione della scheda alla sezione delle CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>categoria di intervento</i> assegnata “2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico” in favore della categoria “2.2 _ Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico”</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>A seguito della osservazione presentata si richiede ulteriore documentazione al fine di individuare due distinte UMI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>UMI 25.3</b> su via principe Amedeo conserva le classificazioni assegnate e si prescrive la categoria tipologica “1.4 _ Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico”;</li> <li>➤ <b>UMI 25.41</b> a seguito di documentazione integrativa eventualmente potrà essere assegnata categoria di intervento “2.2 _ Ristrutturazione edilizia guidata con adeguamento planoaltimetrico”. Diversamente verrà assegnata categoria di intervento “2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico”.</li> </ul>

**OSSERVAZIONE n.14**

**Presentata dal Sig. Maurizio Podda e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1829 del 24.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Maurizio Podda**  
**Via Eleonora D' Arborea N° 6**  
**09030 Sardara (SU)**

**Spett.le Comune di Sardara (SU)**  
**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**  
**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l' immobile sito in Via Giame Pintor al civico 13, distinto al N.C.E.U. al foglio 26A particella 443 sub 1.**

**Osservazione N° 1.**

**ISOLATO N° 21 -UNITA' EDILIZIA N° 1**

**ABACO N° 4 – Serramenti : PORTONI E CANCELLI.**

**Prescrizione 4.9**

Si richiede che nella scheda in oggetto venga concessa la possibilità di utilizzare la tipologia di serramento con cancello in ferro battuto a due ante con profili e pannelli ciechi metallici verniciati o zincati, sostituendo la realizzazione di un arco in pietra come proposto, in quanto non abbiamo una casa padronale con un' ampia corte al suo interno, dove rispecchia meglio l'architettura ad arco, ma trattasi di una costruzione di modeste dimensioni, che già dal 1900, aveva l'ingresso carrabile consistente in un cancello in ferro, che dal punto di vista architettonico è consono per la tipologia del fabbricato, e meglio si inserisce nel contesto storico della zona. La realizzazione di un arco in pietra, è una struttura grossolana che ne occultata le modeste qualità del fabbricato.

**Osservazione N° 2.**

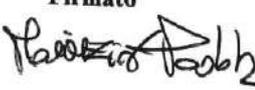
**ISOLATO N° 21 -UNITA' EDILIZIA N° 1**

**ABACO N° 10 – Intonaco di colore uniforme, aperture senza riquadrature e/o cornici.**

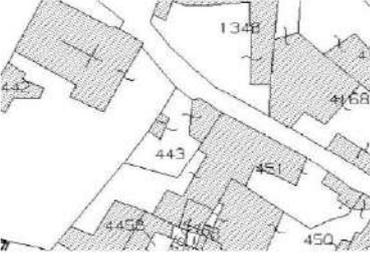
**Prescrizione 10.1**

Si richiede che nella scheda in oggetto relativa alla muratura intonacata venga concessa anche la realizzazione della cornice squadrata aggettante (intonacata), nelle aperture, con l'apposizione delle grate in ferro battuto, tipica del contesto del centro storico di Sardara.

**Sardara li, 10.02.2021**

**Firmato**  


L'osservazione n.14 è riferita alla **UMI 21.1** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.3\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 21      UNITA' EDILIZIA N. 1</b>		
Via Gaime Pintor, n.11 foglio catast. 26 mappale 443		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>	datazione manufatto edilizio: novecentesco utilizzo: in uso funzione: monofunzionale destinazione d'uso: residenziale percentuale d'uso: 100%	
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>	elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:	a corte     a falde
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>	numero piani: 1/2 numero di fronti aperti: 1 fronte principale: nord-est, fronte strada retro: sud-ovest, cortile privato lato destro: sud-est, in aderenza lato sinistro: nord-ovest, cortile privato accessi pedonali n.: 1 accessi carrai n.: elementi estranei: gronda/pluviale	  
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>	strutture verticali: muratura/pietra strutture orizzontali: legno/laterocemento	foto RAS
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>	copertura: coppi murature esterne / involucro: intonaco serramenti: portoni: metallo porte esterne: legno finestre: legno oscuramenti: interni/legno verande / logge: recinzioni:	 <p>fronte principale (nord-est)</p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>	conservazione generale del manufatto: mediocre strutture verticali: mediocre strutture orizzontali: mediocre murature: mediocre apparato decorativo:	 <p>dettaglio fronte principale (nord-est)</p>
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>	categoria tipologica (rif. A.d.3): B.2 categoria di intervento (rif. A.d.6): 1.2 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5): 2.1, 3.1, 4.9, 5.8, 6.5, 7.2, 8.1/8.12, 10.1	
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.14 - UMI 21.2</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>prescrizione di dettaglio</i> assegnate "4.9"	NON PERTINENTE La prescrizione è riferita al serramento indica la <u>tipologia</u> di portone da installare ovvero "a due ante, con profili e pannelli ciechi metallici verniciati o zincati", <b>non</b> fa perciò riferimento alla <u>morfologia</u> del foro architettonico in cui è inserito; pertanto la prescrizione è quella richiesta nell'osservazione
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede l'integrazione della <i>prescrizione di dettaglio</i> assegnate "7.6"	ACCOGLIBILE
Nella sezione della scheda CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI si chiede la sostituzione della <i>prescrizione di dettaglio</i> assegnate "10.1" in favore della "10.3"	ACCOGLIBILE



## OSSERVAZIONE n.15

Presentata dal Sig. Dante Musa e acquisita agli atti dal Comune di Sardara del 19.03.2021.

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

SPETT. LE AMMINISTRAZIONE  
COMUNE DI SARDARA  
Ufficio Tecnico URBANISTICA

**Oggetto:** Osservazione al Nuovo Piano Particolareggiato Centro  
Isolato 35 unità edilizia n. 7

Il sottoscritto Musa Dante in qualità di comproprietario degli immobili siti nel Comune di Sardara identificati catastalmente nel foglio 26 mappale 543 e 544, presa visione del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto,

**Premesso che:**

1 – l'unità edilizia n. 7 predisposta accorpa due mappali 543 e 544, mentre deve comprendere esclusivamente la particella catastale 543, poiché costituisce un fabbricato assestante con storia e proprietà diverse dalla particella 544 (anche se apparentemente costituenti una sola unità);

2 – la particella 544 costituisce un lotto singolo indipendente sulla quale vi insistevano due unità (sub 1 e sub 2) attualmente solo ruderi, fatto che si evince dal foglio di mappa urbano (non più in uso nell'agenzia del territorio) che si allega in fotocopia. Viene evidenziato che la porzione di mappa catastale allegata agli elaborati risulta errata in quanto sono stati invertiti i fabbricati con il cortile;

3 – per la particella 544 venne rilasciata autorizzazione N. 050/92 pratica edilizian. 4418/91 prot. 3357 per la demolizione di uno dei due fabbricati in quanto vetusto pericolante e ridotto ad un rudere impossibile da recuperare. Autorizzazione richiesta in quanto nel vecchio piano era prevista la possibilità di ricostruzione. Si allega fotocopia dell'autorizzazione.

3 – le due proprietà sono state acquisite dal sig. Musa Carmelo decuius (padre dei richiedenti) in epoche diverse e da proprietari diversi. Il mappale 544 fu acquistato nel 1974 dal sig. Montisci erede di Pusceddu Rosalia. Il fabbricato identificato dal n. 543 fu acquistato nel 19874 dagli eredi Piano;

**RICHIEDE**

A suo nome e per conto dei suoi fratelli Anna Maria, Felice, Franco, Giuseppina, Paola e Renzo che le previsioni del piano siano modificate per le osservazioni sopra elencate:

A – che la previsione del Piano Particolareggiato per l'unità edilizia n. 7 sia variata, dando indicazioni esclusivamente per il fabbricato che ricade sulla particella 543.

B – che per il mappale 544 si predisponga una nuova unità edilizia che preveda il ripristino, con le volumetrie necessarie, dei due fabbricati individuati nella vecchia mappa urbana allegata in fotocopia.

Sardara, li 19/03/2021 Il richiedente: Musa Dante

Allegati: fotocopia identità Musa Dante, autorizzazione e mappa catastale

Scansionato con CamScanner

L'osservazione n.15 è riferita alla **UMI 35.7** (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.5\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 35      UNITA' EDILIZIA N. 7</b> Via Regina Elena n.26-28-30 foglio catast. <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">26 mappale 544, 543</span>		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio: novecentesco utilizzo: non in uso funzione: monofunzionale destinazione d'uso: residenziale percentuale d'uso: 100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata: aperture finestrate copertura: a corte pianta: a corte altro: tipologia di copertura: non presente		
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani: 1/2 numero di fronti aperti: 2 fronte principale: nord-ovest, fronte strada retro: sud-est, in aderenza lato destro: sud-ovest, fronte strada lato sinistro: nord-est, in aderenza/cortile privato accessi pedonali n.: 2 accessi carrai n.: 2 elementi estranei: aperture tamponate/lamiera ondulata copertura/		
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali: pietra/muratura strutture orizzontali: laterocemento/legno		foto RAS
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura: coppi/lamiera ondulata murature esterne / involucro: intonaco/pietra a vista serramenti: portoni: legno porte esterne: metallo finestre: legno oscuramenti: inetrni/legno verande / logge: recinzioni: pietra a vista		 <p>fronte principale (nord-ovest)</p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto: pessimo/rudere strutture verticali: buono/pessimo strutture orizzontali: pessimo murature: buono/pessimo apparato decorativo:		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3): <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">B.2</span> categoria di intervento (rif. A.d.6): <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1.2</span> prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		 <p>fronte laterale (sud)</p>
1.6, 2.5/2.11, 3.2/3.16, 4.5, 5.12, 6.5, 7.2/7.6, 8.7, 9.2, 10.3/10.4, 11.1		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

OSSERVAZIONE N.15 - UMI 35.7	CONTRODEDUZIONE
<p>Si chiede che la particella catastale 544 venga scissa dalla UMI 35.7 a formazione di una nuova UMI alla quale afferisca una categoria di intervento che consenta un adeguamento planoaltimetrico.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Per le due particelle catastali verranno formate due UMI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>543 = UMI 35.7</b> <p>Categoria tipologica assegnata: "B.1 _ Sistema insediativo a carattere urbano in linea con caratteri architettonici originari riconoscibili";</p> <p>Categoria di intervento assegnata = "1.2 _ Restauro e risanamento conservativo"</p> </li> <li>➤ <b>544 = 35.7b</b> <p>Categoria tipologica assegnata: "A.1 _ Sistema insediativo a corte di origine rurale articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili"</p> <p>Categoria di intervento assegnata: "2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico" finalizzata al ripristino dell'assetto planoaltimetrico preesistente e antecedente al crollo quasi totale del manufatto. Il ripristino della volumetria preesistente deve avvenire tramite opportuna dimostrazione di documentazione accertata che attesti l'assetto volumetrico precedente al crollo del manufatto in oggetto, tra cui</p> </li> </ul>

	<p>documentazione storica e storiografica come planimetrie, stampe piante, rilievi antichi, documentazione letteraria e fotografie d'epoca, ecc. utili a chiarire gli intenti progettuali.</p>
--	--

**OSSERVAZIONE n.16**

**Presentata dal Sig. Alberto Atzeni e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 4412 del 05.05.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

Spett. Comune di Sardara (SU)  
Settore Tecnico – Servizio Urbanistica  
Alla cortese attenzione del Dott. Ing. Pierpaolo CORRIAS

**OGGETTO :** Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Fontana Nuova n. 21 distinto in catasto con il foglio 26 particella 1017.

Il sottoscritto ATZENI Alberto, nato a Cagliari il 27/09/1972 - C.F. TZNLRT72P27B354E - e residente in Sardara via Fontana Nuova n. 21, in qualità di proprietario dell' immobile citato in oggetto (Atto Notarile, Rep. 74.297, Racc. 30.751 del 22.01.2019) ;

- venuto a conoscenza solo da pochi giorni dell'adeguamento citato in oggetto -

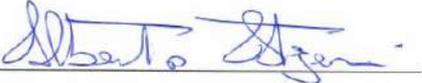
con la presente segnala le osservazioni sull'Adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico al Piano Paesaggistico Regionale, riguardanti l'immobile citato in oggetto.

Premesso che dal recente adeguamento tale immobile ricade nell'Isolato n. 50 Unità Edilizia n. 18, si fa presente quanto segue :

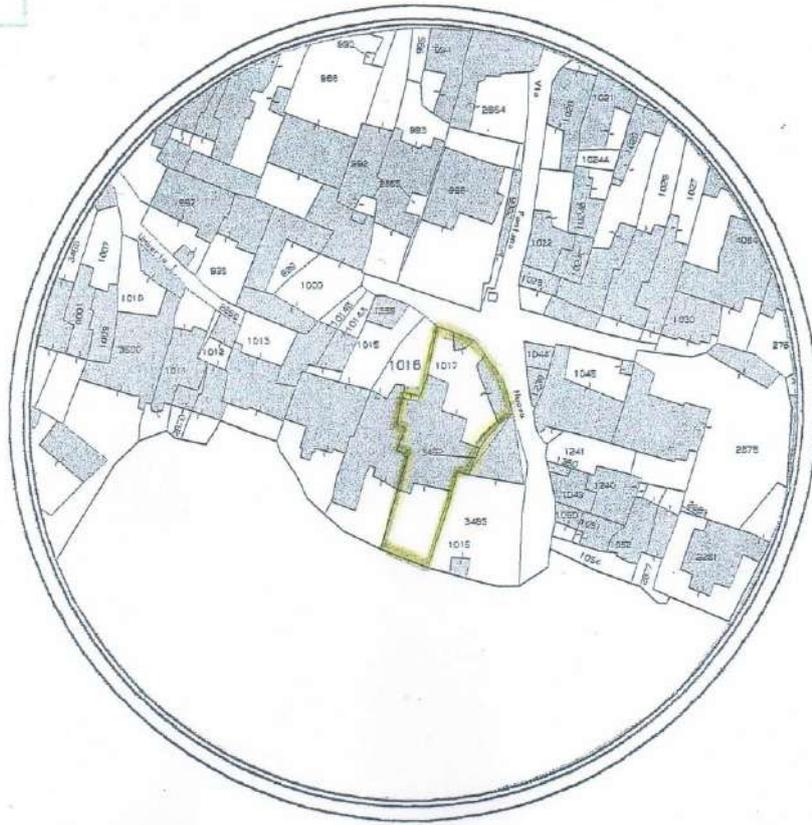
- L' unità minima d'intervento (U.M.I.) esclude DUE porzioni della particella 1017 che è per intero di proprietà dello scrivente, come si evince dall'allegato Stralcio Planimetrico Catastale (All. 1, 2 e 3). Di conseguenza se si dovesse intervenire nel lotto di proprietà, di cui alla particella 1017, occorrerebbe coinvolgere anche il proprietario del lotto confinante al quale sono state inglobate DUE porzioni di proprietà del firmatario.
- Ad ogni buon fine si allega (All. 4) stralcio planimetrico riguardante i confini erroneamente riportati nell'Adeguamento del Piano Particolareggiato in questione.

Si chiede pertanto che queste DUE porzioni appartenenti alla Particella 1017 vengano incluse nell'Unità Edilizia n. 18 Isolato n. 50.

Sardara li, 05 Maggio 2021

Firmato  


Aut. ①



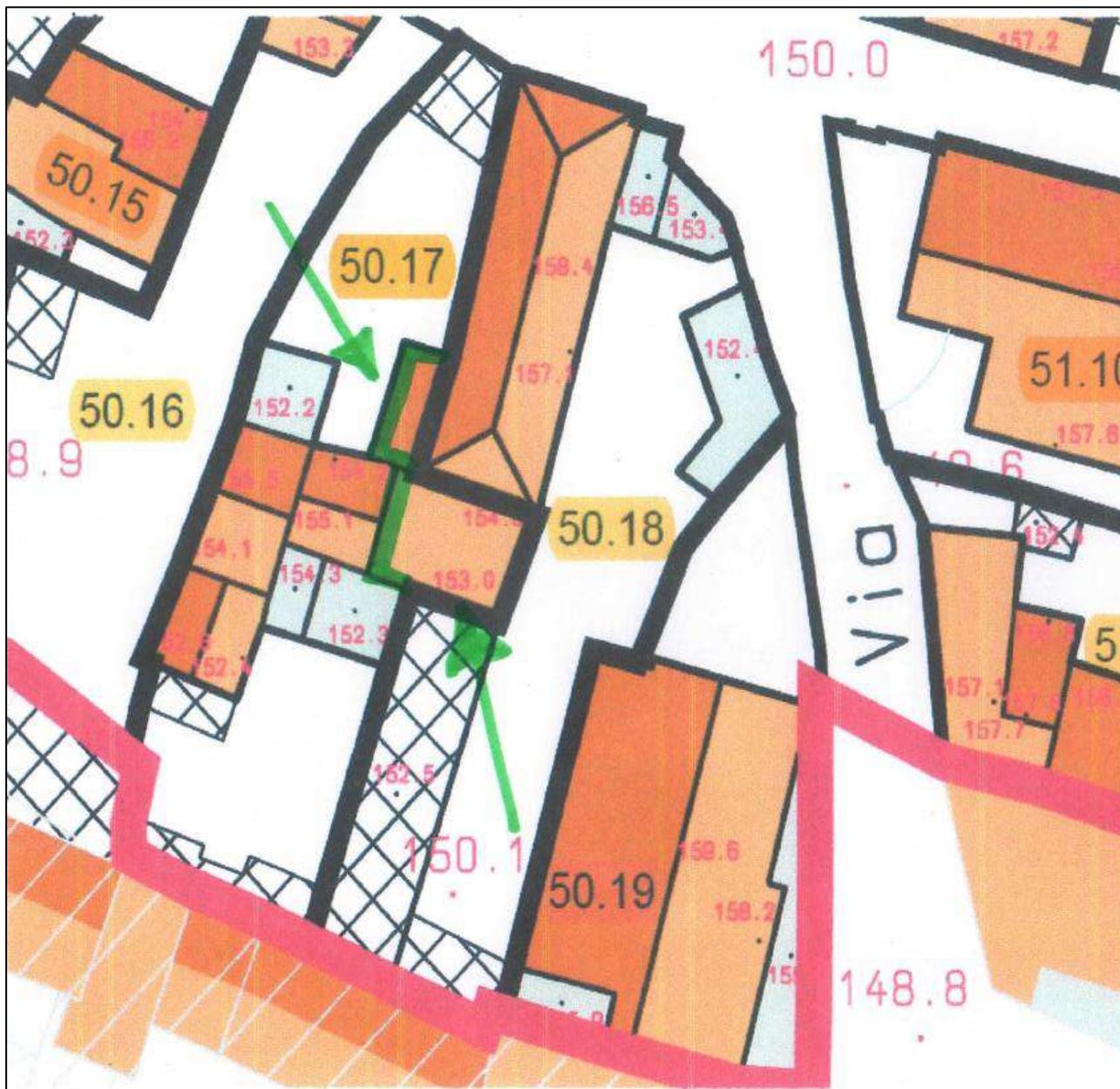
# STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

scala 1 : 2000

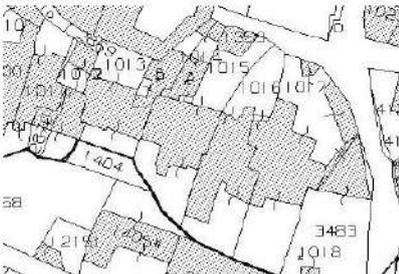
Foglio 26 Mappale 1014



**PARTE INTERESSATA**



L'osservazione n.16 è riferita alla UMI 50.18 (cfr. immagine che segue: estratto elaborato grafico "A.d.9.7\_Schede delle Unità Minime di Intervento: dati parametrici e interventi tecnici ammissibili").

<b>ISOLATO N. 50      UNITA' EDILIZIA N. 18</b> Via Fontana Nuova, n.21 foglio catast.      26 mappale <b>parz. 1017</b>		
<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b> datazione manufatto edilizio: di nuova o recente costruzione utilizzo: in uso funzione: monofunzionale destinazione d'uso: residenziale percentuale d'uso: 100%		
<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b> elementi rilevanti in: facciata copertura pianta altro tipologia di copertura:	portale con arco tutto sesto piana	
<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b> numero piani: 2/3 numero di fronti aperti: 2 fronte principale: nord, fronte strada retro: sud, in aderenza lato destro: ovest, cortile privato/in aderenza lato sinistro: est, fronte strada/in aderenza accessi pedonali n.: 1 accessi carrai n.: 1 elementi estranei: colorazione intonaco davanzali e cornici finestre		 <p style="text-align: right;"><i>foto RAS</i></p>
<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b> strutture verticali: muratura strutture orizzontali: laterocemento		
<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b> copertura: cls murature esterne/involucro: intonaco serramenti portoni: legno porte esterne: legno finestre: legno oscuramenti verande / logge recinzioni: intonaco		 <p style="text-align: right;"><i>fronte principale (nord)</i></p>
<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b> conservazione generale del manufatto: buono strutture verticali: buono strutture orizzontali: buono murature: buono apparato decorativo		
<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b> categoria tipologica (rif. A.d.3): C.2 categoria di intervento (rif. A.d.6): 2.1 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):		
<b>1.9, 2.14, 3.2, 4.12, 5.11, 6.1, 7.2, 8.12, 10.2/10.9, 11.6</b>		
Amministrazione Comunale di Sardara (VS)		Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione

<b>OSSERVAZIONE N.16 - UMI 50.18</b>	<b>CONTRODEDUZIONE</b>
Si chiede che la particella catastale 1017 venga inclusa per intero nella perimetrazione della UMI 50.18	<b>ACCOGLIBILE</b> Si specifica che oltre alla riperimetrazione si provvederà alla modifica dell'assetto delle coperture dei manufatti all'interno della UMI aggiornando alla situazione attuale così come da documentazione allegata alla osservazione.

## 2. Osservazioni GENERALI al Piano Particolareggiato e Controdeduzioni

## OSSERVAZIONE n.17

Presentata dai Sig.ri Valerio Serri e Damiano Serri e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1710 del 23.02.2021.

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

### Osservazioni

I su intestati **Serri Valerio** e **Serri Damiano**, proprietari delle rispettive abitazioni di residenza ubicate in via Giorgio Asproni al n. 18, uno al piano primo e l'altro al secondo piano

### **Chiedono**

Che venga eseguita una correzione sulla posizione della linea che circonda il perimetro del centro matrice relativa al centro storico di Sardara identificato da una linea rossa che percorre longitudinalmente la loro proprietà distinta in catasto urbano al F. 26 particella 3462 sub 1 e sub2.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

- L'area oggetto delle osservazioni insiste su un lotto creato a seguito di un frazionamento privato di un terreno agricolo alla fine degli anni 70;
- Le concessioni n. 53 /05 e n. 197/87rilasciate in data 21/5/1984 e 4/12/1987 relative alla costruzione del fabbricato ubicato su tale area riportano tutte la destinazione d'uso "residenziale" – zona urbanistica "B" di completamento.
- Il piano particolareggiato vigente approvato dal C.C. n.37 del 31/3/1988 non include l'area nel perimetro del centro storico.
- Il PPR non include l'area all'interno del suo perimetro;
- con delibera consiliare n. 29 del 30/05/2007 si individua il nuovo perimetro di centro di antica e prima formazione inserendo la linea che individua il nuovo perimetro senza considerare che interessa longitudinalmente l'area di proprietà dei richiedenti;
- nel nuovo P.P. adottato di recente dal Comune di Sardara non esiste alcuna indicazione negli "isolati" e non esistono delle schede di riferimento sul fabbricato di loro proprietà.
- I richiedenti propongono nel seguente stralcio aerofotogrammetrico, tratto dal nuovo P.P., di modificare la linea del perimetro del centro matrice affinché non interessi la loro proprietà.

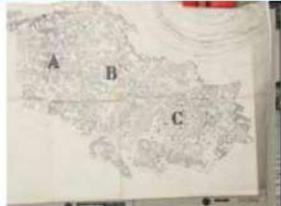


OSSERVAZIONE N.17	ELABORATO COINVOLTO	CONTRODEDUZIONE
<p>Si chiede di modificare perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Sardara approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30/05/2007 e con Determinazione RAS n. 685/D.G. del 17/07/2007 che viene riportato con delle imprecisioni nell'elaborato di Piano: <i>All.2_Aerofotogrammetria del Centro Matrice</i></p>	<p><i>All.2_Aerofotogrammetria del Centro Matrice</i></p>	<p><b>ACCOGLIBILE</b>            In tutti gli elaborati di piano, esclusione fatta per quello estratto nella presente osservazione, il perimetro del C.M. riporta quanto approvato con con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30/05/2007 e con Determinazione RAS n. 685/D.G. del 17/07/2007 (cfr. estratti immagini successive) dal quale si evince che il suddetto perimetro include una porzione di scoperto della proprietà in oggetto ma esclude del tutto l'immobile.</p>



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**  
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
 Ufficio del Piano

**Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 685/D.G. del 17/07/2007**  
 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

 <p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	 <p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	 <p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC 1999</p>	<p>Il Comune di Sardara è dotato di Piano Particolareggiato approvato in data 31/12/1987</p>
 <p>Perimetro da PPR                  Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>			<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 30/05/2007</p>

**SARDARA**

All. Determinazione RAS n. 685/D.G. del 17/07/2007



Estratto - All. Determinazione RAS n. 685/D.G. del 17/07/2007



Estratto – elaborato grafico A.d.2\_Identificazione degli Isolati e delle UMI

**OSSERVAZIONE n.18**

**Presentata dal Sig. Tonio Marras e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. nn. 1712/1713 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**Tonio Marras**

**Vico Tirso n. 13**

**09030 Sardara SU**

**Spett.le Comune di Sardara SU**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, non riguardante un fabbricato in particolare.**

Il sottoscritto Tonio Marras, nato a Sardara il 20/09/1959 C.F. MRRTNO59P20I428G, ivi residente vico Tirso n. 14 presa visione del contenuto del Piano Particolareggiato citato in oggetto espone di seguito le sue osservazioni:

Unità Minime Intervento: nelle previsioni del Piano possono non corrispondere con le singole unità immobiliari, quindi chi si trova ad avere nel Piano Particolareggiato la sua abitazione abbinata per intero o in parte con un'altra sempre per intero o in parte, per presentare una pratica edilizia deve coinvolgere anche il proprietario dell'altra unità immobiliare. Si chiede che questa norma venga modificata e che le U.M.I. corrispondano con le singole unità immobiliari.

Le modalità di intervento previste non sono regolate sulle quantità edilizie abbinata con le tipologie costruttive del Centro Storico ma su eventuali modifiche di piccolissima entità sull'esistente. In particolare ci si riferisce all'aumento delle altezze in misura del 10% sull'esistente. Non è previsto l'adeguamento delle altezze delle vecchie soffitte adibite ad abitazione rispetto alle altezze abitabili oggi in vigore. Non è previsto che la volumetria demolita si possa riutilizzare per

intero, anche con diversa forma rispetto all'originaria, anche se questa volumetria sia stata demolita anni or sono, purché sia documentata e venga ricostruita con le modalità del centro storico.

Nell'art. 30 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione è prevista la limitazione della costruzione delle case a "pietra faccia a vista". Il che è assurdo per il comune di Sardara. Si chiede che non ci siano limitazioni, neppure in quelle case dove ci sono le pareti a "faccia a vista" con le travi intonacate e tinteggiate.

Nell'Art. 33 delle N.T.A. è previsto che in caso di allestimento di un locale commerciale occorra lasciare una percentuale di superficie per parcheggio. Nelle Norme di Attuazione del P.U.C. è invece previsto che in Centro Storico in casi simili non si debba lasciare spazi a parcheggio. Da verificare.

Nei lotti non edificati viene imposta la tipologia dell'edificio da costruire e addirittura il posizionamento del fabbricato nel lotto. Si chiede che si debba rispettare le tipologie del centro storico, a scelta della committenza come il posizionamento dell'edificio nel lotto che deve essere a scelta della committenza.

Sardara li 22/02/2021

Firmato

Tonio Marras

OSSERVAZIONE N.18	ELABORATO COINVOLTO	CONTRODEDUZIONE
<p>Si chiede adeguare il perimetro delle UMI corrisponda alle singole unità immobiliari in riferimento alle distinte proprietà</p>		<p>NON PERTINENTE</p> <p>I criteri di perimetrazione delle UMI seguono le LINEE GUIDA per “La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione” Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA. Tali criteri sono stati esplicitati già nel Progetto di Massima e nel Progetto definitivo.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- si richiede che vengano regolate le quantità edilizie abbinare alle tipologie costruttive del CM;</li> <li>- si chiede l'adeguamento delle altezze delle soffitte adibite ad abitazione alle altezze abitabili oggi in vigore;</li> <li>- si chiede che venga previsto che la volumetria demolita possa essere ripristinata per intero anche con una morfologia differente rispetto alla preesistenza e non come per le modalità previste all'art. 17 delle NTA;</li> </ul>	<p><i>A.d.11_ NTA</i></p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>Il piano, oltre a quanto citato nell'osservazione, prevede incrementi volumetrici puntuali descritti nelle schede degli interventi per le UMI in cui sono previsti.</p>
<p>Si chiede che non vengano poste limitazioni all'uso della costruzione di case in “pietra faccia vista”</p>	<p><i>A.d.11_ NTA   art. 30, comma 4</i></p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p>
<p>Si chiede venga rivisto l'art.22 delle NTA riferito alla percentuale di superficie riservata a parcheggio in caso di allestimento di un locale commerciale, operando un confronto con quanto previsto dalle NTA del PUC vigente.</p>	<p><i>A.d.11_ NTA   art. 33</i></p>	<p>DA VERIFICARE con l'Ufficio Tecnico</p>

<p>Si chiede, per le UMI in cui si presenta un lotto ineditato, che non vengano posti limiti alla committenza di decidere le caratteristiche morfo - tipologiche della nuova costruzione</p>		<p>NON PERTINENTE La formula richiesta non è prevista dallo strumento urbanistico attuativo</p>
--	--	---

**OSSERVAZIONE n.19**

**Presentata dal Ing. Daniele Tatti e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1715 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - OSSERVAZIONI

Il sottoscritto Ing. Daniele Tatti, in qualità di libero professionista operante nel Comune di Sardara, trasmette la seguente PEC per sottolineare alcune incongruenze presenti nel Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 59 del 09/11/2020.

Nella fattispecie si osserva che:

- Nella tavola "A.d.3 – Consistenza Fisica" ci sono imprecisioni e contraddizioni. Si evidenziano errori nella classificazione degli edifici di interesse pubblico (alcuni di quelli indicati, non lo sono: 49.17 e 52.1; alcuni di quelli che lo sono, non sono evidenziati: 16.22 e 38.23). Si evidenziano errori nella classificazione di moltissimi edifici privati (numerose nuove costruzioni vengono classificate come tradizionali meritevoli di restauro e/o risanamento conservativo: ad es. 02.08, 28.09, 47.01, 48.23 e 50.2; numerosi esempi di edifici originari vengono classificati come nuove costruzioni: ad es. 44.49 e 48.24). Si evidenziano contraddizioni abbinando tipologie inquadrate come tipiche, riconoscibili e coerenti ad interventi diversi da quelli che ci si aspetterebbe, che quindi dovrebbero essere assoggettati ad interventi di restauro e/o risanamento conservativo: ad es. 20.04 e 48.28.
- Nella tavola "A.d.10 – Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale" ci sono imprecisioni sulla tipologia di pavimentazione stradale presente: ad es. piazza Libertà non è acciottolata ma è lastricata, via Serpi non è acciottolata ma asfaltata, piazza Emilio Lussu non è asfaltata ma acciottolata, alcune parti di via Umberto I non sono asfaltate ma lastricate. Sempre nella stessa tavola mancano all'appello decine di portali e, in qualche caso sono indicati anche dove non ci sono. La via Principe Amedeo e il tratto della via Roma che va da via Principe Amedeo fino a via Dante viene erroneamente chiamato SP 5; la parte finale di via Roma (vicoli compresi) non riporta indicazioni sulla tipologia di pavimentazione; alla via Lamarmora è abbinato il nome di Alfonso anziché di Alberto (queste imprecisioni sono presenti in tutte le tavole).

Cordialmente

Ing. Daniele Tatti

OSSERVAZIONE N.19	ELABORATO COINVOLTO	CONTRODEDUZIONE
<p>&gt; <b>UMI 49.17</b></p> <p>&gt; <b>UMI 52.1</b></p> <p>- errata classificazione di manufatti nella categoria "E _ Edifici di interesse pubblico", che non risultano essere appartenenti a tale categoria</p>	<i>A.d.3_ Consistenza fisica</i>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>La legenda dell'Elaborato <i>A.d.3_ Consistenza fisica</i> indica nelle UMI citate edifici di interesse pubblico:</p> <p>&gt;<b>UMI 49,17</b> albergo</p> <p>&gt;<b>UMI 52.1</b> canonica (non edifici pubblici).</p>
<p>&gt; <b>UMI 16.22</b></p> <p>&gt; <b>UMI 38.23</b></p> <p>- errata classificazione di edifici appartenenti alla categoria degli "E _ Edifici di interesse pubblico", che invece sono stati classificati in altre categorie non pertinenti.</p>	<i>A.d.3_ Consistenza fisica</i>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>&gt;<b>UMI 38.23</b> da verificare con ufficio tecnico.</p> <p>&gt;<b>UMI 16.21</b> aggiungere tra i manufatti di interesse pubblico</p>
<p>&gt; <b>UMI 2.8</b></p> <p>&gt; <b>UMI 28.9</b></p> <p>&gt; <b>UMI 47.1</b></p> <p>&gt; <b>UMI 48.23</b></p> <p>&gt; <b>UMI 50.2</b></p> <p>- errata classificazione di edifici privati a cui sono state assegnate categorie di interventi di conservazione, che invece sarebbero di nuova o recente costruzione</p>	<i>A.d.3_ Consistenza fisica</i>	<p>Nella tavola <i>A.d.3_ Consistenza fisica</i> vengono indicati i caratteri tipo-morfologici delle UMI e non contiene indicazioni inerenti alle categorie di intervento. Tuttavia le segnalazioni puntuali sono state verificate:</p> <p>&gt;<b>UMI 2.8</b> NON ACCOGLIBILE il nucleo originario è presente già nel De Candia e ha subito modifiche nel '900 – la categoria assegnata consente di valorizzare parti originarie e l'assetto insediativo della parte urbana.</p> <p>&gt;<b>UMI 28.9</b> NON ACCOGLIBILE il nucleo originario è presente già nel De Candia e ha subito modifiche nel '900 – la categoria assegnata consente di valorizzare parti originarie e l'assetto insediativo della parte urbana.</p> <p>&gt;<b>UMI 47.1</b> NON ACCOGLIBILE Complesso novecentesco realizzato su impianto insediativo già presente nel De Candia.</p> <p>&gt;<b>UMI 48.23</b> NON ACCOGLIBILE Il nucleo originario è presente già nel De Candia</p>

		<p>e ha subito modifiche nel '900 – la categoria assegnata consente di valorizzare parti originarie e l'assetto insediativo della parte urbana e la eliminazione degli elementi estranei.</p> <p><b>&gt;UMI 50.2</b> NON ACCOGLIBILE Il fronte edificato è presente già nel De Candia e ha subito modifiche nel '900 – la categoria assegnata consente di valorizzare parti originarie e l'assetto insediativo della parte urbana e la eliminazione degli elementi estranei.</p>
<p><b>&gt; UMI 44.49</b> <b>&gt; UMI 48.24</b></p> <p>- errata classificazione di edifici privati classificati come di nuova o recente, che invece sarebbero tradizionali e meritevoli di restauro e/o risanamento conservativo, a cui è stata assegnata la categoria “2.1 _ Ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico”</p>	<i>A.d.3_ Consistenza fisica</i>	<p>Nella tavola A.d.3_ Consistenza fisica vengono indicati i caratteri tipo-morfologici delle UMI e non contiene indicazioni inerenti alle categorie di intervento. Tuttavia le segnalazioni puntuali sono state verificate:</p> <p><b>&gt;UMI 44.49</b> ACCOGLIBILE Edificio novecentesco su impianto pre-ottocentesco compromesso da pesanti interventi di ristrutturazione. Si assegna la cat. “1.4 _ Conservazione parziale e riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico”</p> <p><b>&gt;UMI 48.24</b> PARZIALMENTE ACCOGLIBILE L'attuale assetto insediativo, che presenta sedimi molto diversi da quelli indicati nel De Candia, si precisa nella seconda metà del Novecento. Si assegna la categoria 1.3</p>
<p><b>&gt; UMI 20.4</b> <b>&gt; UMI 48.28</b></p> <p>- edifici classificati nella categoria tipologia “A.1 _ Sistema insediativo a corte articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili” a cui è stata assegnata una categoria “1.4 _ Conservazione parziale e</p>	<i>A.d.3_ Consistenza fisica</i>	<p>Nella tavola A.d.3_ Consistenza fisica vengono indicati i caratteri tipo-morfologici delle UMI e non contiene indicazioni inerenti alle categorie di intervento. Tuttavia le segnalazioni puntuali sono state verificate:</p> <p><b>&gt;UMI 20.4</b> NON ACCOGLIBILE</p>

<p>riqualificazione edilizia guidata con vincolo tipologico”, non ritenuta congrua.</p>		<p>La corte interna presenta diversi elementi incoerenti che necessitano di riqualificazione guidata</p>
<p>Si chiede di rettificare le imprecisioni riportate nella segnalazione della tipologia di manto stradale dell’assetto viario del CM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piazza Libertà &gt; non acciottolata ma <b>lastricata</b>;</li> <li>- Via Serpi non acciottolata ma <b>lastricata</b>;</li> <li>- Piazza Emilio Lussu &gt; non asfaltata ma <b>acciottolata</b>;</li> <li>- la porzione finale di via Roma (chiamata negli elaborati di PP SP 5), compresa di vicoli non riporta l’identificazione del manto stradale;</li> <li>- via Umberto I &gt; solo <b>alcune porzioni lastricate</b>.</li> </ul>	<p><i>A.d.10_Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Via Serpi non acciottolata ma lastricata;</li> <li>- Piazza Emilio Lussu &gt; non asfaltata ma acciottolata;</li> <li>- via Umberto I &gt; solo alcune porzioni lastricate.</li> <li>- la porzione finale di via Roma (chiamata negli elaborati di PP SP 5), compresa di vicoli non riporta l’identificazione del manto stradale.</li> </ul> <p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piazza Libertà &gt; non acciottolata ma lastricata; nell’elaborato è riportata la dicitura “pavimentazione in ciottoli con corsie lastricate e palladiana” finitura che è parzialmente presente nella piazza. Si provvederà dunque a inserire un’altra dicitura in legenda che terrà conto di “pavimentazione mista in lastricato e pavimentazione in ciottoli con corsie lastricate e palladiana”</li> </ul>
<p>Si chiede di effettuare una verifica dei portali segnati, valutando l’integrazione di quelli non segnalati</p>	<p><i>A.d.10_Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p>
<p>Si chiede di rettificare le indicazioni di toponomastica che presentano delle imprecisioni di seguito segnalate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Via principe Amedeo ed il tratto di Via Roma che connette via principe Amedeo e via Dante viene erroneamente chiamata SP 5;</li> <li>- via La Marmora è associata al nome Alfonso che risulta invece dover essere Alberto.</li> </ul>		<p>ACCOGLIBILE</p> <p>La toponomastica è quella riportata nella cartografia commissionata e fornita dal Comune di Sardara. Tuttavia previa verifica con gli uffici competenti in materia di toponomastica si provvederà ove necessario a fare integrazioni e/o correzioni.</p>

**OSSERVAZIONE n.20**

**Presentata dal Sig. Daniele Melis e acquisita agli atti dal Comune di Sardara con prot. n. 1724 del 23.02.2021.**

Di seguito si riporta un estratto dell'osservazione pervenuta:

**OSSERVAZIONI SU PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

Le osservazioni a seguire sono apportate da me sottoscritto Daniele Melis (C.F. n. MLS DNL 64S30 H856A), residente a Sardara in vico IV Regina Margherita n. 4. Come privato cittadino, una delle osservazioni viene apportata per ragioni di mero interesse personale, altre in un'ottica di controllo sull'operato dell'Amministrazione nell'interesse della collettività. Come tecnico professionista operante nel settore, le osservazioni vengono poste per evidenziare aspetti che potrebbero inficiare la corretta applicazione delle norme e la coerenza con lo spirito della valorizzazione.

Ciò premesso, a seguire saranno evidenziate, a titolo esemplificativo, solo alcune delle lacune, delle mancanze, degli errori e delle incongruenze, a mio parere, presenti nel Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 59 del 09/11/2020.

- **Quale principale osservazione mi sento in dovere di porre in evidenza che il PPCS risulta pesantemente carente dell'attenzione che meriterebbe la tipologia edilizia che più delle altre caratterizza il centro storico di Sardara e di tutto il Medio Campidano, ossia la "Casa a Corte Anteriore" nota anche come "Casa Campidanese". A parte qualche nota generica presente in relazione e una sommaria individuazione di due sue presunte varianti, lo strumento attuativo ne dimentica completamente l'importanza, relegando la sua valorizzazione a semplici e incomprensibili abachi e schede che mai sono capaci di far capire come essa debba essere recuperata e valorizzata e che cosa davvero essa ha rappresentato nella cultura economica ed urbana del nostro territorio. La casa a corte anteriore dovrebbe essere invece il fulcro e la stella polare del recupero e della valorizzazione del nostro centro storico. Ne esce invece svilita e marginalizzata, accostata, nel suo presunto recupero, a soluzioni architettoniche di recente realizzazione, molte delle quali completamente inventate, prive di qualsiasi valenza storica, oltre che in netto contrasto simbolico. Non solo, lo strumento pare accettare supinamente qualsiasi soluzione sia stata introdotta nel recente passato, spesso anche fuori dalle regole, sembrando voler agire come se volesse valorizzare quanto ora presente. Inoltre non pare essere in grado di capire e/o decidere quelli che sono davvero gli elementi tipologici e architettonici meritevoli di valorizzare. Ne è dimostrazione la scarna ed ampiamente insufficiente sintesi fatta sulle tipologie edilizie. In particolare risulta incomprensibile e scorretto che come riferimento tipologico (vedi Tipologia A.1 della Tavola A.d.4) per spiegare come erano strutturate le case campidanesi a corte, venga preso come esempio una casa completamente ristrutturata e modificata (volendo utilizzare volutamente tale termine in contrapposizione con il restauro e/o il risanamento conservativo) qualche decennio fa. L'intervento in sé, seppur gradevole esteticamente, è infatti ben lontano da essere preso ad esempio in quanto è tutt'altro che inquadrabile come dotato di "elementi architettonici originari riconoscibili"; anzi è facile dimostrare che quasi tutti gli elementi presenti sono "dei falsi" in quanto quasi tutti realizzati ex-novo oltre che in forte e netta difformità, anche simbolica, con quanto presente in origine. Con le dovute differenze, lo stesso ragionamento è comunque estendibile anche per tutte le altre tipologie edilizie.**
- La parte relazionale risulta carente della descrizione puntuale delle caratteristiche realmente presenti nel Centro Storico di Sardara nel senso che non dettaglia l'uso dei materiali e delle finiture in funzione delle tipologie edilizie; non solo, in alcuni casi, fa un'analisi sbagliata sulla funzione e l'evoluzione tecnica. Nel merito di alcuni elementi architettonici, a titolo esemplificativo, si evidenzia che la relazione richiama la presenza di archi a sesto ribassato e a sesto acuto, che invece non sono presenti. Molte delle osservazioni interpretative date sulle evoluzioni degli elementi architettonici sono errate e fuorvianti. Due per tutte. I loggiati sono sempre stati luogo di attività esclusivamente umane e residenziali. Il fatto che molti siano stati chiusi in un recente passato non è dovuto alla necessità di eliminarne un uso comune con gli animali da cortile; nasce invece dal fatto che il loggiato era l'unico ambiente di disimpegno per accedere a tutte le camere che su di esso prospettavano. Gli unici portali architravati sono quelli realizzati in c.a. a sezione variabile che, tra le altre cose, sono anche i più recenti (tutti post-bellici). Nel merito della tecnica, l'arco dei portali (sempre abbinati a portoni chiusi) era semmai l'unica soluzione adottata perché era, paradossalmente, quella più semplice da realizzare in aperture di grandi dimensioni necessarie per il passaggio dei carri (infatti il legname non dava garanzie e i monoliti di tali dimensioni

era impensabile realizzarli). I piccoli proprietari e i meno abbienti avviavano al portale e al portone rinunciando a parte di riservatezza con la realizzazione di un passaggio "carraio" privo di elemento di chiusura orizzontale e con il posizionamento di un infisso a stecche verticali (chiamato "ecca") comunque sormontato da una sorta di pergolato destinato spesso al ricovero del legname di piccolissimo taglio. Nel merito dei portali è inoltre opportuno evidenziare che molti di essi, oggi come oggi, di ritrovano privi di arco in quanto gli stessi sono stati volutamente, a torto o a ragione, demoliti. Per tali esempi pare necessario fare attenta analisi per evitare che alcuni di essi vengano confusi con altre tipologie: ad es. UMI 31.28.

- La Tavola A.d.4 delle Tipologie ricorrenti è carente di molte tipologie. In essa vengono riportate solo alcune delle tipologie di case a corte anteriore e le tipologie cittadine. Non vi è nessun rimando alle case senza corte, alle case in profondità, alle case a corte posteriore, alle false case a corte posteriore, alle botteghe artigiane, alle case padronali e alle tipologie miste storicizzate. Inoltre, nella catalogazione, l'edificio A.1 (Sistema insediativo a corte articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili), sicuramente per un mero errore, coincide con l'edificio A.4 (Sistema insediativo di nuova o recente costruzione, con articolazione incoerente).
- L'abaco degli elementi architettonici riporta elementi e soluzioni completamente estranei alla tradizione locale, di cui alcuni anche di dubbia legittimità. L'abaco, inoltre, manca di chiarezza in quanto è un mero elenco di soluzioni possibili, slegato da un coerente abbinamento/associazione con la tipologia edilizia di riferimento. In particolare: non esistono tipologie tradizionali di portali architravati tipo 1.1 e tipo 1.2. Non esistono tipologie tradizionali di porte su via pubblica con vetri e scuretti interni.
- Negli abachi, la separazione fra portali e portoni, fra aperture (porte, finestre e balconi) e infissi utilizzati, è del tutto fuorviante in quanto dovrebbero essere considerati una cosa unica.
- L'abaco degli elementi architettonici è carente di molti elementi essenziali. È completamente assente la catalogazione dei loggiati, dei comignoli, delle terrazze abbinati alle tipologie cittadine e di un piano-colori.
- L'abaco cataloga e dettaglia solo elementi architettonici che prospettano su pubblica via, proponendoli poi anche nelle schede UMI dei singoli edifici che spesso non hanno neanche quel tipo di elemento (lasciando quindi intendere che si possa realizzare). Ad esempio: per case a corte anteriore, che su pubblica via hanno solo il portale e il portone, vengono proposte soluzioni per aperture, porte e/o finestre prospettanti su pubblica via, che generalmente non vi sono e che non vi potevano essere. Se l'intento è quello di voler dare indicazioni sugli analoghi elementi che invece prospettano su spazi interni e privati, occorre evidenziare che gli elementi catalogati presentano spesso caratteristiche differenti fra quelli prospettanti su spazi pubblici e quelli prospettanti su spazi privati (come ad esempio le porte).
- Nelle schede degli edifici (UMI) che non hanno subito modifiche e che presentano elementi meritevoli di salvaguardia, specialmente quando inquadrati come restauro e/o risanamento conservativo, anziché far rimando alla salvaguardia di quanto presente, si ipotizzano soluzioni casuali, spesso abbinati ad elementi non tradizionali che rischiano di inficiare lo stesso concetto di restauro e/o risanamento conservativo.
- Vi sono numerosissimi errori nella catalogazione UMI degli edifici, a seguire alcuni esempi:
  1. Palazzo Orrù (16.22), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio privato destinato ad uffici; è bensì un Palazzo di interesse pubblico del 1.800 (uno dei rari esempi in Sardegna di architettura con influenze piemontesi) ora privo di corte.
  2. Casa Diana (49.17), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio pubblico e, come sedime, ha una datazione sicuramente antecedente al 1.900.
  3. In piazza Emilio Lussu (49.18), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, il fabbricato non è datato pre-ottocento (è stato infatti progettato qualche decennio fa da Pinuccio Sciola).
  4. La Casa Parrocchiale (52.1), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio pubblico, inoltre è inquadrabile tipologicamente come nuova costruzione.
  5. **Il fabbricato privato 48.24 (fabbricato di mia proprietà),** contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato di nuova costruzione con articolazione incoerente (vedi Tav. A.d.3 -

Tipologia A.4), è bensì un fabbricato a corte anteriore con sedime antecedente il 1.900 e modifiche tipologiche cittadine di finitura dei primi del 1900 avvenute per cessazione di un suo utilizzo rurale. La sua articolazione è tutt'altro che incoerente in quanto insiste secondo il più classico degli schemi delle case campidanesi a corte anteriore, non solo, è stato recuperato riproponendo solo ed esclusivamente elementi e soluzioni architettoniche preesistenti e comunque in linea con quelle tradizionali locali. La sua classificazione come "Ristrutturazione Edilizia guidata con vincolo tipologico" (vedi Tav. A.d.6 – Tipologia 2.1), è quindi sbagliata. L'edificio è invece meritevole di essere inquadrato come risanamento conservativo. Molte delle indicazioni sugli elementi costruttivi sono errate, improprie e/o contraddittorie (vedi Tav. A.d.5). In particolare il portale (B.1.11) non è inquadrabile fra quelli con stipiti monolitici decorati in quanto presenta conci lapidei a vista come la tipologia B.1.10. Per le aperture degli infissi (porte e finestre), da una parte (A.2.2 e A.3.3) si prescrive la realizzazione di stipiti e architrave monolitici in rilievo su muratura a vista, da un'altra parte (10.1) si prescrive la realizzazione di superfici intonacate senza cornici e/o riquadrature. Si ipotizza la realizzazione di un portoncino, pur non essendovene traccia e neppure posto per realizzarlo (se non demolendo il portale e rimuovendo il portone!). Si ipotizza una soluzione d'angolo del cornicione-discendente che nulla a che fare con quello presente (e questo ci starebbe se l'elemento non ci fosse e/o si dimostrasse che la soluzione presente è stata inventata di recente: cosa comunque non vera!).

6. Il fabbricato privato 48.23, contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato novecentesco con corte con caratteri architettonici riconoscibili (vedi Tav. A.d.3 - Tipologia B.2), è bensì un fabbricato stravolto a fine del 1.900 con elementi completamente estranei alla tradizione locale (in particolare la copertura del volume d'angolo non presente nelle foto e la presenza di un corpo di fabbrica abusivo realizzato una trentina di anni addietro).
7. Il fabbricato privato 48.28, viene giustamente descritto come "articolato con caratteri architettonici originari riconoscibili; esso comunque non rientra comunque fra le tipologie richiamate nella Tav. A.d.4. Tale edificio è infatti uno dei pochi esempi di casa campidanesa a corte posteriore (tipologia non catalogata), che è una tipologia di importazione (secondo la letteratura, fra quelle presenti nell'Alto Campidano) come lo è il palazzotto cittadino nei primi decenni del 1900. Tale tipologia è di tipo contadino ma a differenza della corte anteriore e in parziale coerenza con l'introduzione dei palazzotti cittadini, decide di perdere parte della riservatezza che era tipica della parte residenziale delle corti anteriori: non solo, può presentare una tipologia di loggiato differente da quello ricorrente nelle corti anteriori. Tra le altre cose, i davanzali di tale edificio sono quelli originari.
8. La suddivisione dei fabbricati 48.20 e 48.21 è sicuramente sbagliata.
9. Il fabbricato privato 50.2 (fronte Villa Diana), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato databile 1.900 e non è a corte.
10. Il fabbricato privato 5.22 (via Roma – SP 5??), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede (tipologia A.4), seppur di nuova costruzione, non è inquadrabile come "con articolazione incoerente" in quanto è stato ricostruito fedelmente dal punto di vista plano-volumetrico.
11. Sono presenti numerose imprecisioni nella classificazione tipologica e nella datazione degli edifici.

Nella tavola "A.d.10 – Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale", vengono dimenticati numerosi esempi di edifici meritevoli di essere inquadrati come di "interesse architettonico": ad es. 44.25, 48.28, 31.11 e 31.16. Soprattutto si evidenzia la totale e incomprensibile mancanza di esempi di case a corte anteriore; l'unica inserita, la UMI 20.04, evidenzia solo la parte agricola della casa, dimenticando incredibilmente la parte residenziale. Non è presente nessun esempio di casa a corte posteriore, di casa in profondità e nessun esempio di bottega artigiana.

La tavola "A.d.3. – Consistenza Fisica" individua il lotto UMI 47.5 prospettante su via Trento come "Scoperto Autonomo", ipotizzandovi nella tavola "A.d.9.8 – Schemi UMI interventi guidati", delle nuove edificazioni realizzate a filo strada. Questa scelta non pare in linea con le tipologie tradizionali, tanto meno con lo schema urbano. Dal punto di vista tipologico pare più coerente e corretto proporre degli schemi di case a corte anteriore,

in particolare quella tipologia edilizia presente negli isolati a fuso che spesso prospettavano direttamente sulla campagna e i terreni inedificati (vedi UMI 28.09 e 45.11). Dal punto di vista urbanistico, preso atto che esistono comunque numerosi esempi di fabbricati a filo strada, appare improbabile che questo potesse anticamente avvenire nella periferia estrema dei centri abitati; tali contesti infatti erano privi di interesse alla visibilità e all'estetica come invece avvenne nei primi del 900 con le corti posteriori, le botteghe artigiane e i palazzotti cittadini, comunque tutti concentrati, ovviamente e necessariamente, nelle parti centrali dei centri abitati.

- Sempre la tavola "A.d.3. – Consistenza Fisica" individua il lotto UMI 51.13, sempre prospettante su via Trento, come "Scoperto Autonomo", ipotizzandovi nella tavola "A.d.9.8 – Schemi UMI interventi guidati", una nuova edificazione realizzata a filo strada. Anche questa scelta non pare rispondere in modo coerente a quanto presente nello specifico contesto. In primo luogo tale lotto, seppur vero che oggi si presenta quasi come un terreno libero, è altrettanto vero che sono ancora presenti le tracce del vecchio fabbricato ed era presente nel vecchio PPCS. Dal punto di vista edilizio occorre evidenziare che la proposta, anche se apparentemente coerente con le tipologie locali presenti in contesti simili, ossia assimilabile a false corti posteriori, in tale contesto risulta incoerente dal punto di vista urbanistico. Si ritiene quindi corretto e coerente riproporre il sedime presente nel vecchio PPCS, anche perché, se si prende come riferimento, l'allineamento con l'edificio adiacente, che tipologicamente e architettonicamente non è per niente rappresentativo, si incorre in un errore grossolano.

Sardara, 22 febbraio 2021

in fede: Daniele Melis

OSSERVAZIONE N.20	ELABORATO COINVOLTO	CONTRODEDUZIONE
Si chiede di approfondire il tema tipologico della "Casa a corte anteriore" o "Casa campidanese" articolandone meglio le diverse conformazioni	<i>A.d.4_ Abaco delle tipologie</i>	NON PERTINENTE Visto il significativo livello di compromissione del patrimonio edilizio del centro di antica formazione si è ritenuto di dover individuare due macro insiemi identificati rispetto alla originaria vocazione rurale (gruppo A) e urbana (gruppo B). La distinzione tra corte anteriore e/o posteriore, seppure significativa sotto il profilo tipo-morfologico, non sembra rilevante in sé rispetto alla casistica assai eterogenea esaminata frutto di trasformazioni e saturazioni poco avvedute.
Si chiede associare alle categorie a corte soltanto manufatti non realizzati ex novo	<i>A.d.4_ Abaco delle tipologie / A.d.3_ consistenza fisica</i>	NON PERTINENTE
Si chiede di approfondire le tematiche relative all'uso dei materiali e delle finiture in funzione delle tipologie edilizie, introducendo un'analisi sulla funzione e l'evoluzione della determinata tecnologia impiegata	<i>A.d.1_ Relazione tecnica</i>	NON PERTINENTE In sede di relazione illustrativa i riferimenti risultano necessariamente sintetici per precisarsi caso per caso onde evitare di assumere modalità tecniche e costruttive da applicare in senso generico.
Si chiede di non richiamare la presenza degli archi a sesto acuto e ribassato tra gli elementi architettonici > molti portali nel tempo sono stati demoliti. Evitare che si faccia riferimento alla UMI 31.28 (NON CHIARO)	<i>A.d.1_ Relazione tecnica</i>	ACCOGLIBILE In sede di relazione illustrativa verranno meglio precisati e contestualizzati i riferimenti agli archi e alle diverse tipologie e trasformazioni nel tempo.
Si chiede di rivedere l'abaco degli elementi architettonici, in quanto non le soluzioni individuate risultano essere estranee alla tradizione locale e di dubbia legittimità.	<i>A.d.5_ Abaco degli elementi architettonici e tecnici</i>	NON ACCOGLIBILE L'abaco degli elementi architettonici è stato definito a partire dai dati analitici del contesto urbano che restituisce le modalità costruttive prevalentemente utilizzate nel secolo scorso evitando per quanto possibile improbabili attualizzazioni e falsi storici difficilmente percorribili.

<p>Si chiede di non annoverare tra le tipologie tradizionali i portali architravati di tipo 1.1 e 1.2 e di non assegnare per gli edifici con giacitura su pubblica via infissi a vetri con scuri interni (7.1 / 7.2)</p>	<p><i>A.d.5_ Abaco degli elementi architettonici e tecnici /</i> <i>A.d.9_ Schede Unità Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b> L'abaco riporta gli elementi architettonici e tecnici che i cittadini di Sardara hanno utilizzato anche aggiornando nel tempo figure riconducibili alla tradizione pre-ottocentesca</p>
<p>Si chiede di integrare la catalogazione dei loggiati e dei comignoli.</p>	<p><i>A.d.5_ Abaco degli elementi architettonici e tecnici</i></p>	<p><b>ACCOGLIBILE</b> La fragilità sotto il profilo tecnico (poiché soggetto a forte trasformabilità più di altri elementi) e la mancanza di dati per inaccessibilità o disponibilità rende poco significativa tale classificazione. Tuttavia in sede di stesura definitiva verranno inserite buone pratiche per la realizzazione di tali elementi seppure non direttamente riconducibili al contesto preso in esame dal piano.</p>
<p>Si chiede di rivedere l'associazione delle prescrizioni di dettaglio nella sezione CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI delle singole schede UMI.</p>	<p><i>A.d.9_ Schede Unità Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p><b>ACCOGLIBILE</b> Il patrimonio edilizio preso in considerazione è molto vasto e per conformazione non facilmente accessibile, le fonti fotografiche messe a disposizione dalla RAS spesso presentano dati non aggiornati e in taluni casi discordanti pertanto non si esclude che in taluni casi possano verificarsi incongruenze che in sede di stesura finale si cercherà, per quanto possibile di sanare. Si verificherà la possibilità di inserire una norma specifica che preveda la verifica di tali classificazioni e prescrizioni in sede di applicazione del piano a seguito di predisposizione di adeguata documentazione grafica e cartografica.</p>
<p><b>&gt; UMI 48.28</b> Si chiede di non annoverare i davanzali tra gli elementi estranei nella sezione CARATTERISTICHE FISICHE della scheda di analisi, poiché risultano essere gli originali.</p>	<p><i>A.d.9_ Schede Unità Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b> Si specifica che tale originalità vada provata in sede di intervento e in tale senso verificherei in NTA la presenza di una norma.</p>

<p>&gt; <b>UMI 48.20 e 48.21</b> - errata suddivisione delle due UMI</p>	<p><i>A.d.2 _Identificazione degli isolati e delle UMI</i></p>	<p>NON PERTINENTE</p>
<p>&gt; <b>UMI 16.22</b> - errata classificazione tipologica di edifici appartenenti alla categoria degli "E _ Edifici di interesse pubblico", che invece sono stati classificati in altre categorie non pertinenti</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p>
<p>&gt; <b>UMI 49.17</b> &gt; <b>UMI 52.1</b> - errata classificazione tipologica di manufatti nella categoria "E _ Edifici di interesse pubblico", che non risultano essere appartenenti a tale categoria</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>NON ACCOGLIBILE La legenda dell'Elaborato <i>A.d.3_Consistenza fisica</i> indica nelle UMI citate edifici di interesse pubblico: &gt;<b>UMI 49,17</b> albergo &gt;<b>UMI 52.1</b> canonica (non edifici pubblici).</p>
<p>&gt; <b>UMI 48.24</b> - errata classificazione tipologica di manufatti nella categoria "A.4 _ Sistema insediativo a corte di origine rurale di nuova o recente costruzione con articolazione incoerente", ma si segnala che l'edificio è a corte anteriore con sedime antecedente al 1900 e con modifiche e finiture successive a tale epoca, non si rileva un'articolazione incoerente</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>ACCOGLIBILE Previa documentazione vista l'inaccessibilità e le informazioni contraddittorie contenute nella documentazione fotografica</p>
<p>&gt; <b>UMI 5.22</b> - errata classificazione tipologica di manufatti nella categoria "A.4 _ Sistema insediativo a corte di origine rurale di nuova o recente costruzione con articolazione incoerente"</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>ACCOGLIBILE Sostituzione della categoria tipologica assegnata in favore di una categoria "A.2 _ Sistema insediativo a corte di origine rurale semplice con caratteri architettonici originari riconoscibili"</p>
<p>&gt; <b>UMI 48.28</b> - corretta la categoria tipologica assegnata ma poco esplicitiva, inoltre i davanzali non vanno considerati tra gli elementi estranei nella sezione CARATTERISTICHE FISICHE della scheda di analisi, poiché risultano essere gli originali</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>NON ACCOGLIBILE Si specifica che tale originalità vada provata in sede di intervento e in tale senso verificherei in NTA la presenza di una norma.</p>

<p><b>&gt; UMI 50.2</b></p> <p>- errata assegnazione della categoria tipologica "B.2 _ Sistema insediativo a carattere urbano su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili"</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p><b>&gt;UMI 50.2</b> NON ACCOGLIBILE Il fronte edificato è presente già nel De Candia e ha subito modifiche nel '900 – la categoria assegnata consente di valorizzare parti originarie e l'assetto insediativo della parte urbana e la eliminazione degli elementi estranei.</p>
<p><b>&gt; UMI 47.5</b></p> <p>- errata assegnazione della categoria tipologica "B.2 _ Sistema insediativo a carattere urbano su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili" &gt;&gt;&gt; si propone l'assegnazione di una categoria più congrua come la "A.2 _ Sistema insediativo a corte di origine rurale semplice con caratteri architettonici originari riconoscibili"</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>NON ACCOGLIBILE Vedi osservazione dei proprietari <b>(CFR. OSSERVAZIONE PUNTUALE N.3)</b></p>
<p><b>&gt; UMI 51.13</b></p> <p>- errata assegnazione della categoria tipologica "B.2 _ sistema insediativo a carattere urbano su corte con caratteri architettonici originari riconoscibili" &gt;&gt;&gt; si propone di verificare cosa era previsto dal vecchio PP per la UMI in oggetto</p>	<p><i>A.d.3 _Consistenza fisica di seguito elencati</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p>
<p><b>&gt; UMI 48.24</b></p> <p>Si riportano delle imprecisioni di attribuzione delle categorie di intervento:</p> <p>- classificazione di categoria di intervento "2.1 _ Ristrutturazione guidata con vincolo tipologico" che risulta essere poco restrittiva rispetto al valore del manufatto:</p>	<p><i>A.d.6 _Categoria di intervento</i></p>	<p>ACCOGLIBILE Sostituzione della categoria di intervento assegnata in favore di una categoria di intervento di conservazione: "1.3 _ Conservazione parziale e riqualificazione interna"</p>
<p><b>&gt; UMI 48.24</b></p> <p>Si riportano delle imprecisioni di attribuzione dei dettagli descrittivi:</p> <p><b>B - sistemi portanti delle aperture: PORTALI</b></p> <p>- 1.11 portale con arco a tutto sesto in mattoni cotti con apparecchiatura a due teste e stipiti in blocchi</p>	<p><i>A.d.9_ Schede Unità Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p>ACCOGLIBILE Si sostituisce la categoria 1.11 con la 1.10 e la categoria 10.1 in favore della 10.3 – muratura intonacata, aperture con cornice squadrata</p>

<p>monolitici decorati &gt;&gt;&gt; si propone di sostituire con <b>1.10 portale con arco a tutto sesto in mattoni cotti con apparecchiatura a due teste e stipiti in conci lapidei a vista o intonacati;</b></p> <p><b>A - sistemi portanti delle aperture: PORTE/FINESTRE</b></p> <p>- 2.2 architrave monolitico e stipiti monolitici squadri e intonacati / 3.3 apertura con architrave e stipiti monolitici o in conci lapidei sbazzati o squadri ed intonacati.</p> <p>&gt;&gt;&gt; in contraddizione con l'assegnazione degli elementi di finitura della facciata: MURATURE ED INTONACI</p> <p>- 10.1 intonaco di colore uniforme, aperture senza riquadrature e/o cornici</p>		<p>aggettante (talvolta intonacata)</p>
<p>&gt; <b>UMI 49.18</b> &gt; <b>UMI 48.23</b></p> <p>Si chiede di modificare nella sezione CONDIZIONI D'USO della scheda di analisi la datazione del manufatto edilizio novecentesco ma identificato come ottocentesco.</p>	<p>A.d.9_ Schede Unità <i>Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p>
<p>&gt; <b>UMI 50.2</b></p> <p>Si chiede di verificare nella sezione CONDIZIONI D'USO della scheda di analisi la datazione del manufatto edilizio che non risulta essere novecentesco</p>	<p>A.d.9_ Schede Unità <i>Minime di Intervento: dati parametrici ed interventi ammissibili</i></p>	<p>ACCOGLIBILE</p>
<p>Si chiede di introdurre gli edifici di meritevole interesse architettonico segnalati e da integrare nella classificazione tipologia "E _ Edifici di interesse pubblico", verificando quelli già segnalati nell'elaborato.</p> <p>Si evidenzia la mancanza di segnalazione delle case a corte anteriore e posteriore tra gli esempi da annoverare nell'elaborato e si chiede di verificare la mappatura della UMI 20.4 manchevole della parte residenziale.</p>	<p>A.d.10_ <i>interventi di riqualificazione urbana ed ambientale</i></p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p>

### 3. Documentazione tecnica



# COMUNE DI SARDARA

Provincia Sud Sardegna

Piazza Gramsci, 1 – C.A.P. 09030 Sardara- Tel.070/934501 – P.I. 00570460923 C.F.  
82000170926 - www.comune.sardara.vs.it

Copia

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 59 del 09/11/2020

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.**

L'anno 2020 addì 9 del mese di Novembre alle ore 17.23 nella sala delle adunanze.  
Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

**All'appello risultano :**

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
MONTISCI Roberto	Sindaco	Si
MELIS Ercole	Vice Sindaco	Si
TUVERI Giuseppe	Consigliere	Si
PISTIS Gessica	Consigliere	No
CADDEO Andrea	Consigliere	Si
CASTI Nicola	Consigliere	No
ABIS Mauro	Consigliere	Si
PISU Raimondo	Consigliere	Si
IBBA Roberto	Consigliere	No
CADDEO Roberto	Consigliere	Si
MAMELI Antonio	Consigliere	Si
STERI Simone	Consigliere	No
SADERI Sergio	Consigliere	No

**Totale Presenti: 8**

Partecipa il Segretario Comunale MACCIOTTA Daniele.  
Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. MONTISCI Roberto assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.  
Chiama alla funzione di scrutatori i Consiglieri:

1. Estratto delibera CC. di adozione del nuovo Piano Particolareggiato del CM di Sardara (fg.1/1).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Il seguente documento è una copia dell'atto. La validità legale è riferita esclusivamente al fascicolo in formato PDF firmato digitalmente.

## Parte terza

### Amministrativi

#### Plani urbanistici paesistici e territoriali

Comune di Sardara

Adozione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Comune di Sardara

Provincia Sud Sardegna

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89

Rende noto

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020 è stato adottato il Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

I relativi atti si trovano depositati presso la Segreteria Comunale, Piazza Gramsci 1, e nel sito istituzionale del Comune di Sardara, Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione Territoriale.

Entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso sul Buras, chiunque potrà prenderne visione e presentare osservazioni in forma scritta al protocollo comunale, in formato cartaceo o via pec, indirizzate al Settore Tecnico – Servizio Urbanistica.

A decorrere dalla data di adozione del Piano Particolareggiato si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 del DPR. 380/2001.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Dott. Ing. Pierpaolo Corrias

2. avviso di Adozione del nuovo Piano Particolareggiato del CM di Sardara e Pubblicazione sul BURAS (fg.1/1).

#### **4. Allegati fuori testo**

Il presente paragrafo contiene le osservazioni integrali pervenute.

**Altea Sergio**

**Marras Maria Angela**

**Via Principe Amedeo N° 53**

**09030 Sardara SU**

**Spett. le**

**Comune di Sardara SU**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto : Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l' immobile sito in via principe Amedeo N° 49 distinto in catasto con il foglio 26 particella 903 sub. 1 unità collabente e altra particella distinta sempre con il foglio 26 particella 4799 formanti unico corpo.**

I sottoscritti **Altea Sergio**, nato a Sardara il 23/02/1953 C.F. LTASRG53B23I428P e **Marras Maria Angela**, nata a Sardara il 19/05/1948 C.F. MRRMNG48E59I428P, coniugi residenti a Sardara in via Principe Amedeo N° 53, in qualità di proprietari dell' immobile citato in oggetto, a seguito di acquisto tramite atto pubblico rogato dal notaio d. SSA Paola Ghiglieri in data 17/09/2013 REP. N. 27164 Racc. N. 11778 Reg. a Sanluri il 30/09/2013 al N. 2.333 serie 1T, con la presente segnalano le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica formazione riguardanti l' immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell' isolato N° 24 unità edilizia N° 4 si fa presente quanto segue :

- 1) L' unità minima d' intervento ( U.M.I. ) ingloba una porzione della Particella confinante N° 117, che è di proprietà di altra ditta, e che è un corpo estraneo nel contesto dell' immobile di cui trattasi. Si chiede quindi che questa porzione della Particella 117 venga esclusa dall' unità edilizia N° 4 isolato 24.
- 2) Nella scheda dell' immobile vengono indicati come dati catastali identificativi solamente il foglio 26 particella 903 invece che foglio 26 particella 903 sub. 1 e particella 4799.
- 3) Condizioni d' uso : indicato un utilizzo in uso al 100% come residenza mentre attualmente è un rudere
- 4) Caratteristiche fisiche : indicato piani 1 mentre si vede dalla foto RAS e dai segni sul posto che in una parte del fabbricato erano presenti N° 2 piani.
- 5) La categoria di intervento prevista (1.2) è il restauro e risanamento conservativo. Nella sezione " stato di conservazione " viene indicato come rudere, come in effetti è, quindi si dovrebbe restaurare e risanare un rudere ?

Questi sono i dubbi su quanto viene indicato nel piano particolareggiato, ma l'incertezza maggiore viene da quanto non viene indicato nel piano. Infatti nel piano non esiste alcun Indice Fondiario e in questo caso per costruire l'edificio si dovrebbe far riferimento agli edifici esistenti che in questo caso per la maggior parte non esistono. Nella scheda dell'edificio non si parla di volumetrie e stessa cosa dicasi per le norme di attuazione. Chi scrive vuole edificare un fabbricato per civile abitazione unifamiliare e intende farlo cercando di rispettare la superficie coperta preesistente, che si può dedurre dalla planimetria catastale e dai ruderi ancora presenti sul posto, vuole rispettare nei limiti del possibile le altezze originarie ma occorre anche tener conto delle altezze minime abitabili, del fatto che, per una questione di igiene occorre avere il pavimento del piano terra sollevato dalla sistemazione esterna, strada compresa, di almeno 30 cm.. Occorre ancora tener conto del fatto che le parti di muri esistenti non danno alcuna garanzia sia dal punto di vista statico, igienico sanitario e anche del rispetto della legge sul risparmio energetico. Inoltre si vuole costruire la muratura esterna con pietra "faccia a vista" ma nelle norme tecniche di attuazione all'art. 30 comma 4 è scritto che "è generalmente prescritto il rivestimento in intonaco. La soluzione a "faccia a vista

"potrà essere ammessa solo ove prevista nelle schede di progetto (CFR. fascicoli "A.d. 9. NN") O quando si tratti di edifici storici sorti con queste caratteristiche dimostrata in base ad adeguata documentazione "Questo vuol dire che chi vuole costruire un fabbricato nuovo con pietra a "faccia a vista" non potrà farlo. Si vuole impedire di adoperare una tecnica costruttiva in uso nel paese da centinaia di anni che ha reso importante il centro storico di Sardara fino ad oggi.

Anche questo aspetto è sicuramente da rivedere e quindi da considerare come osservazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, visto che il piano particolareggiato non prevede e non tratta le volumetrie degli edifici se non in alcune rare situazioni, per evitare malintesi e altro si è pensato di allegare a queste osservazioni, il progetto della casa che si vuole realizzare così che chi deve esaminare segnali oggi quanto non va bene e si vada celeri quando si potrà presentare la SUAPE ufficiale. Vengono allegati alla presente i pareri dell'Ufficio Tutela del Paesaggio e del Ministero per i beni e le Attività Culturali della pratica Suape n. 847 del 29/05/2018 riguardante il fabbricato di cui trattasi.

**Si resta in attesa di un vostro riscontro.**

**Sardara li 25/01/2021**

Firmato  


Paolo Angelo Poma

Spettabile  
Sindaco Roberto Montisci

**OGGETTO:** Osservazione al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020.

Immobile censito nel catasto fabbricati al Foglio 26 mappale 232 , ubicato in Via A. Lamarmora n. 3.

Premesso che:

- l'immobile sopra indicato è stato acquistato dai Sig.ri Lotta Fabrizio e Sanna Silvia nell'aprile dell'anno 2017.
- Al momento dell'acquisto, l'immobile di Via Lamarmora n. 3 non si trovava in buono stato di conservazione e molti elementi originari erano stati sostituiti nel tempo. Al piano terra alcuni infissi erano di alluminio, erano presenti le tapparelle di plastica su quasi tutte le finestre, le piastrelle interne erano in ceramica smaltata e le tegole delle coperture dell'abitazione erano e sono tuttora di tipo "portoghese" (i coppi sono stati sostituiti nel 1989 con regolare autorizzazione edilizia). Inoltre si ipotizza che la parte della casa ad un piano con copertura a terrazza sia stata aggiunta in epoca successiva, poichè le chiusure verticali esterne sono realizzate in blocchi di cls intonacati e non in pietra come le altre. Il magazzino esterno aveva e ha ancora copertura in eternit.
- L'immobile è stato recentemente oggetto di ristrutturazione edilizia, come da Provvedimento Unico n. 1 del 15/01/2018. Nell'ancora vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico infatti, per l'immobile in questione, sono previsti gli interventi di "Ristrutturazione edilizia" - "Sopraelevazione" e "Rimozione di Superfetazioni".
- I lavori finora realizzati e autorizzati dal Provvedimento Unico n. 1 del 2018 hanno riguardato:
  - la demolizione dei locali destinati al ricovero animali (classificati "Superfetazioni" dall'ancora vigente Piano Particolareggiato);
  - la rimodulazione delle finestre dell'abitazione e la sostituzione di tutti gli infissi del piano terra (quindi eliminazione degli infissi in alluminio e delle tapparelle in plastica) con nuovi infissi in legno con scurini interni;
  - la rimodulazione degli spazi interni del piano terra e l'adeguamento degli impianti idrico sanitario, termico ed elettrico secondo le vigenti normative.

- I lavori di cui al Provvedimento Unico n. 1 del 2018 ad oggi non sono ancora conclusi. Restano infatti ancora da realizzare i lavori previsti al piano primo dell'abitazione e nel magazzino.

Visti tutti gli elaborati depositati del nuovo Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione, in cui l'immobile suddetto viene classificato:

- Categoria tipologica A.1. *“Sistema Insediativo a corte di origine rurale articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili”*
- Categoria di intervento 1.2 *“Restauro e Risanamento conservativo”*.

Considerato che:

- il nuovo Piano Particolareggiato vincola in modo determinante l'immobile, mentre nell'ancora vigente Piano sono consentiti interventi di: "Ristrutturazione edilizia" - "Sopraelevazione" e "Rimozione di Superfetazioni";
- una delle ragioni che ha portato ad acquistare lo stesso nell'anno 2017 era la possibilità di poter intervenire sul fabbricato con opere di sopraelevazione e ristrutturazione edilizia, pur nel rispetto dell'impianto e dei caratteri tipologici del Centro Storico;

la sottoscritta Ing. Silvia Sanna, nata a Cagliari il 13/01/1983 e residente a Sardara in Via A. Lamarmora n. 3, in qualità di comproprietaria dell'immobile censito nel catasto fabbricati al Foglio 26 mappale 232, ubicato in Via A. Lamarmora n. 3, ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale del 22 dicembre 1989 n. 45, così come da ultimo modificata dalla Legge regionale del 11 gennaio n.1, presenta la seguente osservazione al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020, per chiedere:

1. che il nuovo Piano tenga conto dello stato di fatto attuale dell'immobile, modificato con le recenti opere di ristrutturazione edilizia autorizzate dal Provvedimento Unico n. 1 del 2018;
2. la possibilità che al suo immobile venga attribuita una categoria di intervento differente dalla categoria 1.2 *“Restauro e Risanamento conservativo”*, affinché possa essere consentita la sopraelevazione di almeno 40 cm del piano primo, al fine di rendere lo stesso fruibile.

Tale richiesta deriva dal fatto che in prima istanza in sede progettuale, la sottoscritta aveva richiesto, oltre agli interventi già realizzati al piano primo, anche l'adeguamento delle altezze del locale sottotetto della parte di abitazione su 2 livelli, fino a raggiungere un'altezza utile interna di 2,70 m, con una sopraelevazione di 70 cm e conseguente rifacimento della

copertura a due falde. Tale intervento, oltre a rendere abitabile il piano, avrebbe anche consentito la sostituzione delle tegole portoghesi con tegole tipo "coppo sardo". La geometria e le pendenze della nuova copertura sarebbero rimaste immutate e l'incremento volumetrico sarebbe stato di 35 mc, il 5% del volume totale.

In Conferenza dei servizi, la Tutela del Paesaggio ha espresso parere favorevole per tutti gli interventi esclusa la sopraelevazione, poichè non essendo il Piano Particolareggiato adeguato alle norme del PPR, secondo la determinazione della GU 718 del 2008, non era consentito l'incremento volumetrico.

La Soprintendenza si è espressa invece con parere favorevole con alcune limitazioni e condizioni, ossia ridurre da 70 a 40 cm la sopraelevazione dei locali sottotetto per garantire la realizzazione di un appoggio sicuro al nuovo tetto di copertura, e ha ovviato all'incremento volumetrico (16 mc), imponendo che ci fosse una compensazione di volume con l'abbassamento della copertura del magazzino esterno.

Si chiede quindi che venga consentito quantomeno l'intervento autorizzato dalla Soprintendenza, che non solo permetterebbe di usufruire comodamente dei locali del piano primo, ma permetterebbe la sostituzione delle tegole portoghesi e della lastra in eternit del magazzino, con tegole tipo "coppo sardo", ripristinando in questo modo i caratteri originari del fabbricato. Il volume totale (16 mc) non subirebbe modifiche (ma verrebbe traslato da un corpo ad un altro della stessa unità minima) e l'intervento sarebbe comunque compatibile con i caratteri tipologici e formali della costruzione. Inoltre la sopraelevazione richiesta, avrebbe uno scarso impatto paesaggistico poiché il fabbricato in questione si trova inserito in una via in cui sono presenti abitazioni molto più alte rispetto a quella in oggetto.

In ultimo, la sottoscritta chiede che venga corretta la scheda di dettaglio dell'immobile (isolato 15, unità 2) poiché nella Sezione 5 CONDIZIONI MATERIALI – Copertura, è riportata erroneamente la dicitura "Coppi". Infatti tutte le coperture dell'abitazione sono realizzate con tegole tipo "portoghese" e non con tegole tipo "coppo". I coppi delle originarie coperture, come già evidenziato, sono infatti stati sostituiti con regolare autorizzazione edilizia rilasciata nel 1989 dall'ufficio tecnico del Comune di Sardara. Il magazzino esterno invece ha copertura in lastre di eternit.

Nella speranza che la richiesta possa trovare accoglimento e restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Recapito telefonico Ing. Silvia Sanna 3401527227.

Sardara, li 16/02/2021

Ing. Silvia Sanna



*Si allega:*

- *Copia del Documento di Riconoscimento;*
- *Rilievo fotografico dello stato di fatto prima dell'intervento di ristrutturazione edilizia del 2018;*
- *Parere espresso dalla Sovrintendenza in sede di Conferenza dei Servizi;*
- *Fotosimulazione dell'intervento di sopraelevazione di 70 cm. L'intervento di 40 cm sarebbe ancora meno impattante e quasi impercettibile.*

Spett.le COMUNE DI SARDARA

Alla c.a. del Sindaco – **Sig. MONTISCI Roberto**

E del responsabile del Settore Tecnico – **Ing. CORRIAS Pierpaolo**

Oggetto: **Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al P.P.R. - Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020**

La sottoscritta **Abis Patrizia**, nata a Sardara il 24.01.1966 e ivi residente in Via Piave, 10, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile sito in Via Trento, angolo Via Torino, alla UMI 47.5 dell'adottato Piano particolareggiato di antica e prima formazione in adeguamento del Piano Paesaggistico Regionale, osserva quanto segue:

la proposta di nuova edificazione sul filo stradale, nel lotto classificato come UMI 47.5, non risulta coerente con le dimensioni del lotto e con la tipologia edilizia tradizionale del Centro Storico di Sardara, che sono le case a corte anteriore.

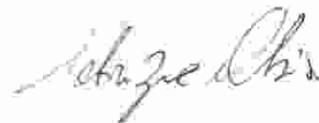
La prevista edificazione a filo strada, inoltre, si ritiene errata anche per il contesto della Via Trento, in cui non risulta determinato un profilo fronte strada esistente.

Visto il contesto e la forma del lotto, si ritiene più coerente ipotizzare una nuova edificazione secondo lo schema presente nel lotto classificato come UMI 45.11 (Via San Gregorio, angolo Via Mazzini) o come la UMI 28.9 (Via Regina Elena, angolo Via Manzoni).

Per tali motivazioni, si chiede che nel lotto UMI 47.5, venga prevista la stessa tessa tipologia costruttiva (casa campidanese a corte anteriore).

Distinti saluti

Patrizia Abis



COMUNE DI SARDARA	
RICEVUTO IL .....	
FIRMA .....	
PROTOCOLLATO IL 22.02.2021	
N° 1624 CAT. U1	

COMUNE DI SARDARA	
RICEVUTO IL.....	
FIRMA.....	
PROTOCOLLAFO IL 22.02.2024	
N° 1625	CAT. 8L

Spett.le COMUNE DI SARDARA

Alla c.a. del Sindaco – Sig. MONTISCI Roberto

E del responsabile del Settore Tecnico – Ing. CORRIAS Pierpaolo

Oggetto: **Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al P.P.R. - Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020**

La sottoscritta **Caddeo Emanuela**, nata a San Gavino Monreale il 13.02.1976 e residente a Sardara in Via San Gregorio, 12, nella sua qualità di comproprietaria dell'immobile sito in Via San Gregorio, e distinto alle UMI 45.14 e 45.17 dell'adottato Piano particolareggiato di antica e prima formazione in adeguamento del Piano Paesaggistico Regionale, in considerazione:

1. Che l'origine dell'immobile è riconducibile alla seconda metà del 1800;
2. Che nel "Vecchio" piano Particolareggiato del centro storico comunale, l'edificio era distinto alla medesima categoria d'intervento (A2 – Risanamento Conservativo), condizione corretta e condivisibile, in considerazione della originarietà e particolarità dell'immobile (casa campidanese);
3. Che a partire dal 2002 l'immobile è stato oggetto di un'importante intervento di restauro che ha interessato la parte principale dell'edificio, così come i locali accessori a confine con la pubblica Via San Gregorio, per una percentuale orientativa di circa il 40% dei volumi originariamente esistenti;
4. Che dalle risultanze del Piano in adozione, risulta che l'edificio, è stato diviso in due differenti UMI (45.14 e 45.17), con differenti prescrizioni urbanistiche (*Ristrutturazione edilizia e Restauro e risanamento conservativo*), cosa comprensibile per la parte di edificio non ancora recuperata, ma non per quella già restaurata (locali tra il cancello e il portone su Via San Gregorio);
5. Che nel piano in adozione, non risulta evidenziata la parte di edificio di futura ricostruzione (così come ampiamente ed esaurientemente indicato negli elaborati grafici di cui alle *Concessioni edilizie n. 97 del 09.10.2022, Aut. Edil. N. 101 del 02.12.2004, Conc. Edil. N. 70 del 11.10.2005, D.I.A. prot. 5872 del 11.06.2008 e C.I.L. prot. 881-A del 27.01.2014*), condizione che crea un'evidente danno economico alla sottoscritta, per via della impossibilità di riedificare, in futuro, la totalità della volumetria originaria;

per tali motivi e considerazioni, CHIEDO

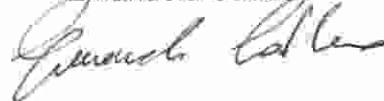
- Che l'immobile venga classificato alla medesima ed unica categoria d'intervento, considerando anche le volumetrie meglio indicate nelle concessioni edilizie indicate nel punto 5 delle precedenti osservazioni;

Certa in accoglimento della presente, porgo i più distinti saluti

Si allega:

- Stralcio vecchio P.P.;
- Stralcio categorie d'intervento Piano in adozione;
- Situazione originaria depositata in comune.

Emanuela Caddeo

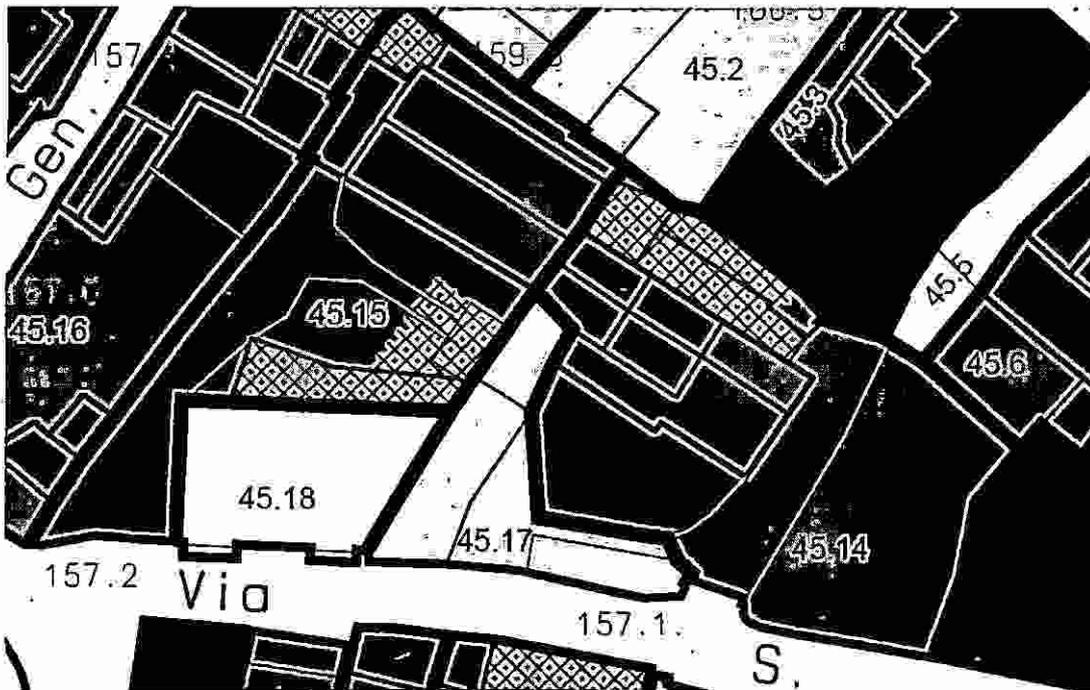
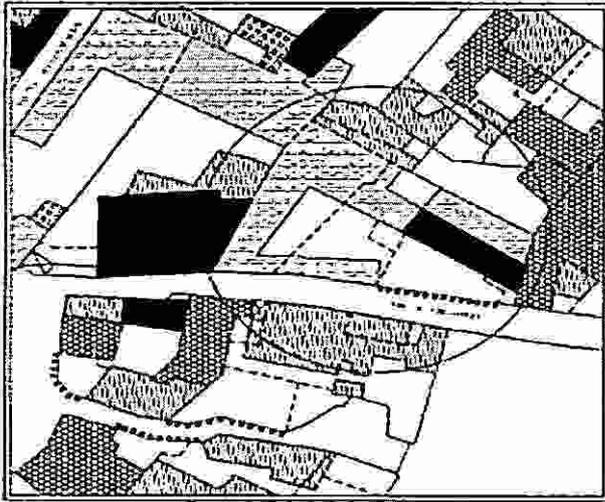


Sralcio del P.P.

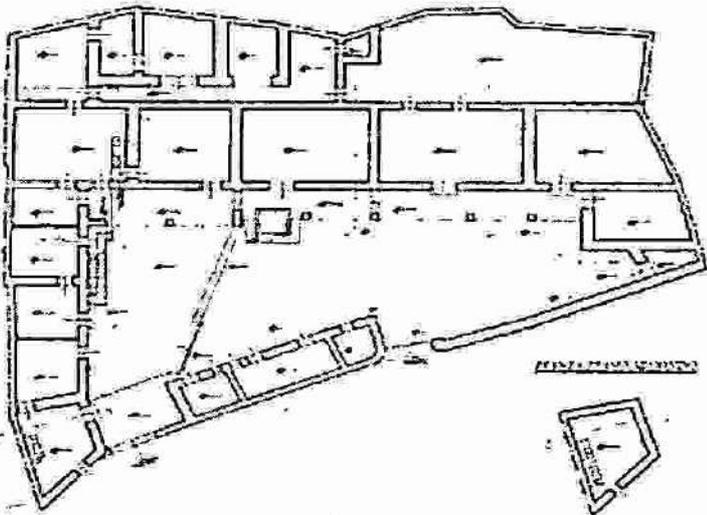
Scala 1:500

Zonizzazione

-  A2 Risanamento conservativo
-  A6 Nuova edificazioni in lotti liberi
-  A8 Reintegrazione ambientale edilizia recente
-  Lotto interessato dall'intervento



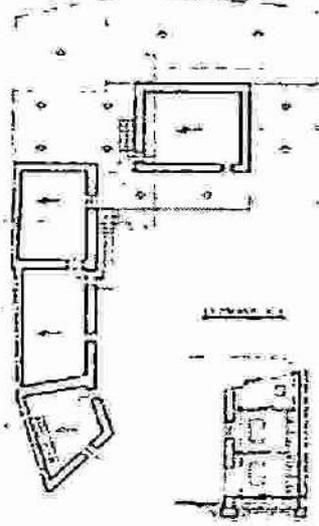
PLAN OF THE BUILDING



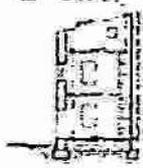
PLAN OF THE BUILDING



PLAN OF THE BUILDING



PLAN OF THE BUILDING



Spett.le COMUNE DI SARDARA

Alla c.a. del Sindaco – Sig. MONTISCI Roberto

E del responsabile del Settore Tecnico – Ing. CORRIAS Pierpaolo

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione in adeguamento al P.P.R. - Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 09.11.2020**

La sottoscritta **Sanna Beatrice**, nata a Oristano il 14/09/1961 e ivi residente a Sardara in Piazza San Gregorio, 4, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile sito in Via San Gregorio, alla UMI 45.18 dell'adottato Piano particolareggiato di antica e prima formazione in adeguamento del Piano Paesaggistico Regionale, osserva quanto segue:

la proposta di adattamento del fabbricato classificato come UMI 45.18, fatta ipotizzando un edificio ad un solo piano, non appare coerente con il resto dei fabbricati presenti sul fronte stradale di tutta la Via San Gregorio, e che prosegue naturalmente sulla Via Tuveri.

Questa considerazione, è supportata anche dal fatto che la futura edificazione del lotto sulla proprietà Caddeo/Tuveri (UMI 45.17), prevede, in aderenza, un'edificio "persino a tre livelli".

Inoltre, la tipologia proposta, risulta essere chiaramente lontana da tutti i fabbricati presenti nel centro storico comunale, dove non vi è nessun esempio di edificio residenziale ad un solo livello.

Per tali motivazioni, SI CHIEDE che nel lotto UMI 48.15, venga prevista la possibilità di edificazione su due livelli.

Distinti saluti

Sanna Beatrice



COMUNE DI SARDARA	
RICEVUTO IL .....	
FIRMA .....	
PROTOCOLLATO IL 22-02-2021	
N° 1639	CAT. IV

**Casti Giuseppe**

Via A. La Marmora N. 1

09030 Sardara (SU)

Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/2020.

---

### Osservazioni

Il sottoscritto Giuseppe Casti, comproprietario dell'immobile su cui risiede e possiede ubicato in via Lamarmora N. 1, Isolato 15 Unità 1

#### **Chiede**

Che venga fatta verifica sulla scheda tecnica relativa al suo fabbricato in comproprietà e possesso distinto in catasto urbano al F. 26 particella 233 sub 1, 2 e 3.

L'immobile con sub 1 in possesso dal Sig. Casti Giuseppe è stato oggetto di ristrutturazione nel 2007 con relativa Concessione Edilizia.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

**Condizioni d'uso:** Il fabbricato è diviso urbanisticamente e catastalmente in due parti, quindi la percentuale d'uso è 50 % per ciascuno.

**Stato di conservazione:** Essendo diviso urbanisticamente il fabbricato si specifica che la parte (foto RAS della scheda) a sinistra è stata ristrutturata di recente, quindi la conservazione, le murature e l'apparato decorativo è buono.

**Caratteristiche fisiche:** Le gronde sono state installate previa autorizzazione paesaggistica precedente su tutta la copertura.

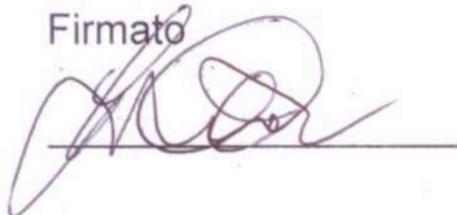
**Classificazioni e prescrizioni:** Punto 4.14, il cancello è stato restaurato da poco  
Si chiede se la via Alfonso La Marmora sia corretta in quanto si è sempre sentito Alberto La Marmora.

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato



*Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara (SU)*

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/ 2020.

**riservato all'Amministrazione Comunale**

Protocollo Generale

Settore Tecnico: OSSERVAZIONE N.

**dati anagrafici osservante**

scrivere in stampatello, chiaro e leggibile

cognome	ZUDDAS - SCANU	nome	LUIGI - GIOVANNINA
nati a il	SARDARA - MOGORO		01/08/1951 - 13/02/1956
ditta o società	-----		
titolo	CONIUGI COMPROPRIETARI N COMUNIONE DEI BENI		
piazza	EMILIO LUSSU, CIV. 8	tel.	3939504864
città	SARDARA	c.a.p. 09030	provincia SU

**argomento dell'osservazione**  
*referimento*

**ambito territoriale di riferimento**

<input type="checkbox"/> normativa	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> cartografia	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere urbanistico	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere ambientale	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.

altri argomenti

## Osservazioni

È su intestati **Luigi Zuddas** e **Giovannina Scanu**, in qualità di proprietari del fabbricato sito in piazza Lussu civico 8 e identificato nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell' **Isolato 49 Unità 12**

ISOLATO N. **49** UNITA' EDILIZIA N. **12**  
 Piazza E. Lussu, n.4  
 foglio catast. 26 mappale 773

1. **CONDIZIONI D'USO**  
 datazione manufatto edilizio: pre-ottocentesco  
 utilizzo: in uso  
 funzione: monofunzionale  
 destinazione d'uso: residenziale  
 percentuale d'uso: 100%



2. **VALORE STORICO ARCHITETTONICO**  
 elementi rilevanti in:  
 facciata  
 copertura  
 pianta  
 altro  
 tipologia di copertura: a due falde/a falda unica



3. **CARATTERISTICHE FISICHE**  
 numero piani: 1/2  
 numero di fronti aperti: 1  
 fronte principale: sud-ovest, fronte piazza  
 retro: nord-est, in aderenza  
 lato destro: sud-est, cortile privato  
 lato sinistro: nord-ovest, in aderenza/cortile privato  
 accessi pedonali n.:  
 accessi carrai n.: 1  
 elementi estranei:



4. **CARATTERI COSTRUTTIVI**  
 strutture verticali: pietra/muratura  
 strutture orizzontali: laterocemento/legno

foto R4.5

5. **CONDIZIONI MATERIALI**  
 copertura: coppi  
 murature esterne / involucro: intonaco  
 serramenti:  
 portoni: metallo  
 porte esterne: legno  
 finestre: legno  
 oscuramenti:  
 verande / logge:  
 recinzione: pietra a vista  
 pietra a vista



fronte principale (sud)

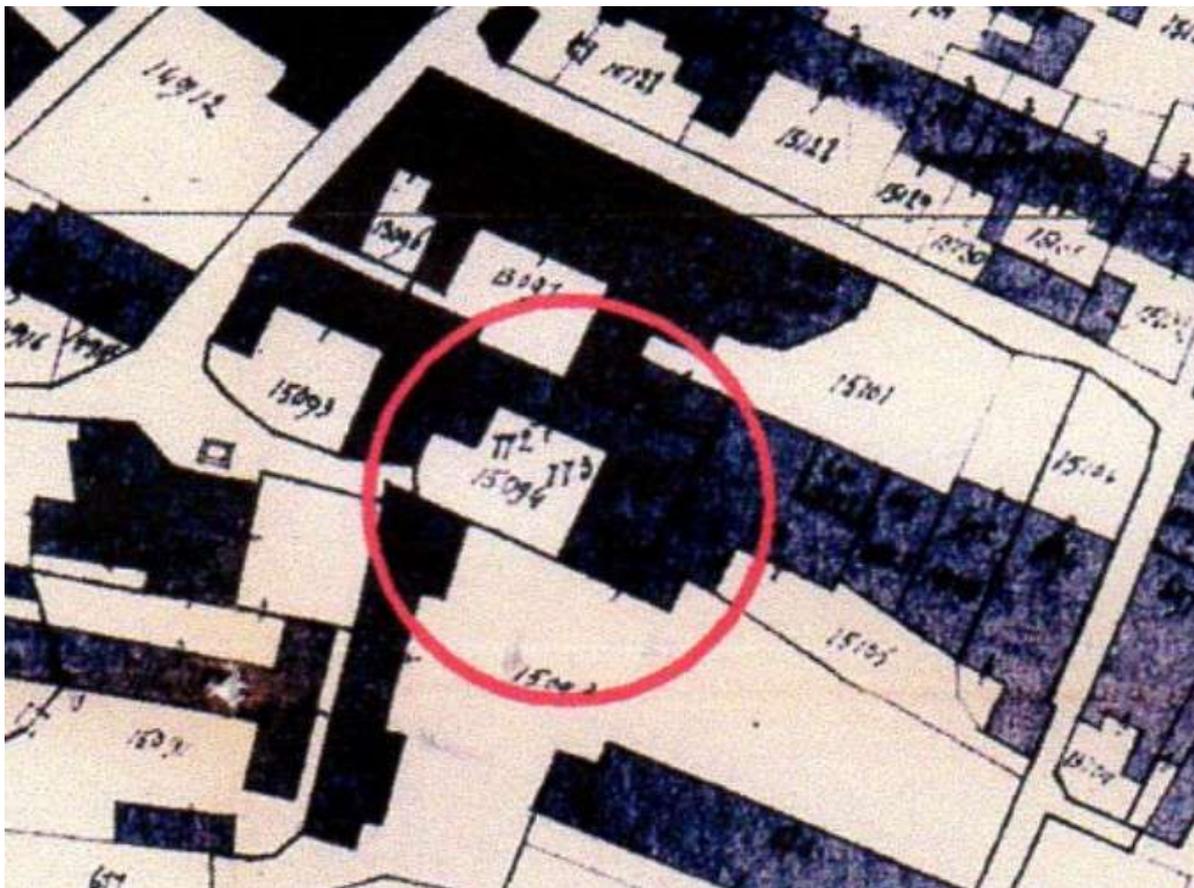
6. **STATO DI CONSERVAZIONE**  
 conservazione generale del manufatto: buono  
 strutture verticali: buono  
 strutture orizzontali: buono  
 murature: buono  
 apparato decorativo:

7. **CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI**  
 categoria tipologica (rif. A.d.3): A.3  
 categoria di intervento (rif. A.d.5): 1.4  
 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):

2.1, 3.1, 4.14, 5.10, 8.6, 7.2, 8.12, 10.1, 11.1

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

1. L'oggetto delle osservazioni è un fabbricato ad uso residenziale. Esso è stato edificato prima dell'Ottocento, ed a seguito di divisione tra eredi è stato frazionamento in due mappali, il 772 ed il 773 (vedi stralcio della carta catastale "De Candia")



All'inizio del Novecento, per esigenze dell'allora famiglia contadina, il fabbricato subisce un ampliamento per la realizzazione dei "sobarius" con copertura a due falde e di un vano cucina con un loggiato adiacente.

(vedi foto vista dell'ingresso dal mappale 772 con "gecca" dopo la divisione e scorcio della vista frontale ante ampliamenti)



2. Con l'ampliamento oltre ai quattro vani esistenti al piano terra, due abitativi sul fronte e due sul retro ad uso pagliaio e ripostiglio si aggiungono il vano cucina con forno esterno ed il loggiato coperti da tetto ad una falda con manto di coppi su cannicciata e orditura portante in legno, mentre con la sopraelevazione si ricavano con tavolati su travatura in legno "i sobarius" intermedi coperti da tetto a due falde con coppi su cannicciata e orditura portante in legno, l'accesso ai "sobarius" si ha tramite una scala in pietra.

I locali al piano terra hanno un'altezza utile dal pavimento al tavolato di m. 2,50, quelli al piano superiore hanno invece un'altezza media di 2,40.

I pavimenti al P.T. non hanno un vespaio e i vani sul retro pur avendo un'altezza media da terra al tetto di m.4,00 e sono privi di solaio intermedio e **non hanno aperture per luce e areazione.**

3. All'inizio degli anni 60 il tetto relativo alla copertura retrostante (pagliaio e cantina) e parte del tetto a due falde, a seguito di un crollo, viene sostituito con lastre ondulate di cemento amianto, modificando l'assetto da doppia falda a unica falda e riducendo anche la quota d'imposta sul lato basso anche sulla falda posteriore.

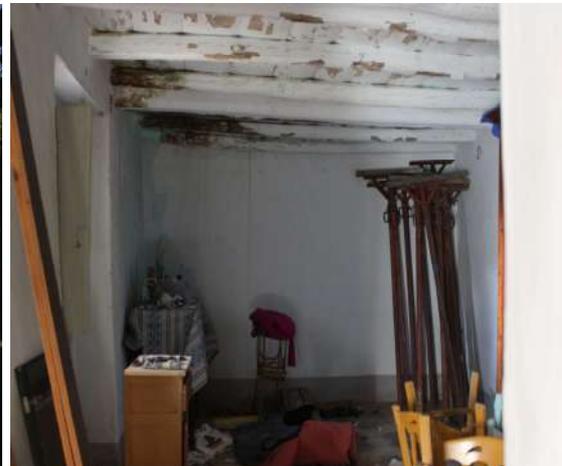
La copertura della cucina, del loggiato e della restante parte a doppia falda viene rimossa per sostituire la cannicciata con un tavolato impermeabilizzato e con il riutilizzo dei coppi precedentemente rimossi.

4. Nella scheda UMI al punto 6) “stato di conservazione” è stato inserito “buono” in tutto, ma in realtà è tutto ammalorato sia nelle strutture verticali che in quelle orizzontali a causa delle infiltrazioni di acqua meteoriche che danneggiano le murature e le orditure in legno. Attualmente il fabbricato non è utilizzato per le condizioni statiche ed igieniche.

(vedi foto seguenti)



fronte



interno piano terra



pagliaio con lastre in “eternit”



cantina con lastre in “eternit”



Scala



sottotetto a due falde



Sottotetto ad una falda con lastre in "eternit"

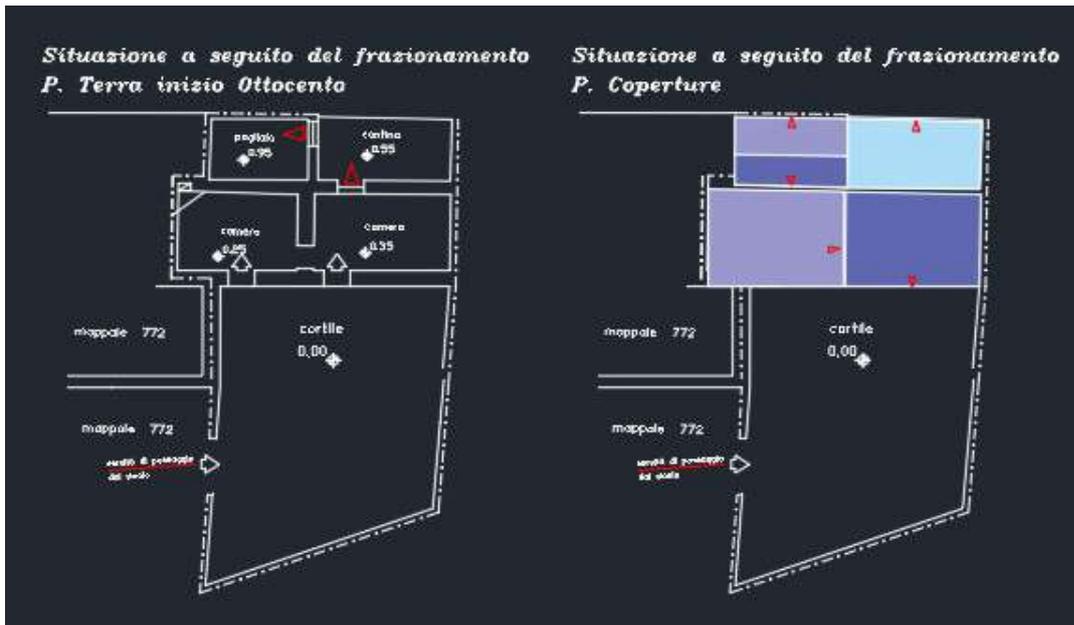


Copertura in "eternit" sopra cantina visibile vecchia gronda ancora sul muro

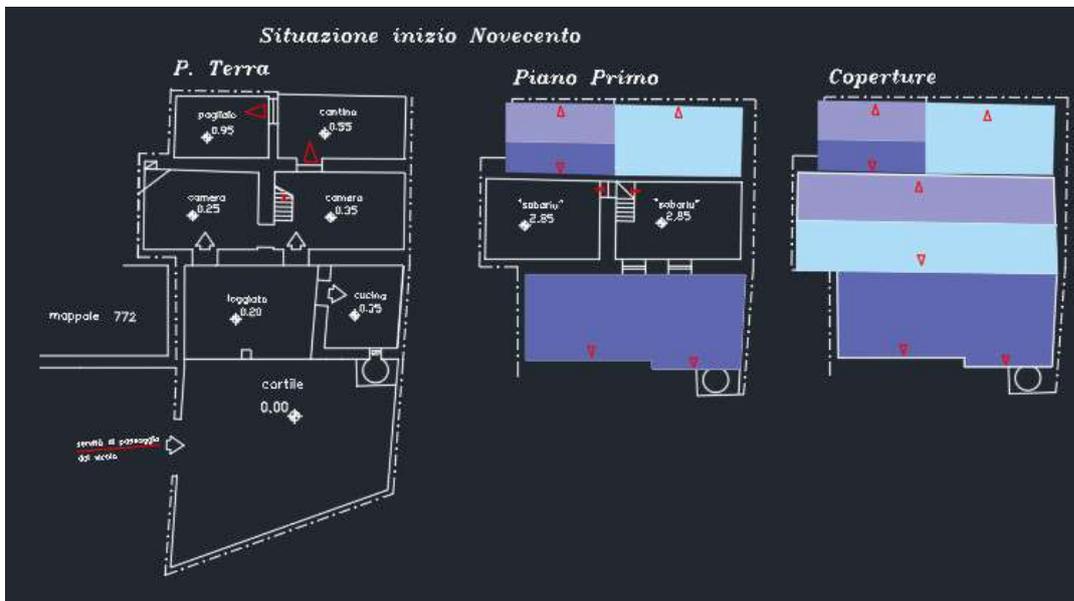


Vista della vecchia gronda ancora sul muro

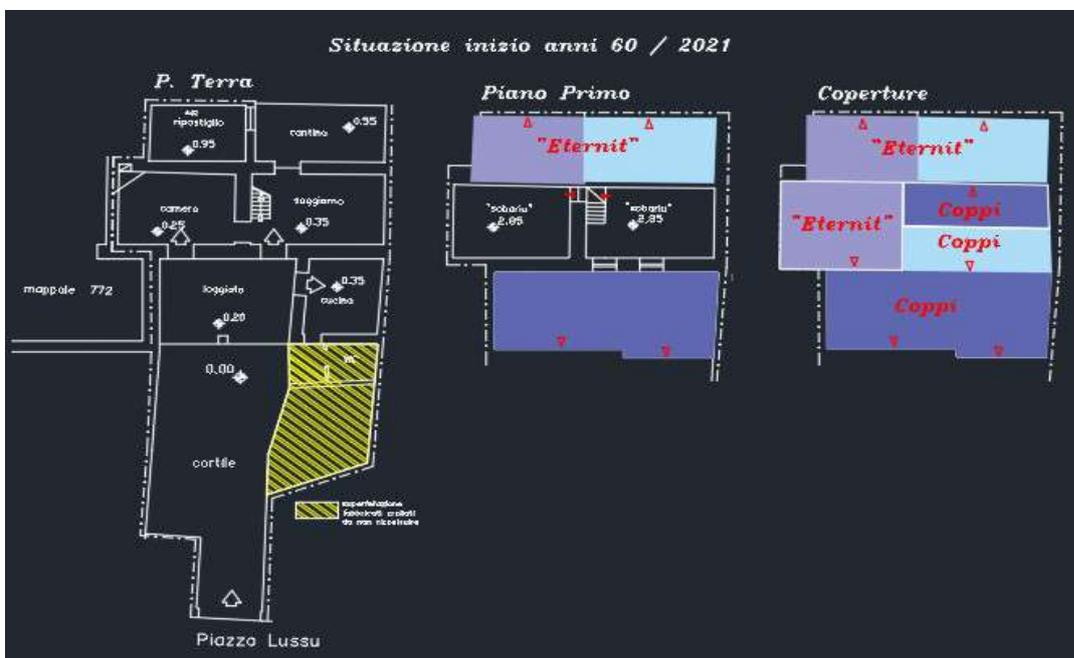
Piante presunte inizio Ottocento



Piante presunte inizio Novecento



Piante esistenti dal 1960 al 2021



A seguito delle su esposte osservazioni

### Chiedono

- Che vengano accolte le richieste di poter adeguare le altezze utili dei piani a quelle minime consentite in materia di igiene/sanitaria pari a m. 2,70 per il piano terra e a m. 2,40 media per il piano superiore sottotetto (L.R. N. 8/2015), oltre alla concessione di poter eseguire un adeguato vespaio/massetto sottopavimento di almeno 30 cm.
- Che la parte anteriore con doppia falda abbia un proseguimento con le stesse quote in sostituzione della falda attualmente coperta con lastre di cemento amianto.
- Che sul retro in sostituzione del locale cantina possa essere realizzato una chiostrina o cortiletto affinché si possano illuminare ed arieggiare i locali intermedi adiacenti attualmente privi di luci.

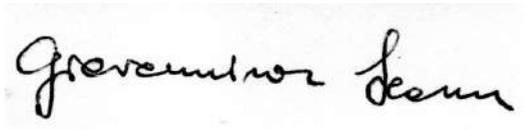
Confidando in un benevolo accoglimento porgono cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

Luigi Zuddas



Giovannina Scanu



Si allegano i documenti di riconoscimento dei richiedenti



Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara (SU)

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/ 2020.

**riservato all'Amministrazione Comunale**

Protocollo Generale

Settore Tecnico: OSSERVAZIONE N.

**dati anagrafici osservante**

cognome ZUDDAS nome ALESSANDRO  
nato a il SAN GAVINO MONREALE 14/09/1980  
ditta o società -----  
titolo PROPRIETARIO  
Via UMBERTO PRIMO n. 25  
città SARDARA c.a.p. 09030 provincia SU

**argomento dell'osservazione**  
riferimento

**ambito territoriale di riferimento**

<input type="checkbox"/> cartografia	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> normativa	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere urbanistico	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere ambientale	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.

altri argomenti

-----  
-----  
-----

## Osservazioni

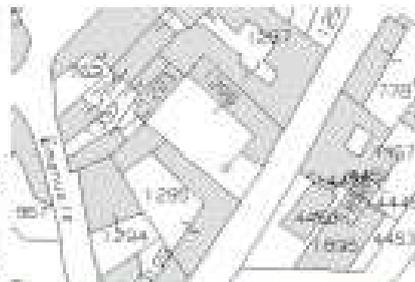
Il su intestato **Alessandro Zuddas**, in qualità di proprietario del fabbricato ubicato in via Umberto Primo al n. 25, e identificato nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell'**Isolato 34 Unità 9**

ISOLATO N. **34** UNITA' EDILIZIA N. **9**  
 Via Umberto I, n.25-27  
 foglio catast. 26 mappale 1295

<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>	
datazione manufatto edilizio:	di nuova o recente costruzione
utilizzo:	In uso
funzione:	monofunzionale
destinazione d'uso:	residenziale
percentuale d'uso:	100%



<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>	
elementi rilevanti in:	
facciata	
copertura	
pianta	
altro:	portale con arco a tutto sesto
tipologia di copertura:	a falda unica/piana



<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>	
numero piani:	2
numero di fronti aperti:	1
fronte principale:	est, fronte strada
retro:	ovest, in aderenza
lato destro:	nord, cortile privato
lato sinistro:	sud, in aderenza
accessi pedonali n.:	2
accessi carrai n.:	1
elementi estranei:	avvolgibili pvc cornici finestre piano terra



<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>	
strutture verticali:	muratura
strutture orizzontali:	laterocemento

foto RAS

<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>	
copertura	coppi
murature esterne / involucro	intonaco
serramenti	
portoni	legno
porte esterne	legno
finestre	legno
oscuramenti	esterni/pvc
verande / logge	
recinzione	



fronte principale (sud-est)

<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
conservazione generale del manufatto	buono
strutture verticali	buono
strutture orizzontali	buono
murature	buono
apparato decorativo	



dettaglio fronte (sud-est)

<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>	
categoria tipologica (rif. A.d.3):	C.1
categoria di intervento (rif. A.d.5):	2.1
prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):	

1.6, 2.12, 3.1/3.10, 4.6, 5.6, 8.1/8.4, 7.2/7.8, 8.12, 10.3/10.8

Al fine di motivare ed illustrare la propria richiesta espone quanto segue:

1. L'oggetto delle osservazioni è un fabbricato ad uso residenziale edificato nel primo decennio del Novecento, al contrario nella su indicata scheda di riferimento del P.P. al punto 1 "datazione manufatto edilizio" è riportato invece "di nuova o recente costruzione".

Lo stesso fabbricato risulta riportato nel testamento di Ibba Attilio deceduto in data 9/01/1938 e regolarmente registrato giusta dichiarazione di successione n.61 vol. 191 eseguita dalla sorella erede Maria (bisonna paterna del dichiarante).

2. Al punto 3 "caratteristiche fisiche" come "elementi estranei" vengono indicati gli avvolgibili in pvc e le cornici delle finestre al piano terra sul prospetto prospiciente la via Umberto Primo.

Le cornici sulle finestre al piano terra non possono essere considerate "elementi estranei" in quanto risultano esistenti e non modificate dalla costruzione del fabbricato.

Vedi foto fatta da Ugo Pellis in data 16 marzo 1933 (si notano le cornici alle finestre sia al piano terra che al piano superiore)



Cartolina anni 50



3. Il tetto a falda unica è stato modificato con licenza edilizia n. 10/A/76 del 22/03/1976 utilizzando le tegole recuperate nella rimozione della copertura in tegole "marsigliesi" su tutte le falde relative all'abitazione, mentre sul corpo di fabbrica posto superiormente alla cantina sono state usate tegole tipo "portoghese", al contrario sulla scheda suindicata al punto 5 è riportato come copertura "coppi"



4. Al punto 7 "classificazioni e prescrizioni" nelle "prescrizioni di dettaglio" (rif.A.d.5) È stato inserito il dettaglio per le finestre la tipologia 3.1/3.10 non tenendo conto del dettaglio fronte inserito in scheda inserendo una voce tipo "architravi a profilo ribassato con conci lapidei e stipiti lapidei o intonacati"

A seguito delle su esposte osservazioni

#### **Chiede**

- Che vengano presi in considerazione i punti 1,2,3 e accolta la richiesta al punto 4 della presente;
- Che nei prospetti sul cortile interno, non visibili all'esterno, si possano utilizzare degli scuri tipo persiane a protezione delle intemperie battenti da ovest (tipo le forti grandinate degli ultimi anni che hanno distrutto anche tapparelle di robusto pvc e vetri di finestre non protette).

Confidando in un benevolo accoglimento porge cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

Alessandro Zuddas

Si allega documento di riconoscimento del richiedente





*Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara (SU)*

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/ 2020.

**riservato all'Amministrazione Comunale**

Protocollo Generale

Settore Tecnico: OSSERVAZIONE N.

**dati anagrafici osservante**

cognome	ZUDDAS	nome	LUIGI
nato a il	SARDARA		01/08/1951
ditta o società	-----		
titolo	PROPRIETARIO		
Via	UMBERTO PRIMO n. 25		
città	SARDARA	c.a.p. 09030	provincia SU

**argomento dell'osservazione**  
*referimento*

**ambito territoriale di riferimento**

<input type="checkbox"/> cartografia	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> normativa	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere urbanistico	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere ambientale	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.

altri argomenti

Manca la scheda del fabbricato  
relativa al m.le 5078

## Osservazioni

Il su intestato **Luigi Zuddas**, in qualità di proprietario del fabbricato ubicato in piazza Lussu civico 7, e identificato impropriamente nel nuovo Piano Particolareggiato, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n 59 in data 09/11/2020, all'interno dell'**Isolato 49 Unità 8**

ISOLATO N. **49** UNITA' EDILIZIA N. **8**  
 Vico II Umberto I, n.6 e Piazza E. Lussu, n.3  
 foglio catast. 28 mappale 4437

<b>1_ CONDIZIONI D'USO</b>	
datazione manufatto edilizio:	pre-ottocentesco
utilizzo:	In uso
funzione:	monofunzionale
destinazione d'uso:	residenziale
percentuale d'uso:	100%



<b>2_ VALORE STORICO ARCHITETTONICO</b>	
elementi rilevanti in:	
facciata	
copertura	
pianta	
altro	
tipologia di copertura:	a falda unica/due falde/piana



<b>3_ CARATTERISTICHE FISICHE</b>	
numero piani:	2
numero di fronti aperti:	2
fronte principale:	sud, fronte piazza
retro:	nord, in aderenza
lato destro:	est, in aderenza/cortile privato
lato sinistro:	ovest, fronte strada/in aderenza
accessi pedonali n.:	2
accessi carrai n.:	1
elementi estranei:	



<b>4_ CARATTERI COSTRUTTIVI</b>	
strutture verticali:	mursura
strutture orizzontali:	laterocemento

foto A43

<b>5_ CONDIZIONI MATERIALI</b>	
copertura	coppi
murature esterne / involucro	intonaco
separanti	
portoni	legno/metallo
porte esterne	
finestre	metallo
oscuramenti	
verande / logge	
recinzioni	pietra a vista/intonaco



fronte principale (est)

<b>6_ STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
conservazione generale del manufatto	buono
strutture verticali	buono
strutture orizzontali	buono
murature	medie
apparato decorativo	



fronte laterale (ovest)

<b>7_ CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI</b>	
categoria tipologica (rif. A.d.3):	A.3
categoria di intervento (rif. A.d.5):	1.4
prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5):	

1.3, 2.1, 3.1, 4.3/4.4, 6.1, 8.5, 7.2/7.8, 8.12, 10.1, 11.1/11.8



2. Esso risulta inserito nella su indicata scheda di riferimento

Sarebbe quindi opportuno modificare la su indicata scheda UMI stralciando il fabbricato in questione e redigendo una nuova scheda dedicata alla singola costruzione oggetto delle osservazioni

Suggerendo le seguenti indicazioni :

- **“Condizioni d’uso”**

Datazione manufatto edilizio.....Novecentesco;  
utilizzo..... in uso;  
funzione.....monofunzionale;  
destinazione d'uso .....residenziale;  
percentuale d’uso.....100%;

- **“Valore storico architettonico”**

Elementi rilevanti in:

facciata

copertura

pianta .....a corte;

altro

tipologia copertura .....a due falde;

- **“Caratteristiche fisiche”**

Numero piani.....2;

numero di fronti aperti.....1;

fronte principale .....sud, fronte piazza;

retro .....nord, in aderenza cortile privato;

lato destro..... est, in aderenza cortile privato;

lato sinistro.....ovest, in aderenza cortile privato;

accessi pedonali .....1;

accessi carrai

elementi estranei

- **“Caratteri costruttivi”**

Strutture verticali .....muratura;

strutture orizzontali .....legno;

- **“Condizioni materiali”**

Copertura .....coppi;

murature esterne/involucro .....pietra a vista;

serramenti

portoni .....metallo;

porte esterne

finestre

oscuramenti

verande/logge

recinzioni .....pietra a vista;

- **“Stato di conservazione”**  
 Conservazione generale del manufatto.....buono;  
 strutture verticali.....buono;  
 strutture orizzontali .....buono;  
 murature .....buono;  
 apparato decorativo
- **“Classificazione e prescrizioni”**  
 Categoria tipologica (rif. A.d.3) .....B.2;  
 categoria d'intervento (rif, A.d.6).....1.2;  
 prescrizioni di dettaglio (rif. A.d.5)  
 2.6,3.4,4.3,5.9,6.5,7.2,8.6,9.1,10.4,11.1



**PARTE NON INTERESSATA DALLA NUOVA SCHEDA**

VISTA INGRESSO DA PIAZZA LUSSU, EST



*fronte principale (est)*

A seguito delle su esposte osservazioni

### Chiede

- Che vengano presi in considerazione i punti 1,2 e venga accolta la richiesta di attribuire al fabbricato in questione una nuova scheda UMI;

confidando in un benevolo accoglimento porge cordiali saluti

Data del protocollo Comunale

Luigi Zuddas



**Podda Matteo**

Via A. La Marmora

09030 Sardara (SU)

Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/2020.

---

### Osservazioni

Il sottoscritto Podda Matteo, proprietario dell'immobile in corso di costruzione ubicato in vico Lamarmora N. 4, Isolato 19 distinto in catasto con il Foglio 26 Mappale 211 e 212

#### **Chiede**

Di aggiornare la scheda tecnica allo stato attuale dell'edificio in quanto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2018.

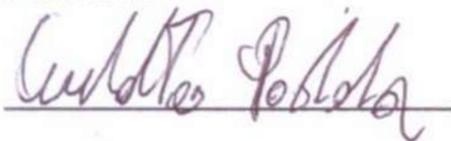
**Classificazioni e prescrizioni:** Punto 6.1 (non corretto, si allega fotografia dell'infisso in origine)

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato



**Podda Matteo**  
Via A. La Marmora  
09030 Sardara (SU)

Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara  
Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/2020.

---

### Osservazioni

Il sottoscritto Podda Matteo, proprietario dell'immobile in corso di costruzione in cui risiede ubicato in vico Lamarmora N. 4, Isolato 19 distinto in catasto con il Foglio 26 Mappale 101 sub 1 e 2

#### **Chiede**

Che venga fatta verifica sulla scheda tecnica relativa al suo fabbricato di proprietà diviso catastalmente in due unità immobiliari con F. 26 M.le 101 Sub 1 e F 26 M.le 101 Sub. 2.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

**Condizioni d'uso:** Il fabbricato è in due parti, Piano Terra e Piano Primo quindi la percentuale d'uso è 50 % per ciascuno.

#### **Condizioni materiali:**

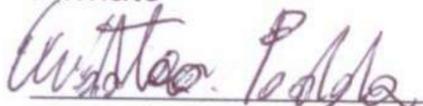
- Copertura in eternit da rimuovere e sostituire con coppi
- Finestre: Presenti in legno e non in metallo

Si allega copia del documento di riconoscimento del richiedente.

Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti.

Sardara 16/02/2021

Firmato



**Pusceddu Mariano**

**Regina Margherita N° 32**

**09030 Sardara SU**

**Spett. le Comune di Sardara SU**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto:** Osservazioni al piano particolareggiato del centro di prima e antica formazione in adeguamento al piano paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Regina Margherita N° 32 distinto in catasto con il foglio 26 particella 4064 sub. 4.

Il sottoscritto Pusceddu Mariano nato a Sardara il 15/03/1954 C.F. PSCMRN54C15I428D, residente a Sardara in via Regina Margherita N° 32, in qualità di proprietario dell' immobile citato in oggetto, a seguito di acquisto tramite atto pubblico rogato dal notaio Dr Franco IBBA in data 01/03/1997 REP.N. 46478 Racc. N. 9904 e ad altro atto rogato sempre dal Dr. Franco Ibba in data 06/04/2002 Rep. 61019 Racc. N. 14346, con la presente segnala le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione riguardanti l' immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell' isolato N° 51 unità edilizia N° 22 che tutto quanto costruito è conforme ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato di cui trattasi, che la conformazione attuale deriva dalla fusione di due distinte unità immobiliari originarie si fa presente quanto segue:

Con concessione edilizia N° 098/2002 del 18/10/2002 chi scrive venne autorizzato a demolire completamente l'edificio allora esistente che ricadeva sul fabbricato allora distinto con il foglio 26 mappali 1028-1029, che coincide con la parte di lotto attuale dove è ubicata la tettoia confinante su tre lati con altra proprietà fino ad arrivare alla camera con antibagno e bagno confinante con la via Regina Margherita. Tale lotto aveva una superficie di mq. 203,43 una superficie coperta edificata di mq 153,17 e un volume edificato di mc. 511,93 nelle previsioni del progetto approvato con la

concessione di cui sopra è stata ricostruita una superficie coperta di mq. 125,23 e un volume di mc. 322,95. Oggi si vorrebbe riutilizzare la volumetria che non venne utilizzata nel 2002 per sopraelevare la tettoia esistente all' interno del cortile con lo scopo di realizzare un piccolo appartamento per una delle mie figlie. Si fa presente che rispetto al costruito preesistente si avrebbe a disposizione una superficie coperta pari a mq. 27,94 e una volumetria pari a mc. 188,98. Ma il riutilizzo di tali quantità edilizie non sembra possibile con l'adeguamento del piano particolareggiato del centro storico al P.PR. Sardo. Infatti la categoria di intervento nella quale ricade l'edificio di cui trattasi non prevede questi interventi. Non prevede cioè modifiche di volumetrie anche se la volumetria era preesistente come risulta da documenti certi. Non è prevista neanche se tale sopraelevazione la si vuole realizzare all' interno del lotto in aderenza con altri fabbricati circostanti con tipologia da centro storico, per esigenza familiare e considerando che si riutilizza quanto era presente originariamente e quindi si evita di costruire in lotti liberi. Di conseguenza si chiede che venga reso possibile utilizzare per intero la volumetria demolita con Concessione Edilizia n.098/2002 del 18/10/2002. Si segnala ulteriormente che la rappresentazione fotografica esistente nella scheda del fabbricato riporta il portico del fabbricato confinante e non quello del fabbricato di proprietà di chi scrive.

Si resta in attesa di un vostro riscontro.

Sardara li 22/02/2021

Firmato

*Puseeoldu Moriano*

AT 2012

**B**

CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

REPUBLICA ITALIANA  
**TESSERA SANITARIA**  
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale: PSCMRN54C151428D Sesso: M

Cognome: PUSCEDDU

Nome: MARIANO

Luogo di nascita: SARDARA

Provincia: CA

Data di scadenza: 05/12/2018

Data di nascita: 15/03/1954

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Cognome..... PUSCEDDU

Nome..... MARIANO

nato il..... 15/03/1954  
 (atto n..... 23 P..... I..... S..... A.....)

a..... SARDARA (CA)

Cittadinanza..... ITALIANA

Residenza..... SARDARA

Via..... Via Regina Margherita n. 32

Stato civile.....

Professione.....

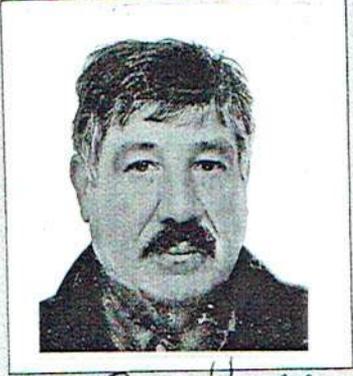
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... 185 cm.

Capelli..... BRIZZOLATI

Occhi..... CASTANI

Segni particolari.....



Firma del titolare *Puscaddu Mariano*

Sardara li 17/11/2014  
 IL SINDACO

Impronta del dito indice sinistro

Per IL FUNZIONARIO  
 Fabrizio Casalaina



TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

Scadenza: 15/03/2025

Nome: MARIANO

Codice: PUSCEDDU

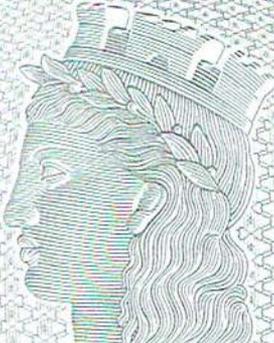
Numero di identificazione: PSCMRN54C151428D

SSN-MIN SALUTE - 500001

Data di nascita: 05/12/2018

80380002000033976579

Scadenza 15/03/2025



Diritto fisso 5,16 euro  
 Diritti di Segreteria 0,26 euro

AV 4806141

IPZS spa - C.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI SARDARA (VS)

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 4806141

DI PUSCEDDU

MARIANO

**Atzeni Daniele**

**Via Principe Amedeo N° 29-31**

**09030 Sardara SU**

<b>COMUNE DI SARDAÑA</b>	
<b>RICEVUTO IL</b> .....	
<b>FIRMA</b> .....	
<b>PROTOCOLLATO IL</b> .....	23-02-2024
<b>N°</b> .....	1774
<b>CAT.</b> .....	VI

**Spett. le Comune di Sardara SU**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al piano particolareggiato del centro di prima e antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Principe Amedeo N° 29-31 distinto in catasto con il foglio 26 particella 3750.**

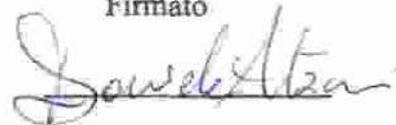
Il sottoscritto Atzeni Daniele nato a San Gavino Monreale il 10/10/1990 C.F. TZNDNL90R10H856O, residente a Sardara in via Principe Amedeo N° 29-31, in qualità di comproprietario dell'immobile citato in oggetto, con la presente segnala le osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione riguardanti l'immobile citato in oggetto. Premesso che tale immobile ricade nell'isolato N° 25 unità edilizia N° 3 che tutto quanto costruito è conforme ai titoli edilizi rilasciati per il fabbricato di cui trattasi, si fa presente quanto segue:

L'immobile per il quale si scrive è composto da un corpo di fabbrica principale confinante con la via Principe Amedeo e da un altro secondario, unito con il principale, sito nel cortile interno, che versa in condizioni statiche precarie. In base a quanto previsto nel Piano Particolareggiato citato in oggetto l'intero edificio ricade nella categoria d'intervento 2.1 ( ristrutturazione edilizia guidata con vincolo tipologico ) dove è prevista la demolizione con "la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica preesistente o documentata". Nel caso di cui si tratta la parte in condizioni statiche precarie è costruita con muratura in blocchi di cls. e solai in latero cemento con assenza completa di caratteristiche tipiche del Centro Storico, inoltre la disposizione degli ambienti è tutt'altro che funzionale. In questa situazione non sembra logico prevedere una ricostruzione nel rispetto della

sagoma esistente ma si chiede che venga previsto il rispetto tipologico del centro storico abbinato alla possibilità di poter ricostruire la quantità di volume da demolire anche con sagoma differente rispetto a quella preesistente e a una idonea disposizione dei nuovi ambienti funzionale alle esigenze odierne, con in più la possibilità di poter realizzare un loggiato coperto per poter utilizzare al meglio le terrazze che scaturirebbero. Si vuole inoltre far presente che esiste un altro corpo di fabbrica staccato dal resto appena citato che era in origine la residenza della famiglia fino a quando è stato costruito il corpo di fabbrica fronte strada. Da quel momento è stato utilizzato come locale di sgombero fino ad oggi. Si prevede per tale parte di fabbricato un restauro e un riutilizzo probabilmente anche come abitazione. Si resta in attesa di un vostro riscontro.

Sardara li 22/02/2021

Firmato



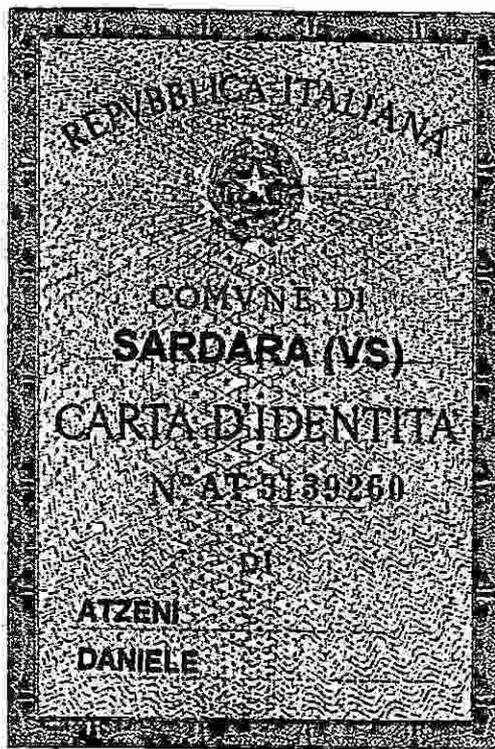
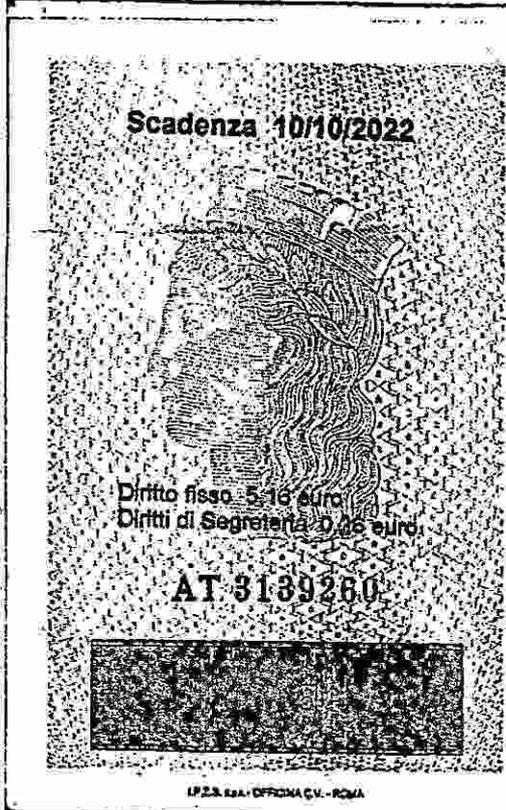
**ATZENI**  
 Cognome **DANIELE**  
 Nome .....  
 Nato il **10/10/1990**  
 nato il **583** ..... **A**  
 (atto **SAN GAVINO MONREALE (CA)**  
 a ..... **ITALIANA**)  
 Cittadinanza **SARDARA (VS)**  
 Residenza **Via Cristano n. 117**  
 Via .....  
 Stato civile .....  
 Professione .....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 175 cm.  
 Statura **CASTANI**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi .....  
 Segni particolari .....



Firma del titolare *D. Atzeni*  
**Sardara** il **19/06/2012**  
 Per il SINDACO  
 IL FUNZIONARIO  
 Franco Usai  
*Franco Usai*

Impronta del dito indice sinistro



REPUBLICA ITALIANA  
**TESSERA SANITARIA**  
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

CARTE REGIONALI DEI SERVIZI

Corice Fiscale **TZNDNL90R10H8560** Sesso **M**  
 Cognome **ATZENI**  
 Nome **DANIELE**  
 Data di scadenza **02/03/2017**  
 Luogo di nascita **SAN GAVINO MONREALE**  
 Provincia **CA**  
 Data di nascita **10/10/1990**

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

**ATZENI DANIELE** **10/10/1990**

**TZNDNL90R10H8560** **SSN-MIN SALUTE - 500001**

**80380002000024525971** **02/03/2017**

**Maurizio Podda**

**Via Eleonora D' Arborea N° 6**

**09030 Sardara (SU)**

**Spett.le Comune di Sardara (SU)**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l' immobile sito in Via Giame Pintor al civico 13, distinto al N.C.E.U. al foglio 26A particella 443 sub 1.**

**Osservazione N° 1.**

**ISOLATO N° 21 -UNITA' EDILIZIA N° 1**

**ABACO N° 4 – Serramenti : PORTONI E CANCELLI.**

**Prescrizione 4.9**

Si richiede che nella scheda in oggetto venga concessa la possibilità di utilizzare la tipologia di serramento con cancello in ferro battuto a due ante con profili e pannelli ciechi metallici verniciati o zincati, sostituendo la realizzazione di un arco in pietra come proposto, in quanto non abbiamo una casa padronale con un'ampia corte al suo interno, dove rispecchia meglio l'architettura ad arco, ma trattasi di una costruzione di modeste dimensioni, che già dal 1900, aveva l'ingresso carrabile consistente in un cancello in ferro, che dal punto di vista architettonico è consono per la tipologia del fabbricato, e meglio si inserisce nel contesto storico della zona. La realizzazione di un arco in pietra, è una struttura grossolana che ne occulta le modeste qualità del fabbricato.

**Osservazione N° 2.**

**ISOLATO N° 21 -UNITA' EDILIZIA N° 1**

**ABACO N° 10 – Intonaco di colore uniforme, aperture senza riquadrature e/o cornici.**

**Prescrizione 10.1**

Si richiede che nella scheda in oggetto relativa alla muratura intonacata venga concessa anche la realizzazione della cornice squadrata aggettante (intonacata), nelle aperture, con l'apposizione delle grate in ferro battuto, tipica del contesto del centro storico di Sardara.

**Sardara li, 10.02.2021**

**Firmato**



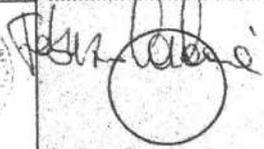
Cognome **PODDA**  
 Nome **MAURIZIO**  
 nato il **10/04/1980**  
 (atto n. **10 P I S A**)  
 a **SARDARA (CA)**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **SARDARA**  
 Via **Via Eleonora d'Arborea n. 6**  
 Stato civile **Stato Libero**  
 Professione **Geometra**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **168 cm.**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **CELESTI**  
 Segni particolari



Firma del titolare *Maurizio Podda*  
 Sardara 28/09/2015

Per **IL SINDACO**  
 IL FUNZIONARIO  
 Fabrizio Casalena

Impronta del dito indice sinistro

**Scadenza 10/04/2026**



Diritto fisso 5,16 euro  
 Diritti di Segreteria 0,26 euro

**AX 3438033**



IPZS spa - GCV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
**SARDARA (VS)**

**CARTA D'IDENTITA'**

N° **AX 3438033**

DI

**PODDA**

**MAURIZIO**

**Oggetto:** Osservazione al Nuovo Piano Particolareggiato Centro  
**Isolato 35 unità edilizia n. 7**

Il sottoscritto Musa Dante in qualità di comproprietario degli immobili siti nel Comune di Sardara identificati catastalmente nel foglio 26 mappale 543 e 544, presa visione del Piano Particolareggiato di cui all'oggetto,

Premesso che:

1 – l'unità edilizia n. 7 predisposta accorpa due mappali 543 e 544, mentre deve comprendere esclusivamente la particella catastale 543, poiché costituisce un fabbricato assestante con storia e proprietà diverse dalla particella 544 (anche se apparentemente costituenti una sola unità);

2 – la **particella 544** costituisce un lotto singolo indipendente sulla quale vi insistevano due unità (sub 1 e sub 2) attualmente solo ruderi, fatto che si evince dal foglio di mappa urbano (non più in uso nell'agenzia del territorio) che si allega in fotocopia. Viene evidenziato che la porzione di mappa catastale allegata agli elaborati risulta errata in quanto sono stati invertiti i fabbricati con il cortile;

3 – per la particella 544 venne rilasciata autorizzazione N. 050/92 pratica edilizian. 4418/91 prot. 3357 per la demolizione di uno dei due fabbricati in quanto vetusto pericolante e ridotto ad un rudere impossibile da recuperare. Autorizzazione richiesta in quanto nel vecchio piano era prevista la possibilità di ricostruzione. Si allega fotocopia dell'autorizzazione.

3 – le due proprietà sono state acquisite dal sig. Musa Carmelo decuius (padre dei richiedenti) in epoche diverse e da proprietari diversi. Il mappale 544 fu acquistato nel 1974 dal sig. Montisci erede di Pusceddu Rosalia. Il fabbricato identificato dal n. 543 fu acquistato nel 19874 dagli eredi Piano;

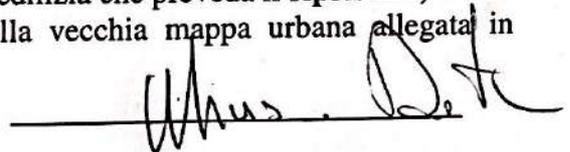
### **RICHIEDE**

A suo nome e per conto dei suoi fratelli Anna Maria, Felice, Franco, Giuseppina, Paola e Renzo che le previsioni del piano siano modificate per le osservazioni sopra elencate:

A – che la previsione del Piano Particolareggiato per l'unità edilizia n. 7 sia variata, dando indicazioni esclusivamente per il fabbricato che ricade sulla particella 543.

B – che per il **mappale 544** si predisponga una nuova unità edilizia che preveda il **ripristino, con le volumetrie necessarie**, dei due fabbricati individuati nella vecchia mappa urbana allegata in fotocopia.

Sardara, lì 19/03/2021 Il richiedente: Musa Dante



Allegati: fotocopia identità Musa Dante, autorizzazione e mappa catastale

Spett. Comune di Sardara (SU)

Settore Tecnico – Servizio Urbanistica

Alla cortese attenzione del Dott. Ing. Pierpaolo CORRIAS

**OGGETTO :** Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, riguardante l'immobile sito in via Fontana Nuova n. 21 distinto in catasto con il foglio 26 particella 1017.

Il sottoscritto ATZENI Alberto, nato a Cagliari il 27/09/1972 - C.F. TZNLRT72P27B354E - e residente in Sardara via Fontana Nuova n. 21, in qualità di proprietario dell'immobile citato in oggetto (Atto Notarile, Rep. 74.297, Racc. 30.751 del 22.01.2019) ;

- venuto a conoscenza solo da pochi giorni dell'adeguamento citato in oggetto -

con la presente segnala le osservazioni sull'Adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico al Piano Paesaggistico Regionale, riguardanti l'immobile citato in oggetto.

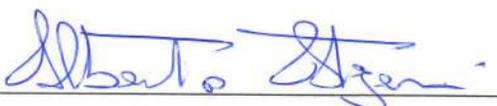
Premesso che dal recente adeguamento tale immobile ricade nell'Isolato n. 50 Unità Edilizia n. 18, si fa presente quanto segue :

- L'unità minima d'intervento (U.M.I.) esclude DUE porzioni della particella 1017 che è per intero di proprietà dello scrivente, come si evince dall'allegato Stralcio Planimetrico Catastale (All. 1, 2 e 3). Di conseguenza se si dovesse intervenire nel lotto di proprietà, di cui alla particella 1017, occorrerebbe coinvolgere anche il proprietario del lotto confinante al quale sono state inglobate DUE porzioni di proprietà del firmatario.
- Ad ogni buon fine si allega (All. 4) stralcio planimetrico riguardante i confini erroneamente riportati nell'Adeguamento del Piano Particolareggiato in questione.

Si chiede pertanto che queste DUE porzioni appartenenti alla Particella 1017 vengano incluse nell'Unità Edilizia n. 18 Isolato n. 50.

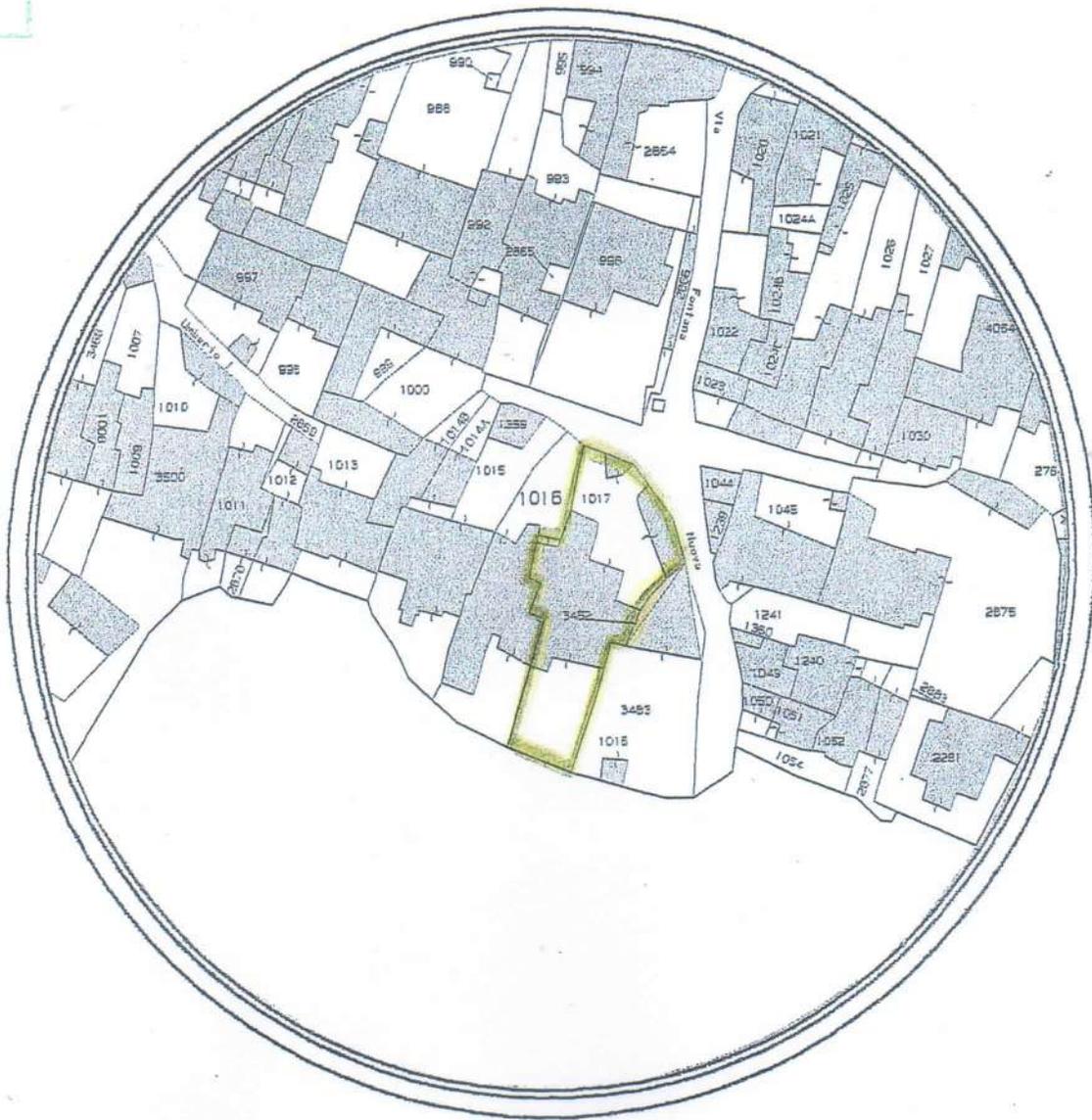
Sardara li, 05 Maggio 2021

Firmato



Alberto Atzeni

Aut. ①



# STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

scala 1 : 2000

Foglio 26 Mappale 1017



**PARTE INTERESSATA**

# PLANIMETRIA GENERALE

scala 1:200



Lu. (3)

MODULARIO  
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

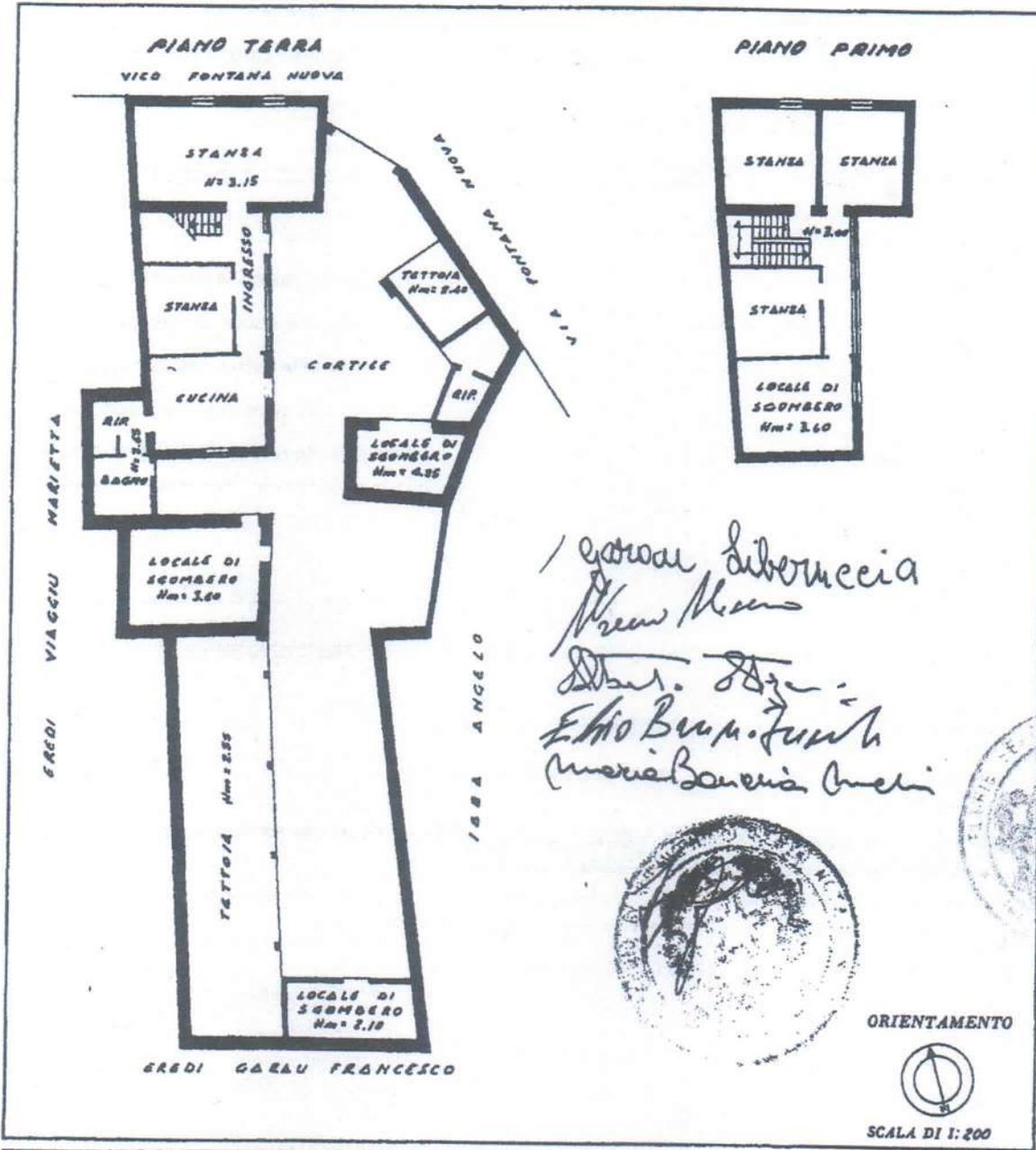
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1960, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARDARA Via FONTANA NUOVA  
Ditto ATZENI CARLO nato a SARDARA il 12-01-1936 Cod. Fisc. TEN.CRL.36412.14281  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

Repertorio n. 14.297  
Raccolta n. 30354  
ALLEGATO A



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 19/11

F. 26 MAPP. 1047

Compilata dal GEOMETRA  
FRANCESCO SERGI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

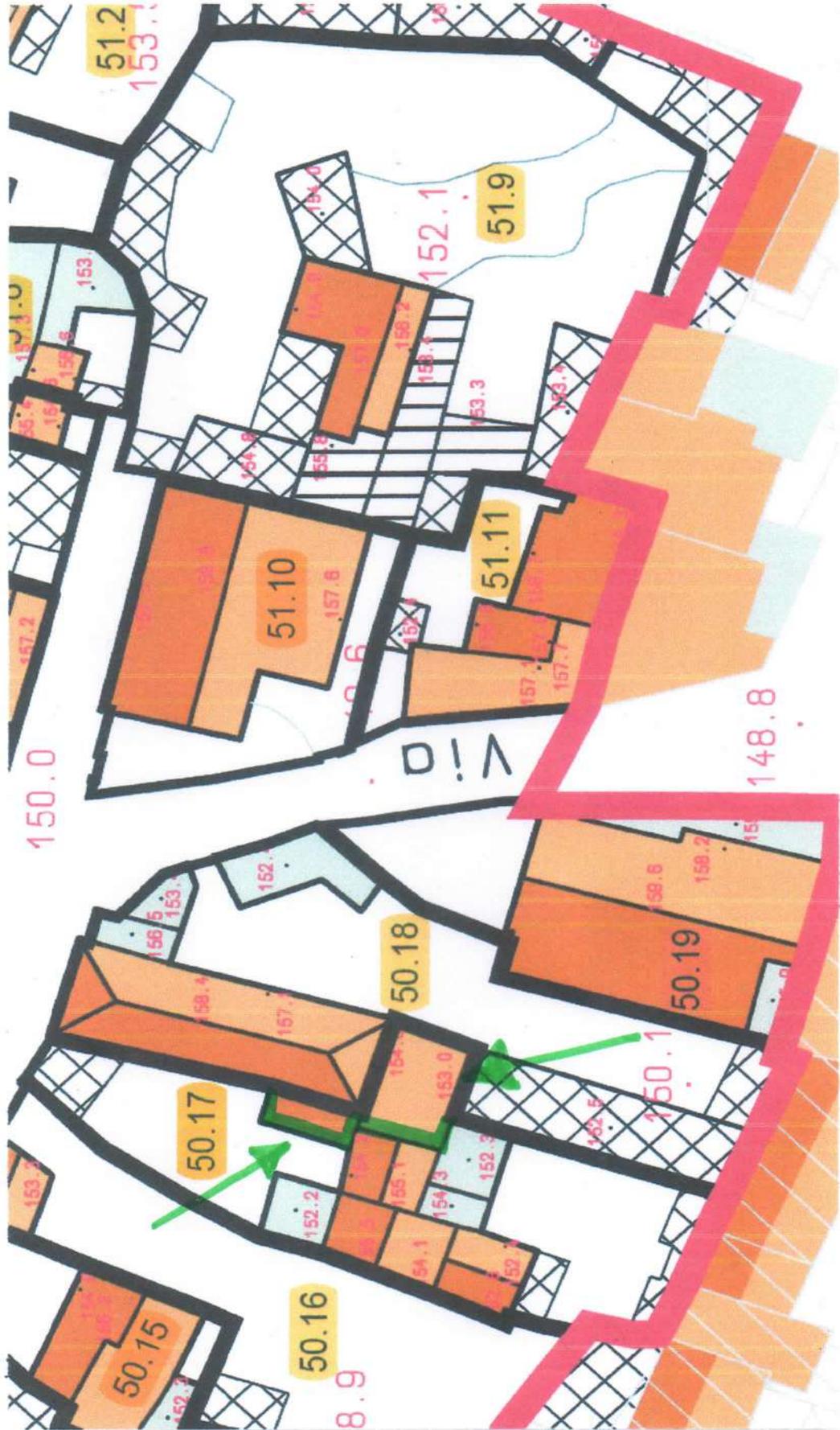
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di CAGLIARI

DATA 16-8-1989

Firma: Francesco Sergi

Ufficio 10  
Comune di SARDARA (10478) - < Frazione 76 - Particella 1017 - Subalterno 0 >  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2010

Sec. ④



Al Signor **SINDACO**  
del Comune di Sardara (SU)

Settore Tecnico  
Servizio - Urbanistica

**OGGETTO:** Osservazioni al PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE in adeguamento al Piano Paesaggistico Reg.le adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 59 del 09/11/ 2020.

**riservato all'Amministrazione Comunale**

Protocollo Generale

Settore Tecnico: OSSERVAZIONE N.

**dati anagrafici osservante**

cognome SERRI nome VALERIO e DAMIANO  
nati a il MONZA (MI) e GAVINO M.LE 04/09/1971- 04/10/1975  
ditta o società -----  
titolo PROPRIETARI delle rispettive residenze ubicate nel sottostante indirizzo  
Via G. ASPRONI n 18 piano 1° - e piano 2°  
città SARDARA c.a.p. 09030 provincia SU

**argomento dell'osservazione**  
riferimento

**ambito territoriale di riferimento**

<input checked="" type="checkbox"/> cartografia	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> normativa	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere urbanistico	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
<input type="checkbox"/> tematiche di carattere ambientale	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.	<input type="checkbox"/> TAV.
altri argomenti			

LINEA ROSSA CHE DELIMITA IL

CENTRO MATRICE

## Osservazioni

I su intestati **Serri Valerio** e **Serri Damiano**, proprietari delle rispettive abitazioni di residenza ubicate in via Giorgio Asproni al n. 18, uno al piano primo e l'altro al secondo piano

### **Chiedono**

Che venga eseguita una correzione sulla posizione della linea che circonda il perimetro del centro matrice relativa al centro storico di Sardara identificato da una linea rossa che percorre longitudinalmente la loro proprietà distinta in catasto urbano al F. 26 particella 3462 sub 1 e sub2.

Al fine di motivare ed illustrare la loro richiesta espongono quanto segue:

- L'area oggetto delle osservazioni insiste su un lotto creato a seguito di un frazionamento privato di un terreno agricolo alla fine degli anni 70;
- Le concessioni n. 53 /05 e n. 197/87 rilasciate in data 21/5/1984 e 4/12/1987 relative alla costruzione del fabbricato ubicato su tale area riportano tutte la destinazione d'uso "residenziale" – zona urbanistica "B" di completamento.
- Il piano particolareggiato vigente approvato dal C.C. n.37 del 31/3/1988 non include l'area nel perimetro del centro storico.
- Il PPR non include l'area all'interno del suo perimetro;
- con delibera consiliare n. 29 del 30/05/2007 si individua il nuovo perimetro di centro di antica e prima formazione inserendo la linea che individua il nuovo perimetro senza considerare che interessa longitudinalmente l'area di proprietà dei richiedenti;
- nel nuovo P.P. adottato di recente dal Comune di Sardara non esiste alcuna indicazione negli "isolati" e non esistono delle schede di riferimento sul fabbricato di loro proprietà.
- I richiedenti propongono nel seguente stralcio aerofotogrammetrico, tratto dal nuovo P.P., di modificare la linea del perimetro del centro matrice affinché non interessi la loro proprietà.



Si allegano copia dei documenti di riconoscimento di entrambi i richiedenti.

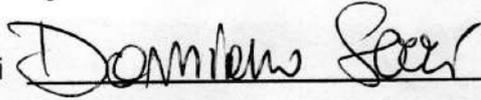
Certi di un benevolo riscontro porgiamo cordiali saluti .

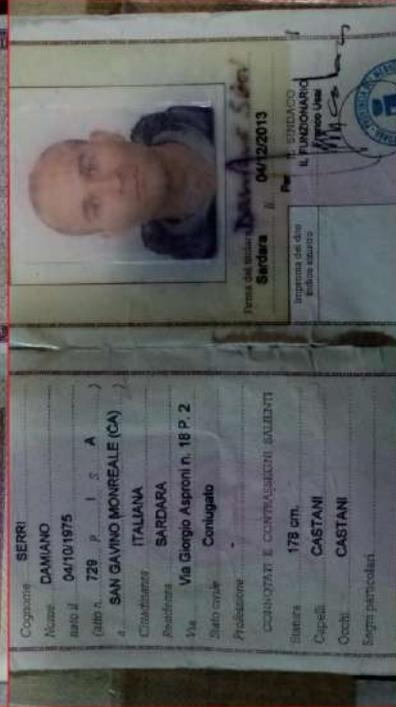
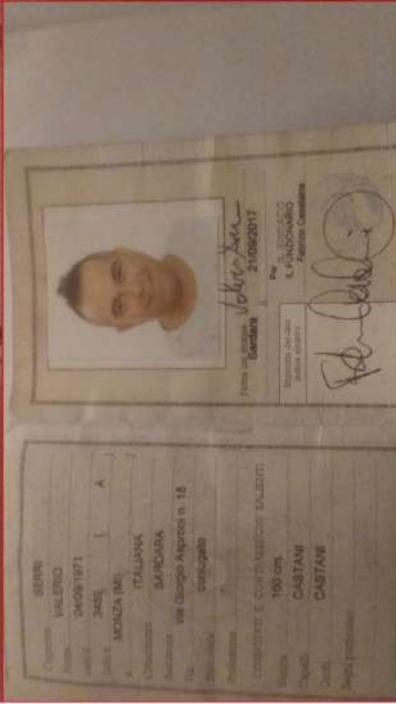
Sardara, data del protocollo

Valerio Serri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valerio Serri', written over a horizontal line.

Damiano Serri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Damiano Serri', written over a horizontal line.



**Tonio Marras**

**Vico Tirso n. 13**

**09030 Sardara SU**

**Spett.le Comune di Sardara SU**

**Settore Tecnico-Servizio Urbanistica**

**c.a. Dott. Ing. Pierpaolo Corrias**

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, non riguardante un fabbricato in particolare.**

Il sottoscritto Tonio Marras, nato a Sardara il 20/09/1959 C.F. MRRTNO59P20I428G, ivi residente vico Tirso n. 14 presa visione del contenuto del Piano Particolareggiato citato in oggetto espone di seguito le sue osservazioni:

Unità Minime Intervento: nelle previsioni del Piano possono non corrispondere con le singole unità immobiliari, quindi chi si trova ad avere nel Piano Particolareggiato la sua abitazione abbinata per intero o in parte con un'altra sempre per intero o in parte, per presentare una pratica edilizia deve coinvolgere anche il proprietario dell'altra unità immobiliare. Si chiede che questa norma venga modificata e che le U.M.I. corrispondano con le singole unità immobiliari.

Le modalità di intervento previste non sono regolate sulle quantità edilizie abbinata con le tipologie costruttive del Centro Storico ma su eventuali modifiche di piccolissima entità sull'esistente. In particolare ci si riferisce all'aumento delle altezze in misura del 10% sull'esistente. Non è previsto l'adeguamento delle altezze delle vecchie soffitte adibite ad abitazione rispetto alle altezze abitabili oggi in vigore. Non è previsto che la volumetria demolita si possa riutilizzare per

intero, anche con diversa forma rispetto all'originaria, anche se questa volumetria sia stata demolita anni or sono, purché sia documentata e venga ricostruita con le modalità del centro storico.

Nell'art. 30 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione è prevista la limitazione della costruzione delle case a "pietra faccia a vista". Il che è assurdo per il comune di Sardara. Si chiede che non ci siano limitazioni, neppure in quelle case dove ci sono le pareti a "faccia a vista" con le travi intonacate e tinteggiate.

Nell'Art. 33 delle N.T.A. è previsto che in caso di allestimento di un locale commerciale occorra lasciare una percentuale di superficie per parcheggio. Nelle Norme di Attuazione del P.U.C. è invece previsto che in Centro Storico in casi simili non si debba lasciare spazi a parcheggio. Da verificare.

Nei lotti non edificati viene imposta la tipologia dell'edificio da costruire e addirittura il posizionamento del fabbricato nel lotto. Si chiede che si debba rispettare le tipologie del centro storico, a scelta della committenza come il posizionamento dell'edificio nel lotto che deve essere a scelta della committenza.

Sardara li 22/02/2021

Firmato

Tonio Marras

**Da:** daniele.tatti@ingpec.eu  
**Inviato:** lunedì 22 febbraio 2021 20:08  
**A:** affarigenerali@pec.comune.sardara.vs.it  
**Oggetto:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - OSSERVAZIONI

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - OSSERVAZIONI

Il sottoscritto Ing. Daniele Tatti, in qualità di libero professionista operante nel Comune di Sardara, trasmette la seguente PEC per sottolineare alcune incongruenze presenti nel Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 59 del 09/11/2020.

Nella fattispecie si osserva che:

- Nella tavola "A.d.3 – Consistenza Fisica" ci sono imprecisioni e contraddizioni. Si evidenziano errori nella classificazione degli edifici di interesse pubblico (alcuni di quelli indicati, non lo sono: 49.17 e 52.1; alcuni di quelli che lo sono, non sono evidenziati: 16.22 e 38.23). Si evidenziano errori nella classificazione di moltissimi edifici privati (numerose nuove costruzioni vengono classificate come tradizionali meritevoli di restauro e/o risanamento conservativo: ad es. 02.08, 28.09, 47.01, 48.23 e 50.2; numerosi esempi di edifici originari vengono classificati come nuove costruzioni: ad es. 44.49 e 48.24). Si evidenziano contraddizioni abbinando tipologie inquadrate come tipiche, riconoscibili e coerenti ad interventi diversi da quelli che ci si aspetterebbe, che quindi dovrebbero essere assoggettati ad interventi di restauro e/o risanamento conservativo: ad es. 20.04 e 48.28.
- Nella tavola "A.d.10 – Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale" ci sono imprecisioni sulla tipologia di pavimentazione stradale presente: ad es. piazza Libertà non è acciottolata ma è lastricata, via Serpi non è acciottolata ma asfaltata, piazza Emilio Lussu non è asfaltata ma acciottolata, alcune parti di via Umberto I non sono asfaltate ma lastricate. Sempre nella stessa tavola mancano all'appello decine di portali e, in qualche caso sono indicati anche dove non ci sono. La via Principe Amedeo e il tratto della via Roma cha va da via Principe Amedeo fino a via Dante viene erroneamente chiamato SP 5; la parte finale di via Roma (vicoli compresi) non riporta indicazioni sulla tipologia di pavimentazione; alla via Lamarmora è abbinato il nome di Alfonso anziché di Alberto (queste imprecisioni sono presenti in tutte le tavole).

Cordialmente

Ing. Daniele Tatti

## OSSERVAZIONI SU PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Le osservazioni a seguire sono apportate da me sottoscritto Daniele Melis (C.F. n. MLS DNL 64S30 H856A), residente a Sardara in vicolo IV Regina Margherita n. 4. Come privato cittadino, una delle osservazioni viene apportata per ragioni di mero interesse personale, altre in un'ottica di controllo sull'operato dell'Amministrazione nell'interesse della collettività. Come tecnico professionista operante nel settore, le osservazioni vengono poste per evidenziare aspetti che potrebbero inficiare la corretta applicazione delle norme e la coerenza con lo spirito della valorizzazione.

Ciò premesso, a seguire saranno evidenziate, a titolo esemplificativo, solo alcune delle lacune, delle mancanze, degli errori e delle incongruenze, a mio parere, presenti nel Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 59 del 09/11/2020.

- **Quale principale osservazione mi sento in dovere di porre in evidenza che il PPCS risulta pesantemente carente dell'attenzione che meriterebbe la tipologia edilizia che più delle altre caratterizza il centro storico di Sardara e di tutto il Medio Campidano, ossia la "Casa a Corte Anteriore" nota anche come "Casa Campidanese". A parte qualche nota generica presente in relazione e una sommaria individuazione di due sue presunte varianti, lo strumento attuativo ne dimentica completamente l'importanza, relegando la sua valorizzazione a semplici e incomprensibili abachi e schede che mai sono capaci di far capire come essa debba essere recuperata e valorizzata e che cosa davvero essa ha rappresentato nella cultura economica ed urbana del nostro territorio. La casa a corte anteriore dovrebbe essere invece il fulcro e la stella polare del recupero e della valorizzazione del nostro centro storico. Ne esce invece svilita e marginalizzata, accostata, nel suo presunto recupero, a soluzioni architettoniche di recente realizzazione, molte delle quali completamente inventate, prive di qualsiasi valenza storica, oltre che in netto contrasto simbolico. Non solo, lo strumento pare accettare supinamente qualsiasi soluzione sia stata introdotta nel recente passato, spesso anche fuori dalle regole, sembrando voler agire come se volesse valorizzare quanto ora presente. Inoltre non pare essere in grado di capire e/o decidere quelli che sono davvero gli elementi tipologici e architettonici meritevoli di valorizzare. Ne è dimostrazione la scarsa ed ampiamente insufficiente sintesi fatta sulle tipologie edilizie. In particolare risulta incomprensibile e scorretto che come riferimento tipologico (vedi Tipologia A.1 della Tavola A.d.4) per spiegare come erano strutturate le case campidanesi a corte, venga preso come esempio una casa completamente ristrutturata e modificata (volendo utilizzare volutamente tale termine in contrapposizione con il restauro e/o il risanamento conservativo) qualche decennio fa. L'intervento in sé, seppur gradevole esteticamente, è infatti ben lontano da essere preso ad esempio in quanto è tutt'altro che inquadrabile come dotato di "elementi architettonici originari riconoscibili"; anzi è facile dimostrare che quasi tutti gli elementi presenti sono "dei falsi" in quanto quasi tutti realizzati ex-novo oltre che in forte e netta difformità, anche simbolica, con quanto presente in origine. Con le dovute differenze, lo stesso ragionamento è comunque estendibile anche per tutte le altre tipologie edilizie.**
- La parte relazionale risulta carente della descrizione puntuale delle caratteristiche realmente presenti nel Centro Storico di Sardara nel senso che non dettaglia l'uso dei materiali e delle finiture in funzione delle tipologie edilizie; non solo, in alcuni casi, fa un'analisi sbagliata sulla funzione e l'evoluzione tecnica. Nel merito di alcuni elementi architettonici, a titolo esemplificativo, si evidenzia che la relazione richiama la presenza di archi a sesto ribassato e a sesto acuto, che invece non sono presenti. Molte delle osservazioni interpretative date sulle evoluzioni degli elementi architettonici sono errate e fuorvianti. Due per tutte. I loggiati sono sempre stati luogo di attività esclusivamente umane e residenziali. Il fatto che molti siano stati chiusi in un recente passato non è dovuto alla necessità di eliminarne un uso comune con gli animali da cortile; nasce invece dal fatto che il loggiato era l'unico ambiente di disimpegno per accedere a tutte le camere che su di esso prospettavano. Gli unici portali architravati sono quelli realizzati in c.a. a sezione variabile che, tra le altre cose, sono anche i più recenti (tutti post-bellici). Nel merito della tecnica, l'arco dei portali (sempre abbinati a portoni chiusi) era semmai l'unica soluzione adottata perché era, paradossalmente, quella più semplice da realizzare in aperture di grandi dimensioni necessarie per il passaggio dei carri (infatti il legname non dava garanzie e i monoliti di tali dimensioni

era impensabile realizzarli). I piccoli proprietari e i meno abbienti ovviavano al portale e al portone rinunciando a parte di riservatezza con la realizzazione di un passaggio “carraio” privo di elemento di chiusura orizzontale e con il posizionamento di un infisso a stecche verticali (chiamato “ecca”) comunque sormontato da una sorta di pergolato destinato spesso al ricovero del legname di piccolissimo taglio. Nel merito dei portali è inoltre opportuno evidenziare che molti di essi, oggi come oggi, di ritrovano privi di arco in quanto gli stessi sono stati volutamente, a torto o a ragione, demoliti. Per tali esempi pare necessario fare attenta analisi per evitare che alcuni di essi vengano confusi con altre tipologie: ad es. UMI 31.28.

- La Tavola A.d.4 delle Tipologie ricorrenti è carente di molte tipologie. In essa vengono riportate solo alcune delle tipologie di case a corte anteriore e le tipologie cittadine. Non vi è nessun rimando alle case senza corte, alle case in profondità, alle case a corte posteriore, alle false case a corte posteriore, alle botteghe artigiane, alle case padronali e alle tipologie miste storicizzate. Inoltre, nella catalogazione, l’edificio A.1 (Sistema insediativo a corte articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili), sicuramente per un mero errore, coincide con l’edificio A.4 (Sistema insediativo di nuova o recente costruzione, con articolazione incoerente).
- L’abaco degli elementi architettonici riporta elementi e soluzioni completamente estranei alla tradizione locale, di cui alcuni anche di dubbia legittimità. L’abaco, inoltre, manca di chiarezza in quanto è un mero elenco di soluzioni possibili, slegato da un coerente abbinamento/associazione con la tipologia edilizia di riferimento. In particolare: non esistono tipologie tradizionali di portali architravati tipo 1.1 e tipo 1.2. Non esistono tipologie tradizionali di porte su via pubblica con vetri e scuretti interni.
- Negli abachi, la separazione fra portali e portoni, fra aperture (porte, finestre e balconi) e infissi utilizzati, è del tutto fuorviante in quanto dovrebbero essere considerati una cosa unica.
- L’abaco degli elementi architettonici è carente di molti elementi essenziali. È completamente assente la catalogazione dei loggiati, dei comignoli, delle terrazze abbinati alle tipologie cittadine e di un piano-colori.
- L’abaco cataloga e dettaglia solo elementi architettonici che prospettano su pubblica via, proponendoli poi anche nelle schede UMI dei singoli edifici che spesso non hanno neanche quel tipo di elemento (lasciando quindi intendere che si possa realizzare). Ad esempio: per case a corte anteriore, che su pubblica via hanno solo il portale e il portone, vengono proposte soluzioni per aperture, porte e/o finestre prospettanti su pubblica via, che generalmente non vi sono e che non vi potevano essere. Se l’intento è quello di voler dare indicazioni sugli analoghi elementi che invece prospettano su spazi interni e privati, occorre evidenziare che gli elementi catalogati presentano spesso caratteristiche differenti fra quelli prospettanti su spazi pubblici e quelli prospettanti su spazi privati (come ad esempio le porte).
- Nelle schede degli edifici (UMI) che non hanno subito modifiche e che presentano elementi meritevoli di salvaguardia, specialmente quando inquadrati come restauro e/o risanamento conservativo, anziché far rimando alla salvaguardia di quanto presente, si ipotizzano soluzioni casuali, spesso abbinati ad elementi non tradizionali che rischiano di inficiare lo stesso concetto di restauro e/o risanamento conservativo.
- Vi sono numerosissimi errori nella catalogazione UMI degli edifici, a seguire alcuni esempi:
  1. Palazzo Orrù (16.22), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio privato destinato ad uffici; è bensì un Palazzo di interesse pubblico del 1.800 (uno dei rari esempi in Sardegna di architettura con influenze piemontesi) ora privo di corte.
  2. Casa Diana (49.17), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio pubblico e, come sedime, ha una datazione sicuramente antecedente al 1.900.
  3. In piazza Emilio Lussu (49.18), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, il fabbricato non è datato pre-ottocento (è stato infatti progettato qualche decennio fa da Pinuccio Sciola).
  4. La Casa Parrocchiale (52.1), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un edificio pubblico, inoltre è inquadrabile tipologicamente come nuova costruzione.
  5. Il fabbricato privato 48.24 (fabbricato di mia proprietà), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato di nuova costruzione con articolazione incoerente (vedi Tav. A.d.3 -

Tipologia A.4), è bensì un fabbricato a corte anteriore con sedime antecedente il 1.900 e modifiche tipologiche cittadine di finitura dei primi del 1900 avvenute per cessazione di un suo utilizzo rurale. La sua articolazione è tutt'altro che incoerente in quanto insiste secondo il più classico degli schemi delle case campidanesi a corte anteriore, non solo, è stato recuperato riproponendo solo ed esclusivamente elementi e soluzioni architettoniche preesistenti e comunque in linea con quelle tradizionali locali. La sua classificazione come "Ristrutturazione Edilizia guidata con vincolo tipologico" (vedi Tav. A.d.6 – Tipologia 2.1), è quindi sbagliata. L'edificio è invece meritevole di essere inquadrato come risanamento conservativo. Molte delle indicazioni sugli elementi costruttivi sono errate, improprie e/o contraddittorie (vedi Tav. A.d.5). In particolare il portale (B.1.11) non è inquadrabile fra quelli con stipiti monolitici decorati in quanto presenta conci lapidei a vista come la tipologia B.1.10. Per le aperture degli infissi (porte e finestre), da una parte (A.2.2 e A.3.3) si prescrive la realizzazione di stipiti e architrave monolitici in rilievo su muratura a vista, da un'altra parte (10.1) si prescrive la realizzazione di superfici intonacate senza cornici e/o riquadrature. Si ipotizza la realizzazione di un portoncino, pur non essendovene traccia e neppure posto per realizzarlo (se non demolendo il portale e rimuovendo il portone!?). Si ipotizza una soluzione d'angolo del cornicione-discendente che nulla a che fare con quello presente (e questo ci starebbe se l'elemento non ci fosse e/o si dimostrasse che la soluzione presente è stata inventata di recente: cosa comunque non vera!).

6. Il fabbricato privato 48.23, contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato novecentesco con corte con caratteri architettonici riconoscibili (vedi Tav. A.d.3 - Tipologia B.2), è bensì un fabbricato stravolto a fine del 1.900 con elementi completamente estranei alla tradizione locale (in particolare la copertura del volume d'angolo non presente nelle foto e la presenza di un corpo di fabbrica abusivo realizzato una trentina di anni addietro).
  7. Il fabbricato privato 48.28, viene giustamente descritto come "articolato con caratteri architettonici originari riconoscibili; esso comunque non rientra comunque fra le tipologie richiamate nella Tav. A.d.4. Tale edificio è infatti uno dei pochi esempi di casa campidanesa a corte posteriore (tipologia non catalogata), che è una tipologia di importazione (secondo la letteratura, fra quelle presenti nell'Alto Campidano) come lo è il palazzotto cittadino nei primi decenni del 1900. Tale tipologia è di tipo contadino ma a differenza della corte anteriore e in parziale coerenza con l'introduzione dei palazzotti cittadini, decide di perdere parte della riservatezza che era tipica della parte residenziale delle corti anteriori: non solo, può presentare una tipologia di loggiato differente da quello ricorrente nelle corti anteriori. Tra le altre cose, i davanzali di tale edificio sono quelli originari.
  8. La suddivisione dei fabbricati 48.20 e 48.21 è sicuramente sbagliata.
  9. Il fabbricato privato 50.2 (fronte Villa Diana), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede, non è un fabbricato databile 1.900 e non è a corte.
  10. Il fabbricato privato 5.22 (via Roma – SP 5??), contrariamente a quanto riportato negli elaborati e nelle schede (tipologia A.4), seppur di nuova costruzione, non è inquadrabile come "con articolazione incoerente" in quanto è stato ricostruito fedelmente dal punto di vista plano-volumetrico.
  11. Sono presenti numerose imprecisioni nella classificazione tipologica e nella datazione degli edifici.
- Nella tavola "A.d.10 – Interventi di riqualificazione urbana ed ambientale", vengono dimenticati numerosi esempi di edifici meritevoli di essere inquadrati come di "interesse architettonico": ad es. 44.25, 48.28, 31.11 e 31.16. Soprattutto si evidenzia la totale e incomprensibile mancanza di esempi di case a corte anteriore; l'unica inserita, la UMI 20.04, evidenzia solo la parte agricola della casa, dimenticando incredibilmente la parte residenziale. Non è presente nessun esempio di casa a corte posteriore, di casa in profondità e nessun esempio di bottega artigiana.
  - La tavola "A.d.3. – Consistenza Fisica" individua il lotto UMI 47.5 prospettante su via Trento come "Scoperto Autonomo", ipotizzandovi nella tavola "A.d.9.8 – Schemi UMI interventi guidati", delle nuove edificazioni realizzate a filo strada. Questa scelta non pare in linea con le tipologie tradizionali, tanto meno con lo schema urbano. Dal punto di vista tipologico pare più coerente e corretto proporre degli schemi di case a corte anteriore,

in particolare quella tipologia edilizia presente negli isolati a fuso che spesso prospettavano direttamente sulla campagna e i terreni ineditati (vedi UMI 28.09 e 45.11). Dal punto di vista urbanistico, preso atto che esistono comunque numerosi esempi di fabbricati a filo strada, appare improbabile che questo potesse anticamente avvenire nella periferia estrema dei centri abitati; tali contesti infatti erano privi di interesse alla visibilità e all'estetica come invece avvenne nei primi del 900 con le corti posteriori, le botteghe artigiane e i palazzotti cittadini, comunque tutti concentrati, ovviamente e necessariamente, nelle parti centrali dei centri abitati.

- Sempre la tavola "A.d.3. – Consistenza Fisica" individua il lotto UMI 51.13, sempre prospettante su via Trento, come "Scoperto Autonomo", ipotizzandovi nella tavola "A.d.9.8 – Schemi UMI interventi guidati", una nuova edificazione realizzata a filo strada. Anche questa scelta non pare rispondere in modo coerente a quanto presente nello specifico contesto. In primo luogo tale lotto, seppur vero che oggi si presenta quasi come un terreno libero, è altrettanto vero che sono ancora presenti le tracce del vecchio fabbricato ed era presente nel vecchio PPCS. Dal punto di vista edilizio occorre evidenziare che la proposta, anche se apparentemente coerente con le tipologie locali presenti in contesti simili, ossia assimilabile a false corti posteriori, in tale contesto risulta incoerente dal punto di vista urbanistico. Si ritiene quindi corretto e coerente riproporre il sedime presente nel vecchio PPCS, anche perché, se si prende come riferimento, l'allineamento con l'edificio adiacente, che tipologicamente e architettonicamente non è per niente rappresentativo, si incorre in un errore grossolano.

Sardara, 22 febbraio 2021

in fede: Daniele Melis