



COMUNE DI TISSI

PROVINCIA DI SASSARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 45 del 27-12-2024

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

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventisette del mese di dicembre, con inizio alle ore 18:13 nell'aula consiliare del Municipio

Alla Prima convocazione in sessione Ordinaria, comunicata ai Consiglieri a norma del regolamento, risultano all'appello i signori

Budroni Giovanni Maria	P	Deledda Giommaria Giuseppe	P
Chessa Pier Giorgio	P	Dettori Benedetta	A
Fiori Mario	P	Masia Domenico	P
Soro Francesco	P	Tendas Mirko	P
Carta Angelo	A	Cau Angela	P
Falchi Gavino	A	Scanu Nicola	P
Marrosu Francesca	A		

Presenti n. 9 Assenti n. 4

Presiede la seduta il Sig. Giovanni Maria Budroni nella sua qualità di Sindaco

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza, il Segretario Comunale Dott.ssa Monica Zanda;

La seduta è Pubblica

Prende la parola il Vice Sindaco Deledda. Questo Piano Particolareggiato è atteso dagli anni 80. Ci sarà l'ultimo passaggio all'ufficio tutela con il quale ci siamo interfacciato e non dovrebbero esserci problemi. Siamo orgogliosi. Abbiamo dato una svolta al Paese.

Prende la parola il Sindaco. Oggi adottiamo il Piano in forma definitiva dopo aver esaminato le osservazioni da parte dei tecnici.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 57 del 07.09.1990 il Consiglio Comunale di Tissi approvava in via definitiva il Piano Particolareggiato del Centro Storico zona "A" e pubblicato nel BURAS,
- con deliberazione di G.R. 36/7 del 05.09.2006 è stato approvato il Piano Paesaggistico Regionale e le relative Norme Tecniche di Attuazione, e con successivo decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 82 del 07.09.2006 veniva decretata l'entrata in vigore,
- con Circolare prot. n. 550/GAB. del 23.11.2006, dell'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze ed urbanistica, dettava le indicazioni operative sui centri storici,
- a seguito di incontri, in accordo con l'ufficio regionale del piano, veniva delineata la nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Tissi, derivante dalla copianificazione tra Regione e Comune, - la nuova perimetrazione veniva approvata con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 25 del 27.07.2007,
- con Determinazione del D.G. n. 3074/DG. del 18.12.2008 è stato approvato l'atto riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Tissi.
- con atto deliberativo di Giunta Comunale n. 84 del 05.08.2021 è stato approvato il piano operativo e finanziario per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Tissi,
- con determinazione n. 1558 del 24.11.2022, pervenuta in comune al prot. n. 6326 del 03.11.2022 la Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, finanze ed urbanistica, comunicava l'approvazione del Piano Operativo Finanziario e l'anticipazione del contributo per la redazione del Piano Particolareggiato del centro di prima e antica formazione comunale.

RICHIAMATA la determinazione n. 429 del 04.11.2021 è stato formalizzato l'affidamento dell'incarico di progettazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Tissi alla ditta CRITERIA S.R.L., via Cugia n. 14 Cagliari;

VISTA la scrittura privata n. 48-LLPP in data 08.11.2021 tra il Comune di Tissi e la ditta CRITERIA S.R.L.;

CONSIDERATO che, con nota prot. n° 372 del 17.01.2023, lo Studio CRITERIA S.R.L., ha trasmesso il Piano Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Tissi;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 30.05.2023, con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione adeguato al Piano Paesaggistico Regionale;

VISTA la pubblicazione eseguita sul BURAS n. 31 in data 15.06.2023 Parte Terza, con cui è stato dato avviso di avvenuta adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 comma 7 e 21 comma 2 della LR 45/1989 e s.m.i., contenente anche:

- A) l'avviso di avvenuto deposito degli atti presso la segreteria comunale;
- B) l'avvenuta pubblicazione dei medesimi atti sul sito istituzionale;
- C) le modalità di presentazione, da parte di chiunque, di eventuali osservazioni;

VISTO l'avviso pubblicato sul sito istituzionale, con cui è stata data ulteriore pubblicità all'avvenuta adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, contenente le medesime indicazioni già riportate sull'avviso pubblicato nel BURAS;

VISTA la Ns. nota prot. 3972 del 20.06.2023, con cui sono stati trasmessi alla Regione Autonoma della Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia – Settore Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale nord-ovest, tutti gli atti relativi all'adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, ai sensi del punto 4 lettera d) della DGR 5/48 del 29/01/2019, ai fini dell'espressione delle proprie osservazioni;

DATO ATTO che entro i termini stabiliti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono pervenute n° 8 osservazioni dei privati e n°5 osservazioni dell'Ufficio Tecnico e dell'Amministrazione Comunale e n. 22 osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna nord-ovest;

CONSIDERATO che:

- le suddette osservazioni sono state trasmesse alla Società Criteria srl, incaricata della redazione del Piano particolareggiato in questione;
- la stessa società ha provveduto ad esaminarle, formulando agli uffici, secondo quanto previsto nella convenzione di incarico professionale, una proposta motivata in merito al loro accoglimento, accoglimento parziale ovvero al loro rigetto;

VISTA la nota RAS AOO 04-02-00 Prot. Uscita N.26153 del 17.05.2024, con cui la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato EE.LL.FF.U – Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna nord-ovest, comunica di avere visionato il Piano Particolareggiato del Centro Storico, con la quale sono state formulate le seguenti osservazioni inerenti alcune criticità riscontrate, che sono state superate attraverso modifiche e integrazioni degli elaborati di piano così come di seguito:

Tavole

1. Tav. 1 – Base strategica: si chiede di indicare nella legenda il perimetro del CAPF.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati aggiunti alla legenda il perimetro del CAPF e del limite comunale.

MODIFICHE AL PIANO: Tav. 1 – Base strategica.

2. Tav. 4 – Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e Prima Formazione: nell'ultimo riquadro è rappresentato, con un tratto rosso, il CAPF sovrapposto ai layers relativi al centro abitato. Sarebbe opportuno aggiungere, nella relativa legenda, il riferimento alla Determinazione n. 1472 del 18/12/2007.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - All'interno della legenda dell'ultimo riquadro è stato inserito il riferimento alla Determinazione n. 1472 del 18/12/2007.

MODIFICHE AL PIANO: Tav. 4 – Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e Prima Formazione.

3. Tav. 6 – Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie: manca il riferimento all'isolato e alle unità edilizie, presenti nelle altre tavole e indicati graficamente con due sfumature molto simili di blu. Si chiede di trovare una soluzione grafica, possibilmente utilizzando le stesse tonalità blu, in modo da poter inserire tali informazioni, mantenendo al contempo il codice alfanumerico relativo alla tipologia edilizia.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati inseriti i codici degli Isolati e delle Unità Edilizie.

MODIFICHE AL PIANO: Tav. 6 – Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie.

4. Tav. 12 – Classi di intervento delle unità edilizie: l'elaborato sembra classificare gli edifici esclusivamente in base al proprio stato di conservazione, fornendo soltanto un'indicazione sommaria della trasformabilità dei vari corpi di fabbrica. Sarebbe utile implementare la tavola indicando anche gli specifici articoli delle NTA del Piano.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati integrati i riferimenti agli articoli delle NTA relativi alle Classi d'intervento

MODIFICHE AL PIANO: Tav. 12 – Classi di intervento delle unità edilizie.

5. Tav. 12bis – Modifiche volumetriche: si ritiene che, per completezza, debbano essere inserite in legenda tutte le simbologie rappresentate nella tavola. Si segnala, a tal proposito l'assenza del tratteggio grigio inclinato.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati inseriti in legenda i tratteggi relativi ai Corpi di fabbrica e ai Fabbricati accessori. Inoltre sono state modificate le simbologie relative ai "Areali indicati di nuovo volume" per una maggiore leggibilità della tavola.

MODIFICHE AL PIANO: Tav. 12bis – Modifiche volumetriche.

Norme Tecniche di Attuazione

6. Dall'analisi del documento si rileva che non è presente alcun riferimento all'applicazione dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 nelle aree paesaggisticamente vincolate dal CM, con specifico richiamo alla necessità di emissione dell'autorizzazione paesaggistica, propedeutica al titolo edilizio; si chiede pertanto di identificare un apposito articolo che definisca la necessità di tale richiesta, il riferimento alla documentazione obbligatoria da presentare a corredo dell'istanza (DPCM 12/12/2005) e i casi di esclusione in riferimento all'art. 149 del D.lgs 42/2004 e al DPR 31/2017.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - È stato integrato il riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione.

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 1, comma 3.

7. Art. 1 - Si evidenzia la necessità di far riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con particolare riferimento al Titolo II "Assetto storico culturale" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), in luogo del solo riferimento agli artt. 52 e 53 delle stesse NTA.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - È stato integrato il riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione.

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 1, comma 1.

8. Art. 35 – Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e di trasformazione, andrebbe specificato meglio quali sono le opere consentite e vietate in generale e inserire gli appositi rimandi agli artt. Successivi

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono state integrate le specifiche all'interno dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione.

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 35, comma 1

9. Art 40 – Si fa presente che i beni individuati sono paesaggistici e non identitari (art. 48, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR) e si chiede di inserire uno o più punti nei quali siano indicati in maniera specifica gli interventi ammissibili nelle aree di tutela integrale e in quelle di tutela condizionata da richiamare nelle schede.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - È stato corretto il titolo dell'articolo e sono state integrate le specifiche all'interno dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 40

10. Artt. 45 e 46 – Si propone di sostituire i “suggerimenti” con specifiche disposizioni da attuare “ove possibile”.

11. Art. 48, comma 2 - Oltre al DPR 380/2001 si deve fare riferimento anche alle NTA del Piano.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono state integrate le specifiche all'interno dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 45 e 46

12. Art. 49 – Nell'elenco della documentazione progettuale da produrre devono essere aggiunte le simulazioni fotografiche

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono state integrate le specifiche all'interno dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICHE AL PIANO: NTA art. 48, comma 2

Schede

13. Si chiede una maggiore chiarezza espositiva e un livello di dettaglio adeguato relativamente agli interventi ammissibili e alle loro modalità di attuazione. Si propone quindi di suddividere la scheda in tre parti distinte raggruppate formalmente secondo i seguenti macroriquadri:

- Dati Urbanistici.

- Analisi dello stato attuale: per quanto riguarda i singoli corpi di fabbrica che contenga tutta una serie di informazioni in merito allo stato di conservazione, all'altezza, alla presenza di eventuali superfetazioni, caratteristiche strutturali, tipologiche ecc. si suggerisce a tal proposito, di tabellare tutte queste informazioni

- Interventi ammissibili e Norme Tecniche di attuazione: per quanto riguarda i singoli corpi di fabbrica con l'aggiunta di eventuali specifiche prescrizioni

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati modificati i layout (ora in A3) e i contenuti delle singole Schede delle Unità Edilizie. I dati riportati in forma testuale e grafica sono stati suddivisi in tre categorie: dati urbanistici, analisi dello stato attuale e indicazioni progettuali. Nel lato destro della scheda sono state inserite le legende dinamiche dei vari riquadri rappresentati le varie tavole di analisi e di progetto. In particolare nella sezione delle indicazioni progettuali della Scheda sono riportati gli interventi ammessi per le singole classi d'intervento dei corpi di fabbrica e dei fabbricati accessori. La stessa corrispondenza tra Classi di intervento e interventi ammessi è stata riportata negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle Unità Edilizie e Norme Tecniche di Attuazione art. 18, comma 10 e artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29

14. Coerentemente a quanto sopra esposto, si ritiene che debbano essere messi in maggiore evidenza, sia graficamente che in maniera descrittiva, gli interventi ammissibili facendo altresì specifico riferimento agli artt. delle NTA, agli abachi e ai profili

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Nella sezione delle indicazioni progettuali della Scheda sono riportati gli interventi ammessi per le singole classi d'intervento dei corpi di fabbrica e dei fabbricati accessori e il riferimento agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle Unità Edilizie

15. Non è chiaro se la dicitura “Manufatto” rappresenti lo stesso elemento definito come “Elemento costitutivo” o, come rilevato nelle NTA, “Corpo di fabbrica”; in tal caso è opportuno utilizzare un'unica terminologia.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono state eliminate le diciture "manufatto" (sostituito con "fabbricato accessorio") e "elemento costitutivo", all'interno delle NTA e delle singole Schede delle Unità Edilizie

MODIFICHE AL PIANO: NTA e Schede delle Unità Edilizie

16. Non vi è corrispondenza cromatica tra il riquadro relativo alla tipologia unità edilizie e la tavola ad essa dedicata (Tav. 6)

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - è stato modificato il riquadro della "Datazione e tipologia edilizia" nella Scheda, utilizzando la stessa impostazione della tavola 6

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle Unità Edilizie.

17. Per ogni immagine relativa allo zoom delle tavole, si chiede, nella didascalia, di aggiungere il riferimento alla singola tavola

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati aggiunti i riferimenti alle tavole nelle didascalie dei riquadri delle Unità Edilizie

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle Unità Edilizie.

Abachi

18. Gli abachi, per quanto rappresentato, sembra che non si limitino al solo studio e alla sola catalogazione degli elementi presenti nel CAPF, ma che siano anche predisposti come una guida per la progettazione. A tal proposito si ritiene che possa essere utile inserire adeguati particolari costruttivi (con funzione puramente indicativa) in affiancamento alle immagini fotografiche.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati inseriti dei dettagli costruttivi degli elementi architettonici dell'edificio locale, all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, nelle sezioni dedicate alle indicazioni progettuali. I dettagli costruttivi sono tratti da "I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna" (RAS)

MODIFICHE AL PIANO: Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili

19. Relativamente agli interventi sulle nuove costruzioni e sulle Unità Edilizie con edifici moderni/recenti, si ritiene che vengano date indicazioni non coerenti con un edificio storico. L'abaco dovrebbe fornire indicazioni utili ad evitare situazioni avulse dal contesto nel quale sono inserite

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile parzialmente - Sono stati sostituiti alcuni riferimenti per gli interventi di riqualificazione degli edifici moderni recenti e per le nuove costruzioni. I nuovi riferimenti si integrano maggiormente con gli elementi tradizionali dell'edificio storico locale

MODIFICHE AL PIANO: Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili

20. Lo studio delle proporzioni dell'architettura tradizionale, in alcuni casi riportato solo in maniera descrittiva, in altri totalmente assente, si ritiene utile che sia rappresentato anche in maniera schematica nei sopracitati particolari costruttivi al fine di rendere la lettura delle tipologie edilizie e dei singoli elementi architettonici immediata e di facile applicazione. Tali studi "grafici" devono essere riportati nelle schede e nei profili e richiamati nelle Norme di Attuazione in relazione allo specifico intervento da realizzare.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati inseriti degli schemi relativi allo studio delle proporzioni all'interno dell'Abaco degli elementi architettonici, nelle sezioni dedicate alle indicazioni progettuali

MODIFICHE AL PIANO: Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili

21. Non si è rilevata la presenza di un abaco relativo agli spazi pubblici, alla viabilità e all'arredo urbano. Si chiede di integrare il documento in tal senso, inserendo altresì gli appositi richiami nelle NTA

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Tra gli elaborati del Piano è già presente uno dedicato al rilievo e alla progettazione degli spazi pubblici, il "Dossier degli spazi pubblici"

Relazione tecnica e paesaggistica

22. Si rammenta di aggiornare i dati relativi al PUC e le informazioni contenute nel processo partecipativo.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono state integrate le specifiche all'interno della Relazione Tecnica e paesaggistica

MODIFICHE AL PIANO: Relazione Tecnica e paesaggistica

DATO ATTO che ai sensi dell'art.20, comma 14 della LR n.45/1989 Il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, e provvede alle opportune revisioni del piano.

CONSIDERATO che si è proceduto alla istruttoria delle osservazioni nonché alla correzione di alcuni errori materiali riscontrati negli elaborati progettuali pervenute da parte dei cittadini e del Comune, dei quali viene proposta l'approvazione come di seguito;

1 - Sotgia Giuseppe – Prot.4166 del 29.06.2023

OSSERVAZIONE: Chiede con la presente: - Trattandosi di un vecchio fabbricato fatiscente realizzato con muratura in pietrame scapola e fango, di notevole spessore (circa cm. 80/100), si chiede la possibilità di prevedere l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione; - Allo stato attuale, l'immobile è in gravi condizioni di stabilità nelle strutture

portanti orizzontali e verticali, un suo recupero risulterebbe anti economico e comporterebbe: - Sensibile diminuzione della superficie utile interna; - Non raggiungimento appieno dell'efficientamento energetico così come previsto dalle nuove normative in materia; Notevoli difficoltà, per lo stato generale delle strutture portanti, a realizzare un fabbricato che soddisfi appieno dal punto di vista statico della struttura.

ISTRUTTORIA TECNICA: Non accoglibile - L'edificio è stato classificato come C2 Fabbricato storico- tradizionale, non è possibile la demolizione con la ricostruzione ma solo interventi volti alla conservazione e al consolidamento delle strutture esistenti. Si tratta di un classico esempio di edificio storico- tradizionale che il PPR tutela nelle sue tecniche costruttive e forme architettoniche. Inoltre lo spessore murario collabora notevolmente all'efficientamento energetico.

MODIFICHE AL PIANO: Nessuna.

2 - Bertolini Simona – Prot.4906 del 27.07.2023

OSSERVAZIONE: Si richiede la possibilità di poter sopraelevare l'unità (Isolato N. 5, Unità N. 11, prospiciente la via Roma) in oggetto in considerazione che i fabbricati confinanti in aderenza si sviluppano su due livelli.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglimento parziale - Errore codice Unità: dalla descrizione si evince che l'UE oggetto dell'osservazione è la 04.11. A seguito dell'approfondimento per valutare l'osservazione sono stati ulteriormente definiti i volumi della UE (tre corpi di fabbrica distinti: a, b, c) e sono state precisate le altezze nella tavola dei profili tav. 13.04, dove non erano rappresentate le coperture, semi dirute, per un errore materiale. I corpi di fabbrica risultano in classe di intervento T1 Fabbricati storico tradizionali fortemente degradati o ruderi. La volumetria dei corpi di fabbrica storici supera l'indice fondiario massimo di riferimento del Piano Particolareggiato. In considerazione della persistenza degli elementi architettonici storici del prospetto principale il piano prevede la riproposizione di questi mediante riqualificazione e la ricostruzione dei corpi di fabbrica relativi, utilizzando la totale volumetria rilevata. A seguito delle precisazioni fatte si rileva la potenzialità di avere un interpiano interno in ragione della notevole altezza, con media di circa 4,20 m alla gronda sul fronte strada e una media di circa 4,90 m al colmo.

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 04.11, tavole 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12b e 13.04.

3 - Cherchi Ignazio – Prot.5103 del 03.08.2023

OSSERVAZIONE: Si chiede la possibilità di un aumento volumetrico dal lato di via Angioy contestualmente alla demolizione prevista dal piano nelle particelle c-d. Si fa presente che il lato di via Angioy, con la nuova costruzione da adibire a un piccolo magazzino, sarà oggetto di atto di vendita e risulterà un mappale singolo.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - A seguito degli approfondimenti per rispondere all'osservazione è stato rilevato un errore materiale relativamente al corpo di fabbrica "b" che è recente non essendo presente nel Cessato Catasto e che quindi risponde alla Classe di intervento T2-Fabbricati moderni - recenti non compatibili. Essendo demolibili i corpi di fabbrica "b", "c" e "d" tali volumi possono essere riproposti sul fronte della via Angioy come fabbricato accessorio (magazzino) rispondendo così ad una tipologia compositiva storico tradizionale. Tale intervento deve prevedere la riqualificazione del prospetto con finiture murarie, copertura a falda e aperture con proporzioni, materiali e cromie come da indirizzi dell'Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi.

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 14.16, tavole 12, 12b.

4 - Chessa Giovanni – Prot.5140 del 04.08.2023

OSSERVAZIONE: Si richiede a seguito della pratica suape n. prot. 211 del 14/01/2022, con i lavori ancora in corso, la sostituzione della ringhiera fronte via Roma, in alternativa alla realizzazione di un parapetto in muratura. La ringhiera è già stata acquistata in seguito all'autorizzazione indicata.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Nella Scheda dalla Unità Edilizia 08.03 è stato modificato il testo della sezione "Interventi specifici" eliminando l'intervento legato alla sostituzione delle ringhiere con dei parapetti murari; inoltre è stato specificato tra gli elementi incongrui il riferimento alle "ringhiere degradate".

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 08.03.

5 - Bellu Maria Giovanna – Prot.5162 del 07.08.2023

OSSERVAZIONE: La sottoscritta Maria Giovanna Bellu, in qualità di proprietaria del lotto compreso tra la via Dante Alighieri e la via Fra Damiano Pinna, individuato nell'Isolato n. 02 - Unità Edilizia n. 08; Considerato come lotto unico, ma originariamente costituito da due particelle catastali distinte, n. 265 e 266, che prevede:

- Sulla via Pinna "volume storico",
- Sulla via Dante "nuovo volume" con esigua profondità edificatoria, tanto da rendere lo stesso inutilizzabile e/o poco fruibile ai fini abitativi, RICHIEDE all'interno del lotto originariamente identificato con il mappale 266, sul fronte della via Dante Alighieri, maggiore profondità edificatoria. In riferimento al "Volume storico", sull'abaco identificato come Tipo A2 (casa a corte monocellula con cortile retrostante 1 livello), considerata l'altezza esistente superiore a metri 5 e la sua posizione tra edifici a due livelli, RICHIEDE la modifica della tipologia edilizia da Tipo A2 a TIPO A3 (casa a corte monocellula con cortile retrostante 2 livelli).

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - A seguito degli approfondimenti per rispondere all'osservazione è stato rilevato un errore materiale relativamente alla presenza di volume storico da ricostruire, non rilevabile nelle fonti storiche, e alla storicità del muro di cinta che risulta essere di moderna realizzazione. La Unità Edilizia si configura dunque come Lotto Libero, privo di alcun riferimento per lo sviluppo della volumetria. La proposta compositiva per lo sviluppo della volumetria consiste nella realizzazione di un corpo di fabbrica sulla via Pinna e uno sulla via Dante, i cui sedimi e le altezze sono stati rimodulati per rispondere alle esigenze emerse dall'osservazione, in coerenza con le tipologie edilizie tradizionali e dei parametri urbanistici del Piano Particolareggiato.

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 02.08, tavola 12b e 13.02.

6 - Sanna Adolfo – Prot.5272 del 11.08.2023

OSSERVAZIONE: Sedime di fabbricato esistente tra il corpo "a" ed il corpo "c", non esistente la copertura in quanto demolita a seguito di incendio e messa in sicurezza ma in realtà è la cucina (fabbricato sempre esistito) - fabbricato antecedente al 1967 e privo di autorizzazione edilizie per il fabbricato a - b - c.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - A seguito dell'osservazione è stato aggiunto il corpo di fabbrica "d" come "rudere" a 1 piano, con funzione residenziale e con copertura diruta, non presente nel rilievo per un errore materiale. Per il corpo di fabbrica "d" è previsto l'intervento "Ricostruzione rudere". A seguito dell'aggiunta del corpo di fabbrica "d" non è più possibile edificare nuovo volume in quanto è diminuita la superficie libera (è possibile edificare solo il 50% della superficie dell'UE). Inoltre è stata modificata la classe di intervento dei corpi di fabbrica "b" e "c" da T2 a R1 a seguito della segnalazione.

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 09.16, tavole 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12b.

7 - Dell'Erba Paola Cesarina – Prot.5284 del 16.08.2023

OSSERVAZIONE: Richiesta di revisione della valutazione della storicità dei fabbricati accessori e di verifica della revoca dei diritti di edificabilità acquisiti nel precedente Piano Particolareggiato (per maggiori dettagli vedere il file allegato dell'osservazione).

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile parzialmente - A seguito delle dichiarazioni contenute nell'osservazione è stata cambiata la classe di intervento dei fabbricati accessori "b", "c" e "d" in C2 Fabbricato storico- tradizionale. Per quanto riguarda la richiesta di chiarimenti sul potenziale sviluppo volumetrico, si precisa che il Piano Particolareggiato attuale è stato elaborato in adeguamento alle indicazioni del PPR (in riferimento al Centro di antica e prima formazione da esso individuato), che tutela in maniera diversa l'edificato storico rispetto alla precedente pianificazione. Per queste motivazioni deve essere rispettato l'indice fondiario di edificabilità della zona omogenea, in questo caso intesa come l'intero Centro matrice (riferimento Decreto Floris D.A. n.22/66-u del 22/12/1983), e gli altri parametri urbanistici del Piano. Allo stato attuale tale indice e tali parametri sono superati dalle volumetrie esistenti e dalla superficie coperta nella Unità Edilizia in oggetto.

MODIFICHE AL PIANO: Scheda UE 10.13 e tavola 12.

8 - Olldashi Brunilda – Prot.5361 del 24.08.2024

OSSERVAZIONE: Possibilità di ricostruire fabbricato prospiciente la via G.M. Angioy come da planimetria catastale allegata.

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Errore materiale: il corpo di fabbrica "d" fa parte della UE 14.17, vedere Catasto fabbricati allegato all'osservazione. Sono stati aggiornati i perimetri delle Unità 14.17 e 14.18. A seguito di tale correzione l'UE 14.17 presenta maggiore volumetria residua e superficie libera sufficiente per la realizzazione dei due fabbricati accessori sul fondo della corte.

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle UE 14,17 e 14.18, tavole 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12b e 13.14.

9 – Osservazioni e richiesta correzioni Comune di Tissi – 11.08.2023

OSSERVAZIONE 1: Profili non corrispondenti alle vie dell'isolato 13; Manca profilo su via Angioi; Profilo su via Guglielmo Marconi non corrispondente;

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Errore materiale: sono state erroneamente esportate le tavole 13.12, 13.13, 13.14 con lo stesso contenuto. Le tavole corrette sono state inviate all'Ufficio Tecnico in data 05/07/2023;

MODIFICHE AL PIANO: Tavole 13.12, 13.13, 13.14.

OSSERVAZIONE 2 - Inserire eventuale deroga del calcolo del rapporto aeroilluminante;

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati inseriti i riferimenti alla deroga.

MODIFICHE AL PIANO: Norme Tecniche di Attuazione art. 18 - Classi d'intervento, comma 9.

OSSERVAZIONE 3 - Inserire nelle NTA la possibilità di realizzazione (se possibile e modalità di realizzazione) di finestre e lucernai nella copertura;

ISTRUTTORIA TECNICA: È stato inserito un paragrafo relativo all'uso dei lucernai nelle coperture all'interno nelle Norme Tecniche di Attuazione e nell'Abaco degli elementi architettonici;
MODIFICHE AL PIANO: Abaco degli elementi Architettonici, indicazioni progettuali delle coperture e Norme Tecniche di Attuazione art. 30 - Elementi architettonici e costruttivi, comma 3.

OSSERVAZIONE 4 - Inserire nelle schede delle unità edilizie l'indice di fabbricabilità (ove consentiti aumenti e/o modifiche volumetriche);

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Nella sezione "dati urbanistici" delle Schede delle Unità Edilizie è stato aggiunto l'indice di edificabilità dello stato attuale della UE (mc/mq), nella sezione "indicazioni progettuali" delle Schede delle Unità Edilizie l'indice di edificabilità massimo realizzabile (mc/mq).

MODIFICHE AL PIANO: Schede delle Unità Edilizie.

OSSERVAZIONE 5 - Creare indice nella tavola scheda delle unità edilizie e creare collegamento ipertestuale;

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile parzialmente - Non è possibile realizzare l'indice delle UE nell'elaborato delle Schede delle Unità Edilizie in quanto l'esportazione delle schede avviene in ambito GIS. È stato comunque creato un indice incorporato nel PDF che velocizza la ricerca del testo all'interno del file.

MODIFICHE AL PIANO: Nessuna.

OSSERVAZIONE 6 - Verificare dimensioni - Nuovo volume 1 livello retini di colore viola tav. 12bis;

ISTRUTTORIA TECNICA: Accoglibile - Sono stati modificati per una maggiore leggibilità tutti i retini relativi ai "Nuovi volumi";

MODIFICHE AL PIANO: Tavola 12bis e Schede delle Unità Edilizia.

DATO ATTO che con nota prot.5446 del 01.08.2024, la Soc. CRITERIA srl, ha trasmesso gli elaborati modificati post-osservazioni per l'approvazione definitiva e con nota successiva, prot. n. 8259 del 02.12.2024, sono stati ritrasmessi gli elaborati a seguito della correzione di alcuni errori materiali e integrazioni;

CONSIDERATO che gli elaborati trasmessi con la succitata nota prot.8259 del 02.12.2024 sono i seguenti:

COD	Elaborati testuali e grafico descrittivi
RT	Relazione illustrativa e paesaggistica (utile anche per la verifica di assoggettabilità alla VAS)
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede delle unità edilizie
Abaco	Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili
Dossier	Dossier spazi pubblici
Depliant	Processo partecipativo (depliant, questionari)
COD	Elaborati cartografici
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano	
A	Base cartografica aggiornata
B	Ortomosaico del Centro di Antica e prima formazione
1.	Base strategica
2.	Inquadramento territoriale
3.	Piano Urbanistico Comunale vigente e Catasto Agenzia delle Entrate
4.	Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e prima formazione
5.	Catasto storico e permanenza dell'edificato
6.	Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie
7.	Numero piani degli edifici
8.	Tipologie delle coperture
9.	Destinazioni d'uso
10.	Analisi degli spazi aperti pubblici e privati
Quadro progettuale e disciplina di Piano	
11.	Ambiti di piano – Isolati e Unità Edilizie
12.	Classi di intervento delle Unità Edilizie
12bis.	Modifiche volumetriche
13.	13.1 > 13.14: Profili attuali e di progetto
14.	Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti
Allegato	Istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione

VISTO il disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. n° 45 del 22/12/1989 e s.m.i;

VISTO l'art.18 della L.R.8/2015 recante "modifiche all'art.20 della Legge Regionale n.45 del 1989 (formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale);

RITENUTO opportuno procedere all'adozione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione in adeguamento alle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

DATO ATTO che la Provincia di competenza non nota prot. 2022/0053656 (ns. prot. 6905 del 24.11.2022) ha ritenuto che il Piano non debba essere sottoposto alla procedura per Verifica di Assoggettabilità a VAS – screening (Valutazione ambientale Strategica) ai sensi del D.lgs n°152/2006;

CONSIDERATO, per tutto quanto fin qui descritto, che ricorrano le condizioni di fatto e di diritto per poter procedere con la valutazione delle osservazioni pervenute e l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Tissi;

DATO ATTO che a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico, ai fini della concreta efficacia risulta necessario procedere come sotto descritto:

- a. Trasmissione della deliberazione di approvazione definitiva al Servizio tutela del paesaggio della Regione competente per territorio ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998;
- b. Acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica art. 9 della LR 28/1998;
- c. Pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva unitamente ai relativi allegati nel sito internet del Comune e, per estratto, sul BURAS;
- d. Entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione su BURAS;

Ritenuto procedere con la votazione delle singole osservazioni e l'istruttoria svolta pervenute i cui esiti della votazione sono di seguito riportati:

1. 1_RAS: si chiede di indicare nella legenda il perimetro del CAPF: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**;
2. 2_RAS: Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e Prima Formazione: nell'ultimo riquadro è rappresentato, con un tratto rosso, il CAPF sovrapposto ai layers relativi al centro abitato. Sarebbe opportuno aggiungere, nella relativa legenda, il riferimento alla Determinazione n. 1472 del 18/12/2007: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
3. 3_RAS: manca il riferimento all'isolato e alle unità edilizie, presenti nelle altre tavole e indicati graficamente con due sfumature molto simili di blu. Si chiede di trovare una soluzione grafica, possibilmente utilizzando le stesse tonalità blu, in modo da poter inserire tali informazioni, mantenendo al contempo il codice alfanumerico relativo alla tipologia edilizia: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
4. 4_RAS: l'elaborato sembra classificare gli edifici esclusivamente in base al proprio stato di conservazione, fornendo soltanto un'indicazione sommaria della trasformabilità dei vari corpi di fabbrica. Sarebbe utile implementare la tavola indicando anche gli specifici articoli delle NTA del Piano: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
5. 5_RAS: si ritiene che, per completezza, debbano essere inserite in legenda tutte le simbologie rappresentate nella tavola. Si segnala, a tal proposito l'assenza del tratteggio grigio inclinato: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
6. 6_RAS: Dall'analisi del documento si rileva che non è presente alcun riferimento all'applicazione dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 nelle aree paesaggisticamente vincolate dal CM, con specifico richiamo alla necessità di emissione dell'autorizzazione paesaggistica, propedeutica al titolo edilizio; si chiede pertanto di identificare un apposito articolo che definisca la necessità di tale richiesta, il riferimento alla documentazione obbligatoria da presentare a corredo dell'istanza (DPCM 12/12/2005) e i casi di esclusione in riferimento all'149 del Dlgs 42/2004 e al DPR 31/2017: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
7. 7_RAS: Art. 1 - Si evidenzia la necessità di far riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con particolare riferimento al Titolo II "Assetto storico culturale" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), in luogo del solo riferimento agli artt. 52 e 53 delle stesse NTA: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
8. 8_RAS: Art. 35 – Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e di trasformazione, andrebbe specificato meglio quali sono le opere consentite e vietate in generale e inserire gli appositi rimandi agli artt. Successivi: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
9. 9_RAS: Art 40 – Si fa presente che i beni individuati sono paesaggistici e non identitari (art. 48, comma 1, lett. a) delle NTA del PPR) e si chiede di inserire uno o più punti nei quali siano indicati in maniera specifica gli interventi ammissibili nelle aree di tutela integrale e in quelle di tutela condizionata da richiamare nelle schede: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**

10. 10_RAS: Artt. 45 e 46 – Si propone di sostituire i “suggerimenti” con specifiche disposizioni da attuare “ove possibile”: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**
11. 11_RAS: Art. 48, comma 2 - Oltre al DPR 380/2001 si deve fare riferimento anche alle NTA del Piano: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**
12. 12_RAS: Art. 49 – Nell’elenco della documentazione progettuale da produrre devono essere aggiunte le simulazioni fotografiche: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**
13. 13_RAS: Si chiede una maggiore chiarezza espositiva e un livello di dettaglio adeguato relativamente agli interventi ammissibili e alle loro modalità di attuazione. Si propone quindi di suddividere la scheda in tre parti distinte raggruppate formalmente secondo i seguenti macroriquadri:

- Dati Urbanistici.

- Analisi dello stato attuale: per quanto riguarda i singoli corpi di fabbrica che contenga tutta una serie di informazioni in merito allo stato di conservazione, all’altezza, alla presenza di eventuali superfetazioni, caratteristiche strutturali, tipologiche ecc. si suggerisce a tal proposito, di tabellare tutte queste informazioni

- Interventi ammissibili e Norme Tecniche di attuazione: per quanto riguarda i singoli corpi di fabbrica con l’aggiunta di eventuali specifiche prescrizioni: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

14.14_RAS: Coerentemente a quanto sopra esposto, si ritiene che debbano essere messi in maggiore evidenza, sia graficamente che in maniera descrittiva, gli interventi ammissibili facendo altresì specifico riferimento agli artt. delle NTA, agli abachi e ai profili: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

15. 15_RAS: Non è chiaro se la dicitura “Manufatto” rappresenti lo stesso elemento definito come “Elemento costitutivo” o, come rilevato nelle NTA, “Corpo di fabbrica”; in tal caso è opportuno utilizzare un’unica terminologia: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

16. 16_RAS: Non vi è corrispondenza cromatica tra il riquadro relativo alla tipologia unità edilizie e la tavola ad essa dedicata (Tav. 6): **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

17. 17_RAS: Per ogni immagine relativa allo zoom delle tavole, si chiede, nella didascalia, di aggiungere il riferimento alla singola tavola: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

18. 18_RAS: Gli abachi, per quanto rappresentato, sembra che non si limitino al solo studio e alla sola catalogazione degli elementi presenti nel CAPF, ma che siano anche predisposti come una guida per la progettazione. A tal proposito si ritiene che possa essere utile inserire adeguati particolari costruttivi (con funzione puramente indicativa) in affiancamento alle immagini fotografiche. **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

19. 19_RAS: Relativamente agli interventi sulle nuove costruzioni e sulle Unità Edilizie con edifici moderni/recenti, si ritiene che vengano date indicazioni non coerenti con un edificio storico. L’abaco dovrebbe fornire indicazioni utili ad evitare situazioni avulse dal contesto nel quale sono inserite: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta parzialmente come da istruttoria**

20. 20_RAS Lo studio delle proporzioni dell’architettura tradizionale, in alcuni casi riportato solo in maniera descrittiva, in altri totalmente assente, si ritiene utile che sia rappresentato anche in maniera schematica nei sopracitati particolari costruttivi al fine di rendere la lettura delle tipologie edilizie e dei singoli elementi architettonici immediata e di facile applicazione. Tali studi “grafici” devono essere riportati nelle schede e nei profili e richiamati nelle Norme di Attuazione in relazione allo specifico intervento da realizzare: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

21. 21_RAS Non si è rilevata la presenza di un abaco relativo agli spazi pubblici, alla viabilità e all’arredo urbano. Si chiede di integrare il documento in tal senso, inserendo altresì gli appositi richiami nelle NTA: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

22. 22_RAS Si rammenta di aggiornare i dati relativi al PUC e le informazioni contenute nel processo partecipativo: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

23. 1_UT: Profili non corrispondenti alle vie dell’isolato 13; Manca profilo su via Angioi; Profilo su via Guglielmo Marconi non corrispondente **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

24. 2_UT Inserire eventuale deroga del calcolo del rapporto aeroilluminante: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

25. 3_UT - Inserire nelle NTA la possibilità di realizzazione (se possibile e modalità di realizzazione) di finestre e lucernai nella copertura: **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

26. 4_UT Inserire nelle schede delle unità edilizie l’indice di fabbricabilità (ove consentiti aumenti e/o modifiche volumetriche): **Con votazione unanime favorevole l’osservazione è stata accolta come da istruttoria**

27. 5_UT - Creare indice nella tavola scheda delle unità edilizie e creare collegamento ipertestuale: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta parzialmente come da istruttoria**
28. 6_UT Verificare dimensioni - Nuovo volume 1 livello retini di colore viola tav. 12bis: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
29. 1_PR 1_UT Prot.4166 del 29.06.2023 Chiede con la presente: - Trattandosi di un vecchio fabbricato fatiscente realizzato con muratura in pietrame scapola e fango, di notevole spessore (circa cm. 80/100), si chiede la possibilità di prevedere l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione; - Allo stato attuale, l'immobile è in gravi condizioni di stabilità nelle strutture portanti orizzontali e verticali, un suo recupero risulterebbe anti economico e comporterebbe: - Sensibile diminuzione della superficie utile interna; - Non raggiungimento appieno dell'efficientamento energetico così come previsto dalle nuove normative in materia; Notevoli difficoltà, per lo stato generale delle strutture portanti, a realizzare un fabbricato che soddisfi appieno dal punto di vista statico della struttura: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione non è stata accolta come da istruttoria**
30. 2_PR 2_UT Prot.4906 del 27.07.2023 Si richiede la possibilità di poter sopraelevare l'unità (Isolato N. 5, Unità N. 11, prospiciente la via Roma) in oggetto in considerazione che i fabbricati confinanti in aderenza si sviluppano su due livelli: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta parzialmente come da istruttoria**
31. 3_PR Prot.5103 del 03.08.2023 Si chiede la possibilità di un aumento volumetrico dal lato di via Angioy contestualmente alla demolizione prevista dal piano nelle particelle c-d. Si fa presente che il lato di via Angioy, con la nuova costruzione da adibire a un piccolo magazzino, sarà oggetto di atto di vendita e risulterà un mappale singolo: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
32. 4_PR Prot.5140 del 04.08.2023 Si richiede a seguito della pratica suape n. prot. 211 del 14/01/2022, con i lavori ancora in corso, la sostituzione della ringhiera fronte via Roma, in alternativa alla realizzazione di un parapetto in muratura. La ringhiera è già stata acquistata in seguito all'autorizzazione indicata: Si astiene il consigliere Piergiorgio Chessa. **Con n. 8 voti favorevoli l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
33. 5_PR – Prot.5162 del 07.08.2023 La sottoscritta Maria Giovanna Bellu, in qualità di proprietaria del lotto compreso tra la via Dante Alighieri e la via Fra Damiano Pinna, individuato nell'Isolato n. 02 - Unità Edilizia n. 08; Considerato come lotto unico, ma originariamente costituito da due particelle catastali distinte, n. 265 e 266, che prevede:
 - Sulla via Pinna "volume storico",
 - Sulla via Dante "nuovo volume" con esigua profondità edificatoria, tanto da rendere lo stesso inutilizzabile e/o poco fruibile ai fini abitativi, RICHIEDE all'interno del lotto originariamente identificato con il mappale 266, sul fronte della via Dante Alighieri, maggiore profondità edificatoria. In riferimento al "Volume storico", sull'abaco identificato come Tipo A2 (casa a corte monocellula con cortile retrostante 1 livello), considerata l'altezza esistente superiore a metri 5 e la sua posizione tra edifici a due livelli, RICHIEDE la modifica della tipologia edilizia da Tipo A2 a TIPO A3 (casa a corte monocellula con cortile retrostante 2 livelli); **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
34. 6_PR Prot.5272 del 11.08.2023 Sedime di fabbricato esistente tra il corpo "a" ed il corpo "c", non esistente la copertura in quanto demolita a seguito di incendio e messa in sicurezza ma in realtà è la cucina (fabbricato sempre esistito) - fabbricato antecedente al 1967 e privo di autorizzazione edilizie per il fabbricato a - b – c: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**
35. 7_PR Prot.5284 del 16.08.2023 Richiesta di revisione della valutazione della storicità dei fabbricati accessori e di verifica della revoca dei diritti di edificabilità acquisiti nel precedente Piano Particolareggiato (per maggiori dettagli vedere il file allegato dell'osservazione): **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta parzialmente come da istruttoria**
36. 8_PR – Prot.5361 del 24.08.2024 Possibilità di ricostruire fabbricato prospiciente la via G.M. Angioy come da planimetria catastale allegata: **Con votazione unanime favorevole l'osservazione è stata accolta come da istruttoria**

ACQUISITI i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva in ordine alla regolarità tecnica espresso sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000, che si riportano in calce alla presente;

ACCERTATA la competenza del consiglio comunale in merito alla competenza sulla approvazione degli atti di pianificazione e loro varianti ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTI:

- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs 267/2000.

Con votazione unanime favorevole resa nelle forme di legge

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

DI APPROVARE l'allegato elaborato, denominato "Istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione", il quale riporta puntualmente l'elenco delle osservazioni ricevute e la valutazione da parte del Consiglio Comunale, le quali sono state votate singolarmente e accolte o rigettate a maggioranza di voti;

DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE, ai sensi del combinato disposto art. 3. 20 e 21 della LR 45/1989 e s.m.i., con le modificazioni introdotte in seguito alle osservazioni pervenute da parte della RAS e da parte dei cittadini, nonché le correzioni degli errori materiali riscontrati, il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Tissi, nella sua globalità, redatto dalla società CRITERIA Srl, e composto dai seguenti elaborati che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

COD	Elaborati testuali e grafico descrittivi
RT	Relazione illustrativa e paesaggistica (utile anche per la verifica di assoggettabilità alla VAS)
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede delle unità edilizie
Abaco	Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili
Dossier	Dossier spazi pubblici
Depliant	Processo partecipativo (depliant, questionari)
COD	Elaborati cartografici
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano	
A	Base cartografica aggiornata
B	Ortomosaico del Centro di Antica e prima formazione
1.	Base strategica
2.	Inquadramento territoriale
3.	Piano Urbanistico Comunale vigente e Catasto Agenzia delle Entrate
4.	Analisi ed evoluzione storica del Centro di Antica e prima formazione
5.	Catasto storico e permanenza dell'edificato
6.	Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie
7.	Numero piani degli edifici
8.	Tipologie delle coperture
9.	Destinazioni d'uso
10.	Analisi degli spazi aperti pubblici e privati
Quadro progettuale e disciplina di Piano	
11.	Ambiti di piano – Isolati e Unità Edilizie
12.	Classi di intervento delle Unità Edilizie
12bis.	Modifiche volumetriche
13.	13.1 > 13.14: Profili attuali e di progetto
14.	Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti
Allegato	Istruttoria delle osservazioni pervenute al Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione

DI DARE ATTO che a seguito dell'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato del Centro Storico, ai fini della concreta efficacia risulta necessario procedere come sotto descritto:

1. Trasmissione della deliberazione di approvazione definitiva al Servizio tutela del paesaggio della Regione competente per territorio ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998;
2. Acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica art. 9 della LR 28/1998;
3. Pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva unitamente ai relativi allegati nel sito internet del Comune e, per estratto, sul BURAS;
4. Entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione su BURAS;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Tecnico Comunale per il perfezionamento del procedimento sopra descritto.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL SINDACO
Giovanni Maria Budroni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Monica Zanda

Si esprime parere Favorevole di Regolarita' tecnica
Ai sensi dell'art 49 del D.Lgs 18.8.2000, n.267;

Il Responsabile del servizio
ANGELINO PANI

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del
"Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005)*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art 134 del D.Lgs 18.8.2000, n.267)

Esecutiva il giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'art 134, comma 3 del D.Lgs
18.8.2000 n.267

Tissi, li 27-12-2024

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Zanda