

RELAZIONE

COMUNE DI FLUMINIMAGGIORE
PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA OMOGENEA " A "

TAVOLA

RELAZIONE

DATA
NOVEMBRE 2010

RIFERIMENTO

VARIANTE
N. 3

PROGETTISTA

ING. CRISTINA RIOLA

Cristina Riola



N. 6772

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Dott. Ing. CRISTINA RIOLA



RELAZIONE

Il Piano Regolatore vigente della zona "B" venne approvato con atto di Consiglio Comunale n. 34 del 28/04/1982.

Con atto di Consiglio Comunale n. 20 del 14/02/1985, venne introdotta la variante n. 1, con la quale venne modificata la destinazione di parte dell'area IV, che da SA destinata all'istruzione, divenne SA (edifici) e servizi di interesse collettivo. Con la stessa variante inoltre, venne tra gli interventi consentiti, quello di ristrutturazione edifici (art. 31 Legge 457/78) per il territorio dell'area, identificato con le schede n. 102 e inserendo nell'area IV.

Con la variante n. 2, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 21/02/1985, venne modificata gli interventi consentiti, introducendo in particolare, all'interno di zone di edifici pubblici, di uffici tipo di coperture e sistemi architettonici, consentendo diversi di quelli tradizionali.

RELAZIONE

Con nota separata con la nota n. 5728/IV del 18/02/1987 la RAS Servizio provinciale gestione e controllo del territorio di Cagliari - Carboni - Iglesas, ha riferito l'intervento sul territorio dell'area in sede opportuna posto in essere con i lavori di finalizzati e trasformato in "centro di accoglienza, informazioni e promozione turistica" e centro di documentazione "O. Deas" secondo il progetto approvato con atto di G.C. n. 100 del 18/04/1985 non iscritto nella tipologia di destinazione edilizia di cui all'art. 31 della legge 457/1978 e pertanto in contrasto con la tipologia di intervento consentita, su quel territorio, dal PR. Con lo stesso parere inoltre, il Servizio regionale ha riferito che le modifiche apportate agli art. 13 e 14 delle Norme di attuazione del PR con la deliberazione consiliare n. 49 del 21/02/1985, consentendo per gli edifici pubblici tipo di coperture ed sistemi architettonici consentendo diversi di quelli tradizionali, risultano in contrasto con le prescrizioni normative della normativa urbanistica generale vigente e con quest'atto decisa da leggi o regolamenti vigenti alle normative urbanistiche-edilizie e di tutela del patrimonio culturale e artistico.

Allo scopo di consentire una più ampia possibilità di utilizzo e una maggiore aderenza allo stato di fatto, si ritiene che prevedere una diversa altezza massima per le zone "B" - Servizi, attuazione prevista dall'art. 1 delle Norme di Attuazione di n. 8,55, portandola a m. 9,00.

Con la presente relazione, si intende pertanto:

al fine di attuare le modifiche all'articolo 13 **COPIATURA DEGLI EDIFICI** delle Norme di Attuazione previste con la variante n. 2, e pertanto adattare il seguente testo comma:

RELAZIONE

Il Piano Particolareggiato della zona "A", venne approvato con atto di Consiglio Comunale n. 34 del 20/04/1993.

Con atto di Consiglio Comunale n. 38 del 14/10/2005, venne introdotta la variante n. 1, con la quale venne modificata la destinazione di zona dell'isolato IV, che da S1 destinata all'istruzione, divenne S2 destinata a servizi di interesse collettivo. Con la stessa variante inoltre, venne tra gli interventi consentiti, quello di ristrutturazione edilizia (lett. d) art. 31 Legge 457/78) per il fabbricato dell'ex asilo, identificato con la scheda n. 103 e insistente sull'isolato IV.

Con la variante n. 2, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 21/12/2005, vennero modificati gli art. 13 e 14 delle norme di attuazione, introducendo la possibilità, limitatamente ai casi di edifici pubblici, di utilizzare tipi di coperture e elementi architettonici, genericamente diversi da quelli tradizionali.

Con parere espresso con la nota n. 9723/UV del 19/06/2007 la RAS Servizio provinciale gestione e controllo del territorio di Cagliari -Carbonia - Iglesias, ha ritenuto l'intervento sul preesistente fabbricato ex asilo apportate posto in essere con i lavori di finalizzati a trasformarlo in "punto di accoglienza, informazioni e promozione turistica e centro di documentazione G. Dessì" secondo il progetto approvato con atto di G.C. n. 103 del 18/09/2003 non ascrivibile nella tipologia di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) dell'art. 31 della legge 457/1978 e pertanto in contrasto con la tipologia di intervento consentita, su quel fabbricato, dal PP. Con lo stesso parere inoltre, il Servizio regionale ha ritenuto che le modifiche apportate agli artt. 13 e 14 delle Norme di Attuazione del PP con la deliberazione consiliare n. 49 del 21/12/2005, consentendo per gli edifici pubblici tipi di copertura ed elementi architettonici genericamente diversi da quelli tradizionali, risultano in contrasto con la sovraordinata normativa dello strumento urbanistico generale vigente e con quant'altro disposto da leggi o regolamenti collegati alla normativa urbanistica-edilizia e di tutela del patrimonio monumentale e ambientale.

Allo scopo di consentire una più ampia possibilità di utilizzo e una maggiore aderenza allo stato di fatto, si ritiene utile prevedere una diversa altezza massima per le zone "S" - Servizi, attualmente prevista dall'art. 1 delle Norme di Attuazione in m 6,65, portandola a m 9,00.

Con la presente variante, si intende pertanto:

- a) rimuovere la modifica all'articolo 13 COPERTURA DEGLI EDIFICI delle Norme di Attuazione introdotta con la variante n. 2, e pertanto abrogare il seguente terzo comma:

"Tipi di copertura diversi da quelli sopraindicati, sono consentiti limitatamente ai casi di edifici pubblici".

b) rimuovere la modifica all'articolo 14 ELEMENTI ARCHITETTONICI D'ARREDO delle Norme di Attuazione introdotta con la variante n. 2, e pertanto modificare il quarto comma come segue: "Sono vietati, perché in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici tradizionali o di piano:

le coperture piane e quelle inclinate in cemento amianto o materiali similari;

gli infissi metallici nei colori alluminio o bronzo;

i placcaggi, i rivestimenti ceramici, gli intonaci sintetici granulari;

i trattamenti superficiali non tradizionali come i graffiati, gli spatolati, i falsi rustici e simili."

c) rimuovere la modifica all'articolo 14 ELEMENTI ARCHITETTONICI D'ARREDO delle Norme di Attuazione introdotta con la variante n. 2, e pertanto abrogare il seguente quinto comma: "Elementi architettonici d'arredo diversi da quelli tradizionali, sono consentiti limitatamente ai casi di edifici pubblici".

d) adeguare i parametri di edificabilità previsti per l'isolato IV, al fine di consentire il completamento dell'intervento in atto sul fabbricato dell'ex asilo, il quale dovrà comunque essere rimodulato e ricondotto nelle tipologie tradizionali previste dalla normativa sovraordinata vigente, come sottoriportato:

- ingombro mq 515
- altezza m 9,00
- volume mc 4.635
- ingombro mq 515
- altezza m 9,00
- volume mc 4.635
- prescrizioni speciali, interventi consentiti: legge 457/1978 art. 31 lettere (a) (b) (c) (d) (e) compreso ampliamento.

La Tabella D relativa ai volumi edificabili nella zona A, risulterà pertanto la seguente:

TAB. D

ISOLATO N°	VOLUME RESIDENZIALE mc	VOLUME SERVIZI CONNESSI mc	VOLUME SERVIZI PUBBLICI mc
I	20.239	6.259	-----
II	18.485	6.789	-----
III	10.002	2.821	728
IV	-----	-----	4.635
V	11.101	3.632	-----
VI	7.806	3.114	-----
VII	25.602	7.932	-----
VIII	5.261	2.328	2.656
IX	26.410	7.508	12.610
X	8.796	2.481	-----
TOTALI	133.702	42.864	20.629