Allegati: **10**

COMUNE DI CAGLIARI

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 158/2025

Oggetto: Piano particolareggiato del centro storico (PpCs) - zona A della città di Cagliari e della Municipalità di Pirri - attività ordinaria di revisione e aggiornamento del PpCs ex articolo 5 delle Norme tecniche di Attuazione (Adeguamento n. 2).

Seduta ***pubblica*** in ***prima*** convocazione

Addì ***diciannove*** del mese di ***novembre*** dell'anno ***duemilaventicinque*** alle ore ***17:17***, in questo Comune, nella sala delle adunanze del Consiglio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
Zedda Massimo	X		Mereu Marta	X	
Alias Alessio	X		Mulas Francesca	X	
Benucci Marco	X		Mura Paola	X	
Boero Michele	X		Mura Roberto	X	
Calledda Peppino	X		Onnis Francesco Raffaele	X	
Cao Alessandro	X		Piccoi Massimiliano	X	
Carta Davide	X		Polo Rita	X	
Cilloccu Marzia	X		Porra' Giovanni	X	
Cocco Chiara	X		Scano Andrea	X	
Congiu Luciano	X		Secchi Ferdinando	X	
Corrias Marcello	X		Serra Barbara	X	
Farris Giuseppe	X		Sorrentino Corrado	X	
Ladu Ombretta	X		Stochino Laura	X	
Loi Stefania	X		Sulis Roberta	X	
Mannino Pierluigi	X		Tocco Edoardo	X	
Massa Matteo	X		Usai Carlo		X
Maxia Corrado	X		Zedda Alessandra	X	
Mereu Alessio	X				

presenti: 34 - assenti: 1

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Marco Benucci

con l'assistenza delLa Segretaria Generale Antonella Marcello

Risultano presenti gli Assessori: Chiappe Maria Francesca, Macciotta Giuseppe, Lecis Cocco Ortu Matteo, Marcialis Yuri Mario, Giua Marassi Luisa, Serra Carlo, Mancini Maria Cristina.

Il Consiglio comunale

premesso che:

1. il Piano particolareggiato del Centro storico della Città di Cagliari e della Municipalità di Pirri (PpCs) è stato approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio comunale n. 41/2016 per le parti in conservazione e riqualificazione (Classi di valore I e II) e n. 126 del 12/08/2021 per le parti in trasformazione (Classe di valore III) entrate rispettivamente in vigore il 19/01/2017 (pubblicazione sul Buras n. 4/2017) e il 24/03/2022 (pubblicazione sul Buras n. 13/2022);
2. con Deliberazione del Consiglio comunale n. 131 del 03/12/2024 è stato approvato un adeguamento del PpCs (variante non sostanziale) ai sensi dell'art. 5 delle Norme tecniche di Attuazione che rientra nell'attività ordinaria di revisione e aggiornamento del PpCs e non costituisce variante al piano stesso;
3. con nota protocollata il 10/12/2024 al n. 0347708 la Deliberazione di cui al punto 2 è stata inviata all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna ai fini dell'espressione del parere paesaggistico previsto ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/1998;
4. con determinazione del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale n. 686, protocollo n. 24578 del 12/05/2025, l'adeguamento di cui al punto 2 è stato approvato ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/1998 ed è divenuto vigente a seguito della pubblicazione di apposito avviso sul Buras n. 32 del 29/05/2025;
5. con nota assunta a protocollo il 05/11/2024 al n. 0309437, l'Amministratore Unico della società "Torri del Corallo S.r.l." - in qualità di proprietario dell'immobile sito in Cagliari in via San Rocco 22 (sezione A, foglio 18 Particella 8994) e identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 403281012 - ha presentato una istanza di riclassificazione dell'immobile per il passaggio dalla Classe di valore II.A attualmente attribuita a quella II.B;
6. con nota assunta a protocollo il 05/11/2024 al n. 0309437, la società "Marini S.p.A." - in qualità di proprietaria del complesso edilizio sito in Cagliari in via Riva Villasanta (sezione B, foglio 6 Particella 551) e ha presentato una istanza di riclassificazione dell'immobile identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 510593003 (Particella 551 subalterno 13) per il passaggio dalla Classe di valore II.B attualmente attribuita a quella III.B.2;
7. con nota assunta a protocollo il 15/12/2024 al n. 0353044, la società "Breinus S.r.l." proprietaria dell'immobile sito in Cagliari in via Piccioni 5 e 7 (sezione A, foglio 18 Particella 1873) e identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 402880099 - ha presentato una richiesta di aggiornamento della Scheda di progetto R_4_03 (elaborato Etg 011), integrandola successivamente con nota assunta a protocollo il 03/02/2025 al n. 0056303;
8. con nota assunta a protocollo il 07/08/2025 al n. 0234683, il richiedente proprietario dell'immobile sito in Cagliari (Pirri) in via Argiolas 1114 e 116 (sezione B, foglio 3 Particella 1813) e identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 512513027 - ha presentato una richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 (elaborato Etg 011);
9. con comunicazioni interne verbali ovvero trasmesse mediante posta elettronica, i Servizi "Urbanistica e rigenerazione urbana" e "Edilizia privata e condoni" hanno rilevato e segnalato alcuni correttivi non sostanziali da apportare al PpCs che rientrano tra le modifiche di cui al comma 3 dell'articolo 5 delle Norme tecniche di Attuazione (NtA);
10. il comma 3 dell'articolo 5 delle Norme tecniche di Attuazione stabilisce che *"in considerazione della loro natura e rilevanza, le modifiche ricomprese nelle fattispecie di seguito elencate rientrano nell'attività ordinaria di revisione e aggiornamento del PpCs e non costituiscono variante al piano:*

    a) correzioni riguardanti refusi e/o errori materiali;

b) correzioni riguardanti l'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi o dei beni derivanti da rilevazioni cartografiche, catastali, strumentali o fotografiche aggiornate;

c) correzioni riguardanti contrasti fra norme scritte e cartografia per i quali sia evidente ed univoca la rettifica;

d) modifiche o integrazioni riguardanti le presenti NtA necessarie per:

- d.1 adeguare il contenuto a disposizioni normative sovraordinate sopravvenute;

- d.2 perfezionare la formulazione delle disposizioni in esse contenute con finalità di riordino o maggior chiarezza delle stesse;

e) modifiche o integrazioni non sostanziali finalizzate a:

- e.1 aggiornarne i contenuti degli elaborati di cui al comma 3 dell'articolo 3;

- e.2 comunicare in maniera più efficace i contenuti del piano ovvero a renderli più accessibili (impostazione ed organizzazione grafica, formato, interfaccia utente e simili);

f) < soppresso >

g) modifiche o aggiornamenti riguardanti l'analisi, la schedatura, l'attribuzione della Classe di valore o la disciplina di singoli beni immobili dovute a:

- g.1 acquisizione di nuovi e probanti elementi conoscitivi riguardanti il bene o lo stato di fatto in cui lo stesso si trova;

- g.2 qualità e rispondenza al PpCs degli interventi realizzati;

- g.3 apposizione del vincolo attestante l'interesse artistico, storico o paesaggistico di un bene.

Le fattispecie di cui alle lettere b), c), d.2), g.1) e g.2) del presente comma sono approvate mediante semplice Deliberazione del Consiglio comunale, quelle di cui alle lettere a), d.1), e.1), e.2) e g.3) mediante determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale."

11. il comma 4 dell'articolo 17 delle Norme tecniche di Attuazione stabilisce che *"in quanto espressione di una valutazione basata sui profili di cui all'articolo 14, la Classe di valore attribuita ad un bene è soggetta a modificazioni nel corso del tempo allorquando si verifichi uno dei seguenti casi:*

a) errori materiali di compilazione riguardanti la corretta individuazione dell'organismo edilizio, del rudere e/o

dell'area libera;

b) modifiche agli elementi analizzati e schedati di cui all'articolo 14 conseguenti a:

- b.1 acquisizione di nuovi e probanti elementi conoscitivi;

- [omissis]

Le modificazioni di cui al presente comma possono essere determinate da rilievi d'ufficio ovvero da apposta istanza di parte, debitamente documentata, e sono effettuate periodicamente con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 5 (semplice Deliberazione del Consiglio comunale ovvero determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia di Pianificazione territoriale)."

12. il comma 1 dell'articolo 23 delle Norme tecniche di Attuazione stabilisce che *"al fine di migliorare la qualità degli interventi di natura evolutiva di cui al comma 3 dell'articolo 9, il PpCs prevede:*

a) [omissis]

b) gli interventi di trasformazione che riguardano beni privati ricadenti nella Classe di valore III devono essere progettati e realizzati conformemente a:

- b.1 obiettivi e disposizioni previste per la sottoclasse di appartenenza;

- b.2 parametri urbanistici, prescrizioni specifiche e soluzioni conformi previste dalle apposite schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni relativi al centro storico della città di Cagliari e della Municipalità di Pirri (Etg 011 e Etg 012);

- b.3 [omissis]";

dato atto che:

1. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Torri del Corallo S.r.l." (punto 5 della premessa):

   1.1 l'istanza di riclassificazione presentata, seppur corredata da una stringata relazione tecnica, non risulta "debitamente documentata" (articolo 17, comma 4 delle NtA);

   1.2 il Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" con nota protocollo n. 0320450 del 14/11/2024 ha provveduto a comunicare al richiedente che "per procedere all'istruttoria della stessa e alle valutazioni del caso è necessario acquisire l'adeguata documentazione (piante, prospetti e fotografie) che consenta di attribuire correttamente la data di costruzione coerentemente alle definizioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettere w) e x) delle NtA" che sono rispettivamente:

   "*w) POSTBELLICO: attributo che identifica un edificio la cui data di costruzione è compresa tra i bombardamenti del 1943 e la data odierna ovvero un edificio prebellico oggetto di interventi di ristrutturazione o ampliamento tali da modificarne significativamente i caratteri;*

   x) PREBELLICO: attributo che identifica un bene immobile (edifici, ruderi e aree libere) la cui origine è anteriore ai bombardamenti del 1943 e le cui modificazioni sono storicamente consolidate;"

   1.3 a tutt'oggi le integrazioni documentali richieste non sono state ancora fornite;

   1.4 una autonoma ricerca d'ufficio presso l'archivio del Servizio "Edilizia privata e condoni" ha permesso comunque di raccogliere una serie informazioni utili ai fini istruttori (pratica edilizia n. 31532);

   1.5 contrariamente a quanto sostenuto sia nella istanza che nella relazione tecnica, il passaggio dalla Classe di valore II.B precedentemente attribuita all'immobile a quella II.A non è avvenuto a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 24/07/2020 ma con quella n. 41 del 20/04/2016 di approvazione definitiva con esclusione delle parti in trasformazione oggetto di riadozione;

   1.6 l'origine della modifica di cui alla lettera (a.5) è rinvenibile nell'Allegato F (Relazione istruttoria rilievi uffici Aprile 2016) della Deliberazione n. 41 del 20/04/2016, nel quale per il Rilievo n. 1 viene indicata la seguente motivazione: *"per mero errore materiale, l'Organismo Edilizio codice 40328012 è stato classificato post-bellico, mentre è risalente al periodo prebellico, di conseguenza risulta errata la classe di valore attribuita IIB, in realtà la classe di valore corretta è la IIA"*;

2. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Marini S.p.A." (punto 6 della premessa):

   2.1 il bene oggetto della richiesta fa parte del complesso edilizio identificato col codice 10 (Marini) nell'elaborato grafico Eg 023 del PpCs e in quanto tale risulta disciplinato dall'articolo 18 delle NtA;

   2.2 l'istanza di riclassificazione presentata, corredata da una relazione tecnica, risulta "debitamente documentata" (articolo 17, comma 4 delle NtA);

2.3 il Servizio “Urbanistica e rigenerazione urbana” ha provveduto a riesaminare la classe di valore attribuita all’edificio che rientra attualmente nella sottoclasse II.B ossia “patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi che fanno parte della scena urbana e, anche con riferimento alla loro funzione, risultano dimensionalmente e morfologicamente compatibili con l’edificato storico” (articolo 28, comma 1-bis delle NtA);

2.4 la sottoclasse III.B.2 individua il “patrimonio immobiliare postbellico costituito da organismi edilizi incongrui, in quanto dimensionalmente incompatibili con l’edificato storico che risultano in contrasto con i caratteri storico-artistici, architettonici e tipo-morfologici del contesto nel quale sono inseriti (articolo 30, comma 1-bis, lettera e) delle NtA);

2.5 l'obiettivo primario della Classe di valore II è quello di “recuperare e riqualificare architettonicamente e funzionalmente il patrimonio immobiliare costituito dagli organismi edilizi rientranti nella suddetta classe mediante interventi di natura conservativa coerenti con il contesto storico di riferimento” (articolo 29, comma 1 delle NtA) mentre quello della Classe di valore III è quello di “trasformare quei beni immobili (organismi edilizi, ruderi ed aree libere) che risultano incoerenti o incompatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del centro storico mediante interventi di natura evolutiva capaci di esprimere un adeguato livello di qualità dal punto di vista architettonico e paesaggistico (articolo 31, comma 1 delle NtA);

2.6 gli obiettivi operativi della sottoclasse III.B.2 sono (articolo 31, comma 1-ter, lettera b) delle NtA):

- intervenire sulla sagoma degli edifici minimizzando gli impatti negativi dal punto di vista morfologico e paesaggistico;

- ridurre la volumetria eccedente legittimamente assentita anche mediante demolizione totale e ricostruzione parziale avendo particolare attenzione alla riconfigurazione della sagoma;

- ove possibile, trasferire integralmente la volumetria legittimamente assentita mediante demolizione e ricostruzione totale al di fuori del centro storico;

3. per quanto concerne la richiesta di aggiornamento della Scheda di progetto R_4_03 presentata dalla “Breinus S.r.l.” (punto 7 della premessa):

3.1 la richiesta di aggiornamento della scheda risulta adeguatamente documentata (articolo 5, comma 3, lettera g.1) delle NtA);

3.2 il Servizio “Urbanistica e rigenerazione urbana” ha comunque provveduto una autonoma ricerca d’ufficio presso l’archivio del Servizio “Edilizia privata e condoni” nonché presso diversi fondi fotografici raccogliendo una serie informazioni utili ai fini istruttori (pratica edilizia n. 20602);

3.3 l’articolo 5, comma 2-bis delle NtA stabilisce quanto segue (testo aggiornato alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 131 del 03/12/2024):

“In considerazione della loro esiguità e specificità, gli interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti non incidono sul dimensionamento del piano e non determinano una variante allo stesso.”

3.4 l’articolo 10, comma 3-ter delle NtA stabilisce quanto segue (testo aggiornato alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 131 del 03/12/2024):

“Ai fini del PpCs, la ricostruzione di edifici i cui elementi fondamentali (muri perimetrali, solai e coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo è da intendersi rientrante nella categoria del restauro [Art. 2 LR 19/2013] unicamente ove siano rispettate tutte le condizioni di seguito elencate:

a) la preesistenza sia desumibile da una o più delle seguenti fonti:

- a.1 cartografia storica;

- a.2 catasto;

- a.3 specifico repertorio fotografico anche aereo;

- a.4 documentazione progettuale a corredo di un titolo edilizio, laddove esistente;

- a.5 archivi privati di particolare pregio o che rappresentino significative integrazioni a quelli pubblici;

b) il materiale di cui alla lettera a) consenta di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, la preesistente consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche essenziali (volumetria, altezza, sagoma) fermo restando che la determinazione di tali elementi deve basarsi su elementi certi e obiettivamente apprezzabili e non su stime parziali o valutazioni meramente soggettive;

c) l'intervento sia orientato alla fedele ricostruzione dell'edificio preesistente (articolo 7, comma 1-bis, lettera b) e non risulti in contrasto con le trasformazioni previste nelle schede di progetto contenute all'interno degli Atlanti delle trasformazioni (Etg 011, Etg 012 e Etg 013)";

4. per quanto concerne la richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 di cui al punto 8 della premessa:

   4.1 con Deliberazione n. 131 del 03/12/2024 il Consiglio Comunale ha stabilito *"la diversa attribuzione della classe di valore da II.A a III.A.3 al bene"* in questione stabilendo altresì che *"l'intervento di trasformazione ammissibile consiste nella ricostruzione dell'edificio preesistente ai sensi dell'articolo 10, comma 3-ter delle NtA"* (intervento orientato alla fedele ricostruzione dell'edificio preesistente, in proposito si veda il punto 3.4) che passa necessariamente attraverso la corretta rappresentazione dello stato di fatto precedente alla distruzione del bene (crollo datato 08/01/2022);

   4.2 il Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" ha provveduto ad una autonoma ricerca d'ufficio presso l'archivio del Servizio "Edilizia privata e condoni" (pratica edilizia n. 5855/P_2021, pratica sorveglianza edilizia 17929.00_2022) nonché presso diversi fondi cartografici e fotografici esistenti (ortofoto RAS, database multiprecisione RAS, carta tecnica comunale, catasto) al fine di approfondire alcune discrepanze riguardanti il rilievo dell'edificio preesistente presentato dal tecnico incaricato;

   4.3 la richiesta di integrazione della scheda risulta motivata dall'esigenza di incrementare la dimensione del lato minore di uno dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio originario prebellico oggetto della ricostruzione;

5. per quanto concerne i correttivi non sostanziali (punto 9 della premessa) gli stessi riguardano i seguenti punti:

   5.1 Art. 10, comma 3-bis e Art. 33, comma 1-quater delle NtA;

   5.2 Art. 11, comma 11 delle NtA;

   5.3 Art. 48, comma 1 delle NtA;

   5.4 Art. 48, comma 2-bis delle NtA;

   5.5 Art. 57 commi 2 e 3-bis delle NtA;

   5.6 Art. 65, comma 3 delle NtA;

   5.7 sottozone A.g e A.s all'interno della ripartizione territoriale Catello;

   5.8 beni identificati con il codice 403301056 40330102;

   5.9 bene identificato con il codice 302177009;

   5.10 bene identificato con il codice 402840015;

5.11 immobile ubicato in Via Eleonora d'Arborea n. 23c;

rilevato che:

1. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Torri del Corallo S.r.l." (punto 5 della premessa):

   1.1 a livello di documentazione fotografica storica esistono almeno due immagini che attestano l'esistenza di un fabbricato nell'area dalle quali è possibile desumere anche alcune sue caratteristiche e cioè:

   - pianta di forma trapezoidale;

   - articolazione spaziale costituita da 3 corpi dei quali quello centrale più alto (copertura a doppia falda) e i due laterali più bassi (copertura ad una sola falda);

   - accesso all'edificio dalla Via San Rocco attraverso un portale ad arco di dimensioni ragguardevoli;

   1.2 nella pratica edilizia n. 31532 sono presenti una serie di documenti di interesse tra i quali in particolare:

   - progetto per il "nuovo stabilimento per la lavorazione del legno" presentato da Marino Cao il 23/07/1952 e relativo permesso di costruzione n. 781/1952 rilasciato il 22/11/1952 (segnatamente tavola relativa al "Magazzeno mobili ed esposizione, reparto lucidatori");

   - perizia giurata del 26/04/2018 attestante che "l'immobile oggetto della presente perizia, nello stato in cui oggi si trova, è stato edificato nella prima metà degli anni 50 e comunque in data antecedente il 15/10/1962" e che "durante i lavori di ampliamento il fabbricato in oggetto venne realizzato in maniera difforme a quanto previsto nel progetto approvato";

   - progetto di riqualificazione di un immobile sito in via San Rocco assunto a protocollo il 09/05/2018 al n. 122750;

2. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Marini S.p.A." (punto 6 della premessa):

   2.1 l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. alla sezione B, Foglio 6 mappale 551, subalterno 13 è stata realizzata nei primi anni '60 occupando interamente un'ampia area inedificata di pertinenza della casa a corte storica sita in via Riva Villasanta ai civici 93, 95, 97 e 99 (subalterni 2, 3, 5, 6, 9, 10, 14, 15, 16 e 17)

   2.2 a seguito della domanda di concessione in sanatoria presentata dalla medesima società (Prot. 6195/A2 del 28/03/1986, pratica C 4870), in data 16/01/2020 (Prot. 12320) l'Amministrazione comunale ha rilasciato una concessione in sanatoria relativa ai lavori eseguiti nell'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. alla sezione B, Foglio 6 mappale 551, subalterno 13 consistenti nell'ampliamento di un fabbricato ad uso commerciale e in modifiche di prospetto per una superficie netta di 1.000,21 m^2 (lavori ultimati nel 1964);

   2.3 in data 08/10/2024 (Prot. 332769) la società ha presentato una richiesta di parere preliminare per un intervento di cambio di destinazione d'uso e frazionamento del complesso edilizio sito in Cagliari in via Riva Villasanta che, con riferimento al bene oggetto dell'istanza di riclassificazione, prevede la trasformazione e riqualificazione tipologica ed energetica con il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale con frazionamento e diminuzione del volume;

   2.4 il bene oggetto dell'istanza di riclassificazione è costituito da un magazzino che presenta delle caratteristiche (segnatamente superficie coperta, altezza interna, tipologia costruttiva e funzionale) dimensionalmente e morfologicamente non compatibili con l'edificato storico;

   2.5 la copertura del magazzino è costituita da una volta a botte con manto in eternit;

2.6 il magazzino è attualmente inutilizzato;

3. per quanto concerne la richiesta di aggiornamento della Scheda di progetto R_4_03 presentata dalla "Breinus S.r.l." (punto 7 della premessa):

   3.1 la documentazione disponibile riguardante l'immobile (segnatamente la planimetria catastale del 1939 e diverse fotografie d'epoca) nonché alcune misure tuttora rilevabili nonostante lo stesso versi in stato di rudere consentono di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, la preesistente consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche essenziali (volumetria, altezza, sagoma);

   3.2 nella pratica edilizia n. 31532 sono presenti una serie di documenti di interesse tra i quali in particolare:

   - fotografia della facciata su via Piccioni pubblicata sul quotidiano Unione Sarda del 01/11/1964;

   - ordinanza comunale di demolizione del 29/11/1969;

   - progetti di ricostruzione dell'immobile presentati ma non approvati (1972 e 1983);

4. per quanto concerne la richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 di cui al punto 8 della premessa:

   4.1 l'edificio preesistente era costituito da tre corpi di fabbrica di cui i primi due (corpo "A" confinante con il bene 512513029 e corpo "B" confinante con il bene 512513028) erano uniti fra loro formando nel loro insieme un unico edificio avente pianta a forma di "L" mentre il terzo (corpo "C" confinante con il bene 512513025 di dimensioni notevolmente inferiori) era staccato dagli altri due e aveva un accesso diretto dalla Via Argiolas;

   4.2 la documentazione disponibile riguardante l'immobile nonché alcune misure tuttora rilevabili consentono di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, la preesistente consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche essenziali (volumetria, altezza, sagoma);

   4.3 in data 04/08/2025 è stato effettuato un sopralluogo dell'area al quale erano presenti il proprietario ed un funzionario tecnico del Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" (ing. Alberto Gentilini) il quale ha proceduto alle seguenti operazioni:

   - illustrazione sommaria delle discrepanze esistenti tra fonti cartografiche ufficiali e rilievo presentato relativamente all'edificio preesistete;

   - misurazioni speditive di alcune porzioni di muratura in aderenza agli edifici contigui;

   - realizzazione di fotografie;

   - illustrazione sommaria dei criteri di ricostruzione previsti dalla Deliberazione del Consiglio comunale n. 131/2024 (fedele ricostruzione edificio preesistente - corpi A, B e C) e della eventuale alternativa attivabile mediante apposita istanza di parte realizzabile unicamente a parità di volumetria rispetto a quella preesistente;

5. per quanto concerne i correttivi non sostanziali (punto 9 della premessa):

   5.1 la formulazione degli Artt. 10, comma 3-bis e 33, comma 1-quater delle NtA presenta il medesimo errore materiale;

   5.2 la formulazione dell'Art. 11, comma 11 delle NtA presenta un errore materiale;

   5.3 la formulazione dell'Art. 48, comma 1 delle NtA richiede una integrazione finalizzata alla maggior chiarezza della stessa;

   5.4 la formulazione dell'Art. 48, comma 2-bis delle NtA presenta un errore materiale;

5.5 la formulazione dell'Art. 57 commi 2 e 3-bis delle NtA rende opportuna una integrazione finalizzata a tener conto dei recenti orientamenti giurisprudenziali circa l'adeguato bilanciamento tra l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio e quello volto all'incremento della produzione di energia da fonti alternative;

5.6 la formulazione dell'Art. 65, comma 3 delle NtA presenta un errore materiale;

5.7 la perimetrazione delle sottozone A.g e A.s all'interno della ripartizione territoriale Castello presenta un errore materiale;

5.8 l'individuazione dei beni identificati con il codice 403301056 40330102 presenta un errore materiale;

5.9 l'individuazione del bene identificato con il codice 302177009 presenta un errore materiale;

5.10 l'individuazione del bene identificato con il codice 402840015 presenta un errore materiale;

5.11 l'identificazione dell'immobile ubicato in Via Eleonora d'Arborea n. 23c presenta un errore materiale;

considerato che:

1. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Torri del Corallo S.r.l." (punto 5 della premessa):

   1.1 l'esistenza di un edificio di origine prebellica è storicamente documentata da fotografie d'epoca;

   1.2 nel corso degli anni '50 l'edificio originario è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione con ampliamento a seguito del quale la quota volumetrica relativa all'ampliamento corrisponde al 57% della volumetria totale (pari a circa 3.300 m^3);

   1.3 a seguito dell'intervento di ristrutturazione con ampliamento, i solai attualmente esistenti vennero realizzati ex novo, anche con l'utilizzo del cemento armato, e le modifiche apportate alla sagoma, alla copertura, agli elementi strutturali ed alla destinazione dell'edificio hanno alterato in maniera significativa i caratteri dell'edificio originario;

2. per quanto concerne l'istanza di riclassificazione presentata dalla "Marini S.p.A." (punto 6 della premessa):

   2.1 l'articolo 49 delle NtA stabilisce quanto segue (testo aggiornato alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 131 del 03/12/2024):

   "[omissis]

   2 Gli interventi di trasformazione ammissibile dei beni immobili rientranti nella sotto classe III.B.2 ricompresi nel centro storico di Cagliari e della Municipalità di Pirri, sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:

   a) ove regolarmente assentita, la volumetria esistente è fatta salva ferma restando la necessità di riduzione anche solo parziale della volumetria esistente:

   b) in caso di demolizione, la casistica di riferimento è la seguente:

   - b.1 demolizione parziale;

   - b.2 demolizione totale e ricostruzione parziale;

   - b.3 demolizione totale e trasferimento della volumetria demolita.

In ogni caso, i lavori di demolizione devono essere condotti in maniera tale da non pregiudicare la stabilità degli edifici adiacenti e nel pieno rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro [Art. 151 Dlgs 81/2008].

3 Nei casi di cui alla lettera b.1 del comma 2 del presente articolo, la demolizione parziale è soggetta alle seguenti disposizioni specifiche:

a) l'indice di edificabilità fondiario massimo del lotto urbanistico interessato dall'intervento non può essere maggiore di quello medio storicamente consolidato (articolo 7, comma 1-bis) riferito all'isolato ovvero alla ripartizione territoriale di riferimento nel caso in cui nell'isolato non siano presenti edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A o comunque gli stessi siano in netta minoranza rispetto a quelli esistenti;

b) la soluzione progettuale proposta per la ricostruzione deve:

- b1 essere basta su una analisi tipo-morfologica estesa almeno alle aree e agli organismi edilizi contermini;

- b2 perseguire una maggiore integrazione con l'edificato esistente attraverso l'eliminazione o comunque l'attenuazione delle principali criticità individuate a livello di coerenza e compatibilità col contesto di riferimento.

4 Nei casi di cui alla lettera b.2 del comma 2 del presente articolo, la ricostruzione parziale è soggetta alle seguenti disposizioni specifiche:

a) l'indice di edificabilità fondiario massimo del lotto urbanistico interessato dall'intervento non può essere maggiore di quello medio storicamente consolidato (articolo 7, comma 1-bis) riferito all'isolato ovvero alla ripartizione territoriale di riferimento nel caso in cui nell'isolato non siano presenti edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A o comunque gli stessi siano in netta minoranza rispetto a quelli esistenti;

b) la soluzione progettuale proposta per la ricostruzione parziale deve:

- b1 essere basata su una analisi tipo-morfologica estesa almeno alle aree e agli organismi edilizi contermini;

- b2 perseguire una maggiore integrazione con l'edificato esistente attraverso l'eliminazione o comunque l'attenuazione delle principali criticità individuate a livello di coerenza e compatibilità col contesto di riferimento;

c) il sedime della nuova costruzione, la nuova sagoma e i nuovi allineamenti devono essere coerenti e compatibili con l'edificato storico;

d) con riferimento alle dotazioni minime a parcheggio previste dalla normativa vigente, il pagamento di un corrispettivo monetario, nella misura stabilita dal Consiglio comunale, è ammesso laddove non sia possibile reperire le aree per tali dotazioni all'interno del lotto urbanistico interessato dall'intervento di parziale ricostruzione ovvero le condizioni al contorno ne pregiudichino la accessibilità e la fruibilità;

e) previo preliminare assenso del Consiglio comunale, la volumetria che non può essere ricostruita può essere trasferita in aree di completamento o di espansione residenziale di disponibilità privata esterne al centro Storico facendo ricorso ai seguenti strumenti:

- e.1 accordo di programma [Art. 28 LR 45/1989];

- e.2 programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale [LR 16/1994];

- e.3 interventi di trasferimento e rinnovamento del patrimonio edilizio previsti dalla normativa regionale [Artt. 38 e 39 LR 8/2015];

5 Nei casi di cui alla lettera b.3 del comma 2 del presente articolo, il trasferimento totale della volumetria demolita è soggetto alle disposizioni specifiche previste dalla normativa, nazionale e regionale, vigente in materia [Artt. 38 e 39 LR 8/2015]";

2.2 ai sensi dell'articolo 7, comma 1-bis, lettera se) delle NtA, per "indice di edificabilità fondiario medio storicamente consolidato" si intende un parametro urbanistico espresso in metro cubo a metro quadro [m^3/m^2] che definisce, per ciascuna ripartizione territoriale del centro storico, la densità edilizia tipica degli edifici ricadenti all'interno della sottozona A.a ed appartenenti alle Classi di valore I.A.2 e II.A);

2.3 sulla base degli appositi approfondimenti svolti dal Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" e riportati nell'Allegato A alla presente Deliberazione, l'indice di edificabilità fondiario medio storicamente consolidato della Municipalità di Pirri risulta stimabile in 3 m^3/m^2;

2.4 il lotto urbanistico di riferimento è costituito dall'area di estensione pari a circa 2.493 m^2 censita nel N.C.E.U. alla sezione B, Foglio 6 mappale 551, avente accesso dalla via Riva Villasanta e coincidente con il complesso edilizio identificato col codice 10 (Marini) nell'elaborato grafico Eg 023 del PpCs costituito dagli immobili identificati nel vigente PpCs con il Codice n. 510593002 (I.A.2) e n. 510593003 (II.B);

2.5 in materia di trasferimento e di rinnovamento del patrimonio edilizio, le principali disposizioni esistenti a livello di legislazione regionale sono contenute negli articoli 38 e 39 della LR 8/2015 che disciplina rispettivamente gli "Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica" e quelli di "Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione" stabilendo le modalità di determinazione del volume urbanistico ricostruibile (superficie coperta x altezza ragguagliata), il credito volumetrico concesso nonché le caratteristiche dell'intervento di demolizione e ricostruzione nel medesimo o in diverso lotto;

3. per quanto concerne la richiesta di aggiornamento della Scheda di progetto R_4_03 presentata dalla "Breinus S.r.l." (punto 7 della premessa):

   3.1 la consistenza dell'edificio preesistente è quantificabile, con un sufficiente grado di sicurezza, in almeno 875 m^3;

   3.2 la copertura dell'edificio preesistente era costituita da due corpi, entrambi a doppia falda e terminati con falda triangolare sulla via Piccioni, nonché - in corrispondenza delle scale - un corpo parzialmente emergente avente pianta pressoché rettangolare;

   3.3 il fronte principale originario sulla via Piccioni era caratterizzato da uno schema a doppia apertura i cui interassi verticali risultano tuttora desumibili nonostante l'esiguità della porzione del rudere esistente;

   3.4 l'altezza del fronte sulla via Piccioni risulta tuttora desumibile nonostante l'esiguità della porzione del rudere esistente;

4. per quanto concerne la richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 di cui al punto 8 della premessa:

   4.1 la consistenza dell'edificio preesistente è quantificabile in 674 m^3 (database multi precisione RAS – Etg 010) di cui 268 riferiti al corpo "A", 348 al corpo "B" e 58 al corpo "C";

   4.2 la superficie coperta dell'edificio preesistente è quantificabile in 153 m^3 (database multi precisione RAS – Etg 010);

   4.1 i corpi di fabbrica "A", "B" e "C" che costituivano l'edificio preesistente erano tutti e tre ad un unico piano;

5. per quanto concerne i correttivi non sostanziali (punto 9 della premessa):

   5.1 l'errore materiale presente nella formulazione degli Artt. 10, comma 3-bis e 33, comma 1-quater delle NtA è costituito dalla parola *"interdisciplinarietà"*;

   5.2 l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 11, comma 11 delle NtA è costituito dalla lettera b) del comma di seguito riportata che risulta in contrasto col comma 1-ter dell'articolo 15-quater della LR 23/1985: *"b) 1 m^2 ogni 15 m3 di volume urbanistico della costruzione nei cambi diversi da quelli della lettera a) del presente comma"*;

   5.3 l'integrazione alla formulazione dell'Art. 48, comma 1 delle NtA riguarda l'inciso tra parentesi tonde; *"(sigla Iv)";*

   5.4 l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 48, comma 2-bis delle NtA è costituito dall'errato rimando *"di cui alla lettera b.1 del comma 2 del presente articolo"*;

   5.5 l'integrazione alla formulazione dell'Art. 57 commi 2 e 3-bis delle NtA riguarda la necessità di contemplare altre soluzioni integrate di carattere innovativo dal momento che *"se i pannelli fotovoltaici sono progettati in modo tale da ridurre al minimo l'impatto visivo, con colore e consistenza che li rendono ben integrati con l'ambiente circostante, l'autorizzazione paesaggistica deve essere concessa anche nei centri storici vincolati. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono considerati opere di pubblica utilità, e quindi le motivazioni per un eventuale diniego devono essere particolarmente rigorose. È necessario, infatti, bilanciare adeguatamente l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio con quello volto all'incremento della produzione di energia da fonti alternative, nell'ottica di individuare un punto di equilibrio tra le diverse esigenze"* (Consiglio di Stato, sentenza n. 2808 del 02/04//2025);

   5.6 l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 65, comma 3 delle NtA è costituito dalla presenza del refuso "e," al posto del riferimento interno *"del presente articolo"*;

   5.7 gli errori materiali presenti nella perimetrazione delle sottozone A.g e A.s all'interno della ripartizione territoriale Castello consistono nel mancato recepimento dell'ordine del giorno del Consiglio comunale n. 169 del 07/10/2015 nella parte in cui impegnava il Sindaco e gli Assessori competenti *"a privilegiare le soluzioni delineate all'interno dei progetti guida che non prevedono la realizzazione di nuovi volumi"* e nella conseguente non corretta indicazione di tali sottozone negli elaborati Eg 020 (Classificazione urbanistica) e Eg 021 (Dotazioni spazi pubblici) in quanto in Piazza Palazzo una porzione di circa 44 m^2 del rudere in trasformazione di cui alla scheda R_1_04 (bene identificato con il codice 101230099) è stata erroneamente inglobata nella sottozona A.s.3 e l'area adiacente classificata come sottozona A.g di superficie pari a 1.430 m^2 è in realtà una sottozona A.s.3;

   5.8 l'errore materiale presente nella individuazione dei beni identificati con il codice 403301056 e 40330102 è costituito dal fatto che si tratta di un unico organismo edilizio;

   5.9 l'errore materiale presente nella l'individuazione del bene identificato con il codice 302177009 consiste nel non aver incluso nella superficie coperta un parte dell'edificio oggetto di concessione in sanatoria nel 1981 (Pratica n. 23075.0.4);

   5.10 l'errore materiale presente nella l'individuazione del bene identificato con il codice 402840015 consiste nell'avergli attribuito una classe di valore riferita a edifici postbelllici (III.B.2);

   5.11 l'errore materiale riguardante l'immobile ubicato in Via Eleonora d'Arborea n. 23c si riferisce alla mancata individuazione a livello di organismo edilizio e attribuzione della classe di valore;

ritenuto che:

1. l'istanza di riclassificazione presentata dalla società "Torri del Corallo S.r.l." sia accoglibile in quanto l'edificio originario, seppure di origine prebellica, è stato sottoposto negli anni '50 ad un

importante intervento di ristrutturazione con ampliamento che ne ha modificato significativamente i caratteri storici;

2. l'istanza di riclassificazione presentata dalla società la società "Marini S.p.A." sia accoglibile in quanto l'edificio postbellico interessato non risulta dimensionalmente e morfologicamente compatibile con l'edificato storico;
3. la richiesta di aggiornamento della Scheda di progetto R_4_03 presentata dalla società "Breinus S.r.l." sia accoglibile in quanto esiste documentazione che consente di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, la preesistente consistenza dell'edificio e le sue caratteristiche essenziali (volumetria, altezza, sagoma);
4. la richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 di cui al punto 8 della premessa sia accoglibile in quanto l'intervento di ricostruzione proposto non comporta aumento di volumetria rispetto a quella preesistente e, pur determinando un edificio avente una sagoma leggermente differente rispetto a quello preesistente, consente comunque di mantenere i principali caratteri tipo-morfologici dell'edificio originario prebellico;
5. i correttivi non sostanziali di seguito elencati debbano essere apportati: Artt. 10, 11, 48, 57 e 65 delle NtA, perimetrazione delle sottozone A.g e A.s, beni identificati con i codici 403301056, 40330102, 302177009 e 402840015 nonché immobile ubicato in Via Eleonora d'Arborea 23c;

ritenuto infine di dover adeguare le Norme tecniche di Attuazione del Piano particolareggiato del Centro storico contenenti prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologico (artt. 59 e 60) coordinandole con le predisponende N.T.A. del nuovo PUC di imminente adozione;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal dirigente del Servizio urbanistica e rigenerazione urbana, Ing. Salvatore Farci, ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

considerato che

- in data 27.10.2025, è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica, urbanistica e ambientale;
- in data 13/11/2025, con l'Ordine del giorno n. 28, è stato espresso parere favorevole dal Consiglio della Municipalità di Pirri;

udito il dibattito avvenuto nella seduta del 18/11/2025 e in data odierna;

visto l'emendamento, prot. n. 320845 del 07/11/2025, presentato dal Sindaco Zedda, munito dei prescritti pareri, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

visto il risultato unanime favorevole della votazione sull'emendamento, espressa con sistema elettronico: presenti 31, assenti 4 (Cilloccu, Loi, Maxia, Usai), votanti 31, favorevoli 31, contrari nessuno, astenuti nessuno;

visto il risultato unanime favorevole della votazione sulla proposta emendata, espressa con sistema elettronico: presenti 31, assenti 4 (Cilloccu, Loi, Maxia, Usai), votanti 31, favorevoli 31, contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

1) di accogliere l'istanza di riclassificazione presentata dalla società "Torri del Corallo S.r.l." e conseguentemente di modificare la classe di valore attribuita al bene identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 403281012 dalla sottoclasse II.A a quella II.B;

2) di accogliere l'istanza di riclassificazione presentata dalla società "Marini S.p.A." e conseguentemente di modificare la classe di valore attribuita al bene identificato nel vigente PpCs con il Codice n. 510593003 dalla sottoclasse II.B a quella III.B.2 precisando in proposito che:

   2.1 sulla base degli appositi approfondimenti svolti dal Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" e riportati nell'Allegato A alla presente Deliberazione, l'indice di edificabilità fondiario medio storicamente consolidato della Municipalità di Pirri risulta stimabile in 3 m^3/m^2;

   2.2 il lotto urbanistico di riferimento è costituito dall'area di estensione pari a circa 2.493 m^2 censita nel N.C.E.U. alla sezione B, Foglio 6 mappale 551, avente accesso dalla via Riva Villasanta e coincidente con il complesso edilizio identificato col codice 10 (Marini) nell'elaborato grafico Eg 023 del PpCs;

   2.3 la trasformazione del bene deve essere conforme agli obiettivi e alla disciplina previsti dal PpCs per la sottoclasse III.B.2 (articoli 31 e 49 delle NtA) nonché alle disposizioni previste per i complessi edilizi (articolo 18 delle NtA);

   2.4 le modalità di determinazione del volume urbanistico ricostruibile (superficie coperta x altezza ragguagliata), il credito volumetrico concesso nonché le caratteristiche dell'intervento di demolizione e ricostruzione nel medesimo o in diverso lotto devono essere definiti in conformità alle principali disposizioni esistenti a livello di legislazione regionale (articoli 38 e 39 della LR 8/2015);

3) di accogliere la richiesta di aggiornamento della scheda R_4_03 presentata dalla società "Breinus S.r.l." e conseguentemente di modificarla come segue:

   "3.1 PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

   - Superficie fondiaria: 83 m^2 (invariato)

   - Superficie coperta massima: dal valore attuale 60 a 83 m^2 (+23 m^2)

   - Numero Livelli: 3 (invariato)

   - Volume massimo edificabile: dal valore attuale 600 a 875 m^3 (+275 m^3)

   3.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE

   Il fronte principale del nuovo edificio dovrà mantenere lo schema originario a doppia apertura pur potendo introdurre limitate modifiche alla posizione degli interassi verticali tuttora rilevabile nonostante l'esiguità della porzione di facciata esistente.

   L'estremo superiore del fronte principale deve essere allineato a quello dell'edificio attiguo individuato col codice 402880016 (via Piccioni civici 1a e 3).

   La copertura deve essere costituita da due corpi entrambi a doppia falda la cui linea di gronda non può essere più alta di quella preesistente tuttora chiaramente rilevabile sulla parete cieca laterale in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13).

   La realizzazione di una porzione di copertura piana posizionata nel retro del lotto, in corrispondenza del vano scala e in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13), è ammissibile a condizione che abbia una superficie massima di 15 m^2 e la sua conformazione sia coerente con la copertura.

   A livello di concezione strutturale e di funzionamento statico, i caratteri del nuovo edificio devono riprendere quelli dell'edificio preesistente potendoli reinterpretare criticamente ma non stravolgere con particolare riferimento alla necessaria coerenza tra la struttura portante e la forma della copertura.

   Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

3.3 SOLUZIONE CONFORME E VARIANTI PER IL PROGETTO varianti progettuali consentite:

- A1 = allineamento sul fronte stradale

- B1 = copertura a doppia falda

- B2 = copertura a padiglione (unghia su via Piccioni)

- B4 = copertura piana (riferita unicamente alla porzione piana ammissibile)

- C1 = integrazione con la preesistenza

- C2 = rimozione delle murature incongrue

- D1 = chiostrina laterale

- D3 = giardino, corte posteriore";

4) di accogliere la richiesta di integrazione della Scheda di progetto Vc_5_07 di cui al punto 8 della premessa e conseguentemente di modificarla come segue:

"3.1 PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- Superficie fondiaria: 300 m^2 (invariato)

- Superficie coperta massima: 152 m^2

- Numero Livelli: 1 (invariato)

- Volume massimo edificabile: dal valore attuale 674 m^3 (valore determinato in base al database multiprecisione RAS - Vd Etg010_scheda isolato1251-3)

3.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'intervento di trasformazione ammissibile consiste nella ricostruzione dell'edificio preesistente ai sensi dell'articolo 10, comma 3-ter delle NtA (intervento orientato alla fedele ricostruzione).

La configurazione storica consolidata dell'immobile, di consistenza complessiva pari a 674 m^3 (cfr Etg 010) - così come desumibile dai rilievi aerofotogrammetrici del 1963, dalla planimetria catastale del 1997 nonché dal database multi precisione (2007) e dall'orto foto (2010-2011) forniti dalla Amministrazione regionale - era caratterizzata da due manufatti distinti, entrambi di un unico livello (fabbricato principale, a forma di "L", con copertura a due falde e fabbricato secondario, autonomo, con copertura piana) ed un'ampia area scoperta (corte) di superficie pari a 148 m^2.

Caratteristiche dell'intervento di ricostruzione:

a) tipologia: edificio a corte;

b) conformazione planivolumetrica: fabbricati aventi sagoma identica a quella precedente tuttora desumibile sulla scorta delle tracce presenti nel muro in aderenza con gli organismi edilizi adiacenti aventi codice univoco 512513025, 51251328 e 51251329;

c) tecnologia costruttiva: muratura portante per la struttura in elevazione e capriate in legno per la struttura della copertura;

d) finiture: di tipo tradizionale con particolare riferimento a intonaci (base calce o malta bastarda calce e cemento), infissi (legno), manto di copertura (coppi tipo sardo aventi dimensioni e gamma cromatica analoghe a quelle dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028).

In alternativa all'intervento orientato alla fedele ricostruzione, è ritenuta ammissibile anche una nuova costruzione a condizione che rispetti le seguenti caratteristiche:

a) tipologia: edificio a corte.

b) conformazione planivolumetrica: fabbricato di un unico piano a forma di "L" costituito da due corpi di cui:

- b.1 quello sul fondo del lotto (corpo A) deve mantenere sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente realizzando una perfetta continuità con quello dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028, in ogni caso lo spessore totale del corpo di fabbrica non può essere superiore a 4,45 m e la linea di gronda della copertura a due falde non può essere superiore a quella preesistente delle tracce presenti nel muro in aderenza con gli organismi edilizi adiacenti aventi codice univoco 51251328 e 51251329;

- b.2 quello comunicante con la via Argiolas (corpo B) deve mantenere le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio preesistente realizzando una perfetta continuità con quello dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028, in ogni caso lo spessore totale del corpo di fabbrica non può essere superiore a 4,35 m e la linea di gronda della copertura a due falde non può essere superiore a quella del corpo A;

c) tecnologia costruttiva: muratura portante per la struttura in elevazione e capriate in legno per la struttura della copertura;

d) finiture: di tipo tradizionale con particolare riferimento a intonaci (base calce o malta bastarda calce e cemento), infissi (legno), manto di copertura (coppi tipo sardo aventi dimensioni e gamma cromatica analoghe a quelle dell'organismo edilizio adiacente avente codice univoco 512513028).

La realizzazione di piani interrati o seminterrati è esclusa.

3.3 SOLUZIONE CONFORME

Nel caso di specie la soluzione conforme coincide con quella scaturente dalle prescrizioni specifiche e la presentazione di soluzioni alternative è esclusa";

5) di apportare i correttivi non sostanziali di seguito elencati:

5.1 di correggere il medesimo errore materiale presente nella formulazione degli Artt. 10, comma 3-bis e 33, comma 1-quater delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: *"interdisciplinarietà"*
CORRIGE: *"interdisciplinarità"*

5.2 di correggere l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 11, comma 11 delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: *"b) 1 m^2 ogni 15 m^3 di volume urbanistico della costruzione nei cambi diversi da quelli della lettera a) del presente comma"*
CORRIGE: *"b) [soppresso]"*

5.3 di integrare la formulazione dell'Art. 48, comma 1 delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: *"(sigla Iv)"*
CORRIGE: *"(sigla Iv ovvero ambito di ricomposizione e riordino)"*

5.4 di correggere l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 48, comma 2-bis delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: *"I beni immobili di cui alla lettera b.1 del comma 2 del presente articolo sono i seguenti:"*
CORRIGE: *"I beni immobili di cui al comma 1, lettera b del presente articolo sono i seguenti:"*

5.5 di integrare la formulazione dell'Art. 57 commi 2 e 3-bis delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: (comma 2) "*Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo, l'installazione di pannelli solari e impianti microeolici è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso*".

(comma 3-bis) *"Ferma restando la necessità di non compromettere i caratteri connotativi e i valori paesaggistici espressi dalle coperture storiche attraverso l'introduzione di elementi che ne interrompano la continuità cromatica e materica, eventuali soluzioni integrate di carattere innovativo (ad esempio coppi in composto polimerico caricato con polveri naturali che inglobano le celle di silicio, coppi fotovoltaici con modulo rosso e similari) possono essere valutate su proposta del soggetto interessato con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 56 sempre che la soluzione proposta [Dlgs 28/2011, Art. 7-bis]:*

a) comporti l'installazione di pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici;

b) non riguardi coperture i cui manti siano realizzati in materiali della tradizione locale."

CORRIGE: (comma 2) "*Nelle more dell'approvazione del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo, l'installazione di pannelli solari e impianti microeolici è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi 3 e 4 che costituiscono anche il riferimento per la redazione del regolamento stesso. Le soluzioni di carattere innovativo di cui al comma 3-bis del presente articolo sono comunque ritenute ammissibili laddove la valutazione preventiva di cui al comma 3 dell'articolo 56 (compatibilità paesaggistica intervento proposto) abbia avuto esito positivo".*

(comma 3-bis) *"Ferma restando la necessità di non compromettere i caratteri connotativi e i valori paesaggistici espressi dal contesto storico di riferimento, eventuali soluzioni di carattere innovativo (ad esempio coppi fotovoltaici, pellicole fotovoltaiche da applicare sulle superfici vetrate, lastre di vetro con cellule fotovoltaiche incorporate, sistemi di schermatura solare fotovoltaica da applicare sulle facciate, pannelli fotovoltaici, vernici fotovoltaiche) possono essere proposte con le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 56 (parere preventivo inerente la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto) sempre che la soluzione proposta:*

a) ricerchi la massima integrazione possibile dell'intervento con il contesto storico di riferimento;

b) assicuri la reversibilità dell'intervento;

c) riduca al minimo l'impatto visivo dell'intervento con particolare riferimento agli aspetti cromatici e alla consistenza dello stesso;

d) sia coerente con i caratteri e col decoro architettonico dell'edificio interessato dall'intervento;

e) in caso riguardi l'installazione di pannelli fotovoltaici, salvaguardi i manti di copertura realizzati con materiali della tradizione locale che risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici.

5.6 di correggere l'errore materiale presente nella formulazione dell'Art. 65, comma 3 delle NtA come di seguito riportato:

ERRATA: *"Nelle more della redazione ed entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1 e, nelle piazze, negli slarghi e negli spazi pubblici a questi assimilabili, lo spazio occupabile per il posizionamento di tavolini e sedie per attività di ristoro all'aperto non può eccedere il 50% dello spazio libero pavimentato."*

CORRIGE: *"Nelle more della redazione ed entrata in vigore del regolamento di cui al comma 1 del presente articolo, nelle piazze, negli slarghi e negli spazi pubblici a questi assimilabili, lo spazio occupabile per il posizionamento di tavolini e sedie per attività di ristoro all'aperto non può eccedere il 50% dello spazio libero pavimentato."*

5.7 di correggere gli errori materiali presenti nella perimetrazione delle sottozone A.g e A.s all'interno della ripartizione territoriale Castello (segnatamente Piazza Palazzo) come di seguito riportato:

a) attribuzione al bene identificato con il codice 101230099 (rudere in trasformazione di cui alla scheda R_1_04) della porzione di circa 44 m^2 erroneamente inglobata nella adiacente sottozona A.s.3;

b) attribuzione alla sottozona A.s.3 dell'area di superficie pari a 1.430 m^2 erroneamente classificata come sottozona A.g (in proposito si rimanda all'Allegato C alla presente Deliberazione);

5.8 di correggere l'errore materiale presente nella individuazione dei beni identificati con il codice 403301056 e 40330102 come di seguito riportato: fusione dei due organismi edilizi in uno unico;

5.9 di correggere l'errore materiale presente nella individuazione del bene identificato con il codice 302177009 come di seguito riportato: inclusione nella superficie coperta della parte di edificio oggetto della concessione in sanatoria rilasciata nel 1981;

5.10 di correggere l'errore materiale presente nella individuazione del bene identificato con il codice 402840015 come di seguito riportato:

ERRATA: *"Tipologia edilizia: Palazzo di realizzazione postbellica" "Classe di valore: III.B.2"*
CORRIGE: *"Tipologia edilizia: Casa a schiera" "Classe di valore II.A"*

5.11 di correggere l'errore materiale riguardante l'immobile ubicato in Via Eleonora d'Arborea n. 23c come di seguito riportato:

ERRATA: *"Codice identificativo OE: nessuno" "Classe di valore: nessuna attribuzione"*
CORRIGE: *"Codice identificativo OE: 402750090" "Classe di valore: II.B"*

6) di dare atto che:

6.1) in considerazione della loro scarsa rilevanza e significatività, i correttivi oggetto della presente Deliberazione rientrano nell'attività ordinaria di revisione e aggiornamento del PpCs e non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo e pertanto l'adeguamento del piano conseguente alla presente Deliberazione non è soggetto a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, ma verrà comunque comunicato alla Città Metropolitana di Cagliari in qualità di Autorità competente della relativa procedura;

6.2) di dare atto che la presente Deliberazione verrà inviata al Servizio Tutela del Paesaggio della Regionale Autonoma Sardegna per le valutazioni di competenza in merito alla necessità o meno dell'acquisizione del nullaosta ai sensi dell'Art. 9 della LR 29/1998 e che pertanto l'adeguamento del PpCs di cui alla presente Deliberazione diventerà vigente solo a seguito del riscontro da parte degli uffici regionali comunali e della successiva pubblicazione sul BURAS;

6.3) la presente deliberazione verrà pubblicata nell'apposita sezione Amministrazione trasparente del sito web istituzionale, in quanto atto di governo e pianificazione del territorio;

6.4) il mandato assegnato al Dirigente del Servizio "Urbanistica e rigenerazione urbana" riguardante le modifiche normative e cartografiche al PpCs approvate con la Deliberazione n. 131 del 03/12/2024 è stato svolto producendo gli elaborati di seguito elencati, che vengono allegati alla presente Deliberazione per farne parte integrante:

6.4.1) Et_002 > Norme tecniche di Attuazione (punto 1.a Dlb CC n. 131/2024);

6.4.2) Etg_011 > Scheda di progetto R_4_02 (punto 1.e Dlb CC n. 131/2024);

6.4.3) Etg_011 > Scheda di progetto R_4_05 (punto 1.f Dlb CC n. 131/2024);

6.4.4) Etg_011 > Scheda di progetto R_4_06 (punto 1.b Dlb CC n. 131/2024);

6.4.5) Etg_011 > Scheda di progetto Vc_4_04a (punto 1.g Dlb CC n. 131/2024);

6.4.6) Etg_011 > Scheda di progetto Vc_4_04b (punto 1.h Dlb CC n. 131/2024);

6.4.7) Etg_012 > Scheda di progetto Vc_5_06 (punto 1.c Dlb CC n. 131/2024);

6.4.8) Etg_012 > Scheda di progetto Vc_5_07 (punto 1.d Dlb CC n. 131/2024);

7) di dare mandato al Dirigente del Servizio “Urbanistica e rigenerazione urbana” di apportare al PpCs le modifiche normative e cartografiche conseguenti all’approvazione della presente Deliberazione e riguardanti i seguenti elaborati:

   7.1) Et_002 (Norme tecniche di Attuazione);

   7.2) Etg_006, _007, _008, _009 e _010 (Schede di classificazione del patrimonio urbano);

   7.3) Eg_022 (Classi di valore degli organismi edilizi);

   7.4) Eg_020 (Classificazione urbanistica);

   7.5) Eg_021 Dotazioni spazi pubblici (standard);

   7.6) Eg_022 (Classi di valore degli organismi edilizi);

   7.7) Scheda di progetto R_4_03 (Etg_011 - Atlante trasformazione Cagliari);

   7.8) Scheda di progetto R_5_07 (Etg_012 - Atlante trasformazione Pirri).

8) di modificare il comma 1-bis dell'articolo 59 delle NTA del PpCs inserendo l’inciso "*, tranne per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,*" dopo “*i progetti degli interventi proposti*”;

9) di modificare il comma 1-bis dell'articolo 60 delle NTA del PpCs inserendo l'inciso "*, tranne per le opere di manutenzione ordinarla e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380,*" dopo “*i progetti degli interventi proposti*".

La Segretaria Generale
Antonella Marcello

Il Presidente del Consiglio
Marco Benucci