



**STUDIO TECNICO
GEOMETRA CARLO URRU**

Via Oristano, 30 – Terralba
Cell.: 328 7174175
e-mail: urrca@tiscali.it



COMUNE DI TERRALBA

RICHIESTA DI OSSERVAZIONI AL P.P.C.S.

PER RETTIFICA DELLA CONFORMAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL FABBRICATO RESIDENZIALE USO CIVILE ABITAZIONE IDENTIFICATO NEL P.P.C.S. DEL P.U.C. IN VIGORE ALL'INTERNO DELLA ZONA A1-ISOLATO A8-UNITA' EDILIZIA N.40 SITA A TERRALBA IN VIA ROMA N. 133, DI PRORPIETA' DELLA SIG.RA PANI MARIA AUSILIA.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE: Sig.ra PANI Maria Ausilia

Pani Maria Ausilia

IL TECNICO: Geom. Carlo URRU



Terralba, Luglio 2019



Oggetto: RICHIESTA DI OSSERVAZIONI AL P.P.C.S.

PER RETTIFICA DELLA CONFORMAZIONE URBANISTICA RELATIVA AL FABBRICATO RESIDENZIALE USO CIVILE ABITAZIONE IDENTIFICATO NEL P.P.C.S. DEL P.U.C. IN VIGORE ALL'INTERNO DELLA ZONA A1-ISOLATO A8-UNITA' EDILIZIA N.40 SITA A TERRALBA IN VIA ROMA N. 133, DI PRORPIETA' DELLA SIG.RA PANI MARIA AUSILIA.

Committente: Sig.ra PANI Maria Ausilia

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente relazione tecnica illustrativa è finalizzata alla presentazione delle Osservazioni da apportare al Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di Terralba, e più precisamente riguardante l'Unità Edilizia nn.40 e 41 ubicate in via Roma n. 133 e inserite all'interno dell'Isolato A8 nella Zona Urbanistica A1 dello stesso Centro Storico del vigente PUC, al fine di rettificare la conformazione urbanistica di proprietà, che rappresentata nel Piano Particolareggiato, risulta essere errata rispetto alla reale situazione.

L'immobile di cui trattasi è un fabbricato residenziale ad uso civile abitazione, sito nel comune di Terralba, in Via Roma n.133, ed è di proprietà della sig.ra Pani Maria Ausilia, nata a Terralba (OR) il 04/06/1959, C.F.: PNAMSL59H44L122S, e residente nella stessa abitazione in argomento.

Il fabbricato nel suo complesso è identificato nel NCEU del comune di Terralba al Foglio 16, Mappale 1413, è edificato in epoca antecedente gli anni 1945, e la sua situazione edificatoria allo stato attuale è la risultanza dei titoli abilitativi quali Autorizzazione Edilizia n.71-1955, e Licenza Edilizia n.20-1970, rilasciate a nome del Sig. Pani Virginio (padre della sig.ra Pani Maria Ausilia - defunto).

Si precisa che, l'intero fabbricato è inserito nel P.P.C.S. a ridosso di due Piani di Zonizzazione: il corpo di più antica edificazione (non oggetto di intervento) risulta essere inserito all'interno del Centro Storico nella Zona Asteriscata A*3.1 con identificativo dell' Unità Edilizia n.1, mentre il corpo che ha subito interventi edilizi in epoca più recente, per il quale si presenta l'attuale richiesta di rettifica al P.P.C.S., è



stato inserito all'interno del Centro Storico nella Zona Urbanistica A1, ed è scomposta ulteriormente nelle unità Edilizie n.40 e 41, dove però si riscontra una errata rappresentazione nel P.P.C.S. dei limiti identificanti la reale proprietà della sig.ra Pani Maria Ausilia rispetto alla situazione reale, giustificando pertanto la presente richiesta di rettifica al Piano, così da allineare le rispettive conformazioni urbanistiche per le relative ed effettive proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il fabbricato nella sua conformazione globale, ha una tipologia costruttiva definita "monofamiliare" edificata in aderenza su entrambi i lati e con prospicienza relativamente con cortile privato sulla via Roma per quanto riguarda il prospetto principale e su cortile privato in distacco su altro fabbricato sempre ad uso residenziale, per quanto riguarda il prospetto retrostante. Il fabbricato è articolato su due livelli fuori terra, così identificati: piano terra e piano primo, e sull'area cortilizia è presente con un corpo accessorio edificato su un unico piano fuori terra e posto in distacco rispetto al corpo principale, ma in aderenza sul fronte strada.

Come già precedentemente accennato, la porzione di fabbricato interessante la presente richiesta risulta essere quella che nel P.P.C.S. è composta dalle Unità Edilizie nn.40-41.

L'Unità Edilizia n.40 dell'Isolato A8 nel Piano Particolareggiato nella zona urbanistica A1, risulta essere composta dalle particelle 1 e 2, come si evince dalla Tavola Grafica Riferimenti del PUC in vigore. Le stesse due particelle vengono rappresentate in egual modo anche nella Tavola Grafica Interventi U.E. del PUC in vigore, e suscettibili entrambe a interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

L'Unità Edilizia n.41 dell'Isolato A8 nel Piano Particolareggiato nella zona urbanistica A1, risulta essere composta dalle particelle 1 e 2, e con area scoperta di pertinenza identificata con la lettera "A", come si evince dalla Tavola Grafica Riferimenti del PUC in vigore. Le stesse due particelle vengono rappresentate in egual modo anche nella Tavola Grafica Interventi U.E. del PUC in vigore, e suscettibili entrambe a interventi di Demolizione e Ricostruzione con aumento volumetrico, ed inoltre per la stessa Unità Edilizia risultano essere previsti n.3 ampliamenti



planovolumetrici con contestuale riduzione dell'area scoperta di pertinenza.

Le conformazioni rappresentate nel P.P.C.S. delle rispettive Unità Edilizie 40-41, risultano andare in contrasto con la reale situazione di proprietà facente capo alla sig.ra Pani Maria Ausilia, in forza della Dichiarazione di Successione del Sig. Pani Virginio, (padre della sig.ra Pani Maria Ausilia) avente prot. n. 32, volume 755 del 26/10/1993 defunto in data 03/05/1993, e della Dichiarazione di Successione della Sig.ra Licheri Agnese, (madre della sig.ra Pani Maria Ausilia) avente prot. n. 6, volume 812 del 15/10/1996 defunta in data 24/06/1996. In entrambe le dichiarazioni di successione, veniva indicato il fabbricato (che nell'intera conformazione comprende oggi la porzione ricadente nel Centro Storico Zona A*3.1 U.E. n.1 e nel Centro Storico Zona A1 U.E. nn.40-41) identificato al foglio 16, Mappale 1413, del quale si aveva un corretto riscontro anche dalle mappe catastali e che rispecchia a tutt'oggi la reale conformazione che si intende rettificare nel P.P.C.S.

Ad ulteriore supporto di tale argomentazione, si può prendere in riferimento per l'identificazione della reale proprietà della sig.ra Pani Maria Ausilia, anche il deposito della pratica catastale con Mod. 51 a firma Ing. Atzori Antonello, in data 11/10/1993 presso l'Ufficio Tecnico del comune di Terralba, dove l'intero lotto era formato dal mappale 1412 e 1413-a.

In funzione di tali limiti catastali, e quindi dei reali limiti di proprietà, vengono rappresentati nell'elaborato grafico progettuale allegato alla presente, i vari passaggi con le relative tabelle di edificazione, andando soltanto a ridistribuire i fabbricati nelle previsioni di Piano in funzione dei reali limiti di proprietà, conservando le tipologie di intervento consentite dallo stesso Piano e senza andare ad intaccare in maniera sostanziale le proprietà limitrofe ma apportando solo una rettifica alle condizioni reali in essere.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI RICHIESTA

Per ridefinire i reali limiti di proprietà rappresentati nel PPCS che per mero errore materiale non corrispondono alla reale situazione in essere, è stato scelto di operare ragionando come in un frazionamento delle relative particelle, così da identificare le particelle derivate in funzione della dividente rappresentante il limite di



proprietà, e accorrandole alle Unità Edilizie in funzione appunto delle rispettive proprietà, come di seguito specificato:

- **U.E. n.40:** le particelle originarie 1 e 2 vengono frazionate nelle particelle 1-2-3-4, dove l'identificativo 3, sostituisce l'originario identificativo 1;
- **U.E. n.41:** l'intera area scoperta viene frazionata in due porzioni, la particella originaria 2 rimane invariata nella consistenza e la particella originaria con identificativo 1 viene sostituito con l'identificativo 3, mantenendo comunque l'originaria consistenza; l'identificativo 1 della U.E. n.41 viene ricavato dal frazionamento per rettifica del confine della particella 4 della Unità Edilizia n.42 che viene modificata indirettamente.

A seguito dell'impostazione del predetto schema di frazionamento, vengono di seguito riportate le rispettive composizioni di Unità Edilizie di proposta secondo le reali proprietà per conto della sig.ra Pani Maria Ausilia:

- **U.E. n.41 – proprietà Pani Maria Ausilia:** comprende le particelle 1 e 2 (ex U.E. n.40), la particella 3 (ex particella 2 della U.E. n.41), la particella 4 (ex particella 1 della U.E. n.41 derivante dal frazionamento della particella 4 della U.E. n.42) e area scoperta di mq. 217,55.
- **U.E. n.40 – altra proprietà:** comprende le particelle 1 (ex particella 3 derivante dal frazionamento della originaria U.E. n.40), la particella 2 (ex particella 4 derivante dal frazionamento della originaria U.E. n.40), la particella 3 (ex particella 3 derivante dal frazionamento della originaria U.E. n.41), e area scoperta di mq. 18,12.
- **U.E. n.42 – altra proprietà:** comprende le particelle originarie ed invariate 1, 2, 3, 4 (ridimensionata a seguito di frazionamento e accorpamento della porzione in distacco alla U.E. n.41), e area scoperta di mq. 219,12.

A corredo di tali modifiche vengono inoltre rappresentate le relative tabelle con le indicazioni panovolumetriche di risultanza, nell'elaborato grafico progettuale allegato, confermando comunque le previsioni di piano per le singole Unità Edilizie.



STUDIO TECNICO GEOMETRA CARLO URRU
Via Oristano, 30 – 09098 – TERRALBA (OR)
Cell. 328 7174175 – P. IVA n. 01058280957

In conclusione l'intervento di proposta, come già specificato, mira esclusivamente alla ridefinizione dei limiti dal punto di vista rappresentativo e non sostanziale in quanto la situazione in essere risulta già legittimata e verificata dagli atti e documenti allegati alla presente.

Per quanto non meglio specificato si fa riferimento agli elaborati di progetto allegati.

Terralba, Luglio 2019

