COMUNE DI CAGLIARI

F.A.Q. relative agli aspetti attuativi del vigente Piano particolareggiato del Centro storico (PpCs)

PREMESSA

Il presente documento cerca di fornire tutti gli elementi utili a consentire una corretta e omogenea interpretazione della disciplina attuativa del vigente Piano particolareggiato del Centro storico (PpCs).

Gli approfondimenti si sono resi necessari al fine di garantire una più puntuale precisazione dei contenuti normativi e una coerente applicazione degli stessi nell'ambito degli interventi di recupero e rigenerazione urbana, anche al fine di assicurare uniformità di interpretazione e certezza operativa per l'Amministrazione e per i soggetti attuatori.

Al fine di semplificare la lettura e facilitare l'illustrazione dei chiarimenti si è utilizzato lo strumento delle F.A.Q.

1) **Nel caso di immobili del Centro storico ai quali è stata attribuita una classe di valore (Esempio I.A), qualora lo stesso immobile sia ricompreso tra quelli di cui all'Allegato C del vigente PUC si chiede di sapere se, in tal caso, si debba applicare l'art. 67 delle NTA del vigente PUC relativo agli interventi sui Beni culturali?**

   Premesso che all'interno del centro storico gli edifici ricompresi nell'Allegato C sono automaticamente inclusi nella Classe di valore I (Art. 26.1 NtA PpCs), l'articolo 15 delle Norme tecniche di attuazione del PUC vigente stabilisce che per *«le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi [...] la normativa urbanistica specifica è contenuta nel Piano Quadro del Centro Storico».*

   Fatto presente che a decorrere dalla data di vigenza del Piano Particolareggiato del Centro storico (BURAS n. 4 del 19/01/2017) *«il PpCs costituisce lo strumento urbanistico di riferimento per le attività di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano all'interno del centro storico e il previgente "Piano Quadro per il centro storico" risulta soppresso»,* il rinvio operato dal citato articolo 15 (peraltro ribadito anche dall'articolo 28 delle Norme tecniche di attuazione del PUC recentemente adottato) costituisce una chiara ed esplicita disposizione in base alla quale la disciplina degli interventi edilizi riguardante gli edifici ubicati all'interno del centro storico è quella stabilita dallo strumento di pianificazione specifico e di dettaglio rappresentato oggi dal Piano Particolareggiato del Centro storico.

   In aggiunta a quanto sopra, in merito all'articolo 67 delle Norme tecniche di attuazione del PUC vigente, rubicato *«Beni culturali»* appare utile puntualizzare che la definizione di "bene culturale" è quella data dagli articoli 2 e 10 del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) e che, dal punto di vista tecnico-amministrativo, l'inclusione di un edificio all'interno dell'Allegato C non è equiparabile ad un vincolo diretto.

   Nel caso di immobili ricadenti nel Centro storico e ricompresi nell'allegato C del PUC vigente, in conclusione, si evidenzia che la disciplina specifica prevista dal PpCs costituisce esplicitazione di dettaglio delle disposizioni contenute nell'art. 67 delle NTA del vigente PUC.

COMUNE DI CAGLIARI

2) **In quali situazioni sono possibili modifiche alla forometria nei fronti degli immobili del Centro storico?**

Quadro normativo di riferimento

Premesso che tra i Principi assunti dal PpCs è presente il *« valore pubblico delle facciate e dei prospetti visibili dallo spazio pubblico»* (Art. 2.2.g NtA PpCs), la modificazione della forometria nei fronti degli immobili all'interno del centro storico è graduata in funzione di due elementi distiniti e cioé: Classe di valore attribuita all'edificio e tipo di fronte.

Per quanto riguarda la Classe di Valore attribuita all'edificio si rimanda agli articoli 34, 37, 39 e 41 (Disposizioni generali per le Classi di valore I.A, I.B, II.A e II.B)

Per quanto riguarda invece il tipo di fronte si richiama la distinzione operata dal PpCs che definisce:

FRONTE PRINCIPALE: facciata prospettante su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico fatta eccezione per quelle che si affacciano su strade o vicoli di ridotta larghezza (edi ci capo-schiera e simili) assimilati a fronti secondari in considerazione della particolare conformazione dello spazio pubblico e della conseguente limitata percettibilità e rilevanza paesaggistica dei fronti su di esso prospicienti (Art. 7.2-bis.c NtA PpCs);

FRONTE SECONDARIO: facciata non prospettante su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico fatta eccezione per quelle che si affacciano su aree pertinenziali di estensione limitata (chiostrine, cavedi, corti medie e minime) assimilati a fronti secondari singolari in considerazione della particolare conformazione dello spazio privato e della conseguente limitatissima percettibilità e rilevanza paesaggistica dei fronti su di esso prospicienti (Art. 7.2-bis.d NtA PpCs);

In sintesi, la disciplina delle modificazioni ammissibili alla forometria è la seguente

Classe di Valore I (A/B) fronti principali:

- la forometria storica non può essere modificata fatta eccezione per il ripristino di eventuali aperture occultate;
- la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifiche siano coerenti con i caratteri dell'edificio, incluse eventuali modificazioni storicamente consolidate, e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;

Classe di Valore I (A/B) fronti secondari:

- la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche solo per adeguamenti alle normative di settore e a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;

Classe di Valore II (A/B) fronti principali:

- la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato;
- in caso di destinazione artigianale, direzionale e commerciale di vicinato o comunque diversa da quella residenziale, la forometria della parte basamentale del fronte (piano terra ed eventuale piano seminterrato o ammezzato) può essere oggetto di limitate modifiche, consistenti in allargamenti o allungamenti sino alla base delle aperture esistenti, a condizione che tali modifi che siano coerenti con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato. (II.A)

Classe di Valore II (A/B) fronti secondari:

- la forometria storica può essere oggetto di limitate modifiche solo per adeguamenti alle normative di settore e a condizione che tali modifiche siano coerenti con la partitura originaria delle bucature e con i caratteri dell'edificio e siano oggetto di un apposito elaborato progettuale esteso all'intero fronte interessato.

Indicazioni operative per la progettazione e la valutazione delle proposte:

La disciplina sopra richiamata consente di inquadrare i riferimenti presenti nelle norme di attuazione del PpCs riguardo alla forometria dei fronti degli edifici. Al riguardo è prioritario distinguere i fronti principali da quelli secondari e, inoltre, verificare la classe di valore attribuita all'organismo edilizio; sono, infatti, questi i due punti sui quali è imperniata la disciplina normativa stabilita dal Piano.

Con riferimento ai fronti secondari, che spesso presentano una coerenza formale e compositiva minore rispetto a quelli principali, le possibili modifiche ammesse dalla norma devono essere progettate e valutate facendo riferimento ai seguenti aspetti:

- rappresentazione della forometria storica e della eventuale sua evoluzione estesa all'intero fronte interessato;
- definizione della partitura originaria delle bucature e dei caratteri dell'edificio estesi all'intero fronte interessato;
- grado di coerenza delle modifiche proposte in relazione ai punti sopra indicati.

Nel rispetto di quanto sopra indicato sono pertanto possibili i seguenti casi: ripristino di bucature obliterate ma storicamente documentate, limitate modifiche delle bucature esistenti per adeguamenti normativi necessari a risolvere aspetti di natura funzionale (ad esempio: modifica di una finestra in portafinestra oppure modifica di aperture esistenti per risolvere problemi di accessibilità), eliminazione o ri-configurazione di bucature a condizione che siano coerenti col fronte interessato.

Resta chiarito ed inteso che ai fini della sua ammissibilità, l'entità della singola modifica va riferita alle dimensioni dell'apertura interessata nonché al rapporto esistente tra vuoti e pieni del fronte; inoltre la modifica non deve pregiudicare la qualità architettonica e paesaggistica del fronte e il decoro architettonico dell'edificio.

La valutazione relativa alla coerenza con il fronte interessato e quella relativa alla qualità

architettonica e paesaggistica del fronte e al decoro architettonico dell'edificio, saranno effettuate nell'ambito del procedimento relativo all'autorizzazione paesaggistica sia da parte degli Uffici Tutela del Paesaggio regionale o comunale e sia da Parte della Soprintendenza che esprime il parere vincolante.

3) **Negli edifici ai quali è stata attribuita la classe di valore I.A quali criteri debbono essere seguiti per la riqualificazione delle coperture?**

Quadro normativo di riferimento

Premesso che Negli edifici ai quali è stata attribuita la classe di valore I.A *«il contorno dell'edificio storico deve essere conservato senza alterarne i limiti fatta salva l'eliminazione di eventuali superfetazioni presenti ovvero, nei limiti di cui al comma 1-bis dell'articolo 33, la ricongurazione di eventuali volumetrie incongrue regolarmente assentite;»* (Art. 34.a1.g NtA PpCs), i criteri da seguire per la riqualificazione delle coperture sono quelli deducibili dalle disposizioni generali di cui all'articolo 34, comma 2 lettera d) delle Norme tecniche di attuazione del PpCs, di seguito riportatie

- d.1 in presenza di coperture storiche lignee, la sostituzione parziale o totale della struttura portante ovvero dell'orditura, primaria e secondaria, è ammessa a condizione che siano rispettate la sagoma, le pendenze e le quote di imposta e di colmo esistenti;
- d.2 la sostituzione di coperture che abbiano subito modifiche incoerenti dal punto di vista tipologico (ad esempio tetti piani e terrazze di grandi dimensioni) è ammessa a condizione che le nuove coperture abbiano la medesima conformazione di quella storica, ove documentabile, ovvero siano coerenti alla configurazione desumibile per la tipologia storica di riferimento;
- d.3 la sostituzione parziale o totale del manto di copertura è ammessa a condizione che i nuovi elementi siano dello stesso materiale di quelli storici e comunque abbiano la stessa conformazione e aspetto di quelli fermo restando il riutilizzo di eventuali elementi originari recuperabili;
- d.4 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, la realizzazione di canne fumarie, comignoli e di altri sbocchi generici in copertura è ammessa a condizione che tali elementi siano inseriti armonicamente nella copertura e siano collocati coerentemente alla sua congurazione storica;
- d.5 la realizzazione di lucernari è ammessa nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui all'articolo 78;
- d.6 fatti salvi i diritti di terzi relativamente alle emissioni generate, l'installazione di impianti, apparecchi e macchinari in genere è ammessa a condizione che gli stessi siano inseriti armonicamente nella copertura, siano collocati coerentemente alla sua configurazione storica e il loro impatto visivo sul contesto sia preferibilmente nullo o comunque minimo;
- d.7 ove motivi di comprovata impossibilità tecnica impediscano l'adozione di altre soluzioni visivamente meno impattanti, la realizzazione di terrazze a tasca destinate a contenere dotazioni impiantistiche è tollerata unicamente a condizione che le stesse abbiano una superficie contenuta e strettamente commisurata allo scopo, rispettino la congurazione storica della copertura, siano collocate in posizione defilata e comunque non risultino visibili da punti di vista pubblici significativi;

COMUNE DI CAGLIARI

- d.8 l'installazione di arredi esterni e manufatti accessori nelle terrazze è ammessa a condizione che gli stessi abbiano un disegno semplice, privo di elementi decorativi eccessivi e il loro ingombro volumetrico e superficiale sia contenuto e comunque tale da non alterare stabilmente o significativamente la percezione dei caratteri dell'edificio e del contesto.

In aggiunta alle disposizioni sopra richiamate, è inoltre opportuno richiamare il comma 1-bis dell'articolo 33 delle Norme tecniche di attuazione che stabilisce quanto segue:

« In caso siano presenti manufatti pertinenziali incongrui ovvero ampliamenti regolarmente assentiti le cui volumetrie siano in disarmonia con i caratteri originari dell'edificio o con il contesto, la ristrutturazione edilizia rientra eccezionalmente tra gli interventi ammissibili nei beni immobili rientranti nelle Classi di valore I e II alle seguenti e ulteriori condizioni.

a) l'intervento di ristrutturazione edilizia deve riguardare esclusivamente le volumetrie di cui al presente comma;

b) la volumetria interessata non deve superare il 20% di quella totale assentita;

c) il progetto di riconfigurazione deve essere coerente con i caratteri originari dell'edificio e deve contribuire positivamente al miglioramento del contesto di riferimento. »

Indicazioni operative per la progettazione e la valutazione delle proposte:

In relazione a quanto sopra e alle richieste di chiarimenti pervenute, si forniscono le seguenti indicazioni:

1) Nel caso di interventi di riqualificazione con rifacimento delle coperture ammalorate preesistenti, deve essere sempre effettuata preventivamente un'analisi storica delle coperture finalizzata a ricostruire l'evoluzione delle stesse e conseguentemente a riconoscere la presenza di eventuali componenti non coerenti e non conformi al quadro normativo di riferimento. Qualora siano presenti più corpi di fabbrica o anche localizzati in punti diversi del lotto, la proposta progettuale dovrà riconoscere i corpi principali e quelli secondari.con riferimento ai corpi secondari, si ritiene che nel caso abbiano modeste dimensioni e risultino palesemente estranei allo schema principale possano essere eccezionalmente tollerate coperture piane o ad unica falda.

2) Nel caso di coperture legittime esistenti caratterizzate da un evidente scostamento rispetto alla tipica configurazione storica (ad esempio: tetto a una falda in luogo delle due falde nel classico lotto presente negli isolati di Villaanova e Stampace alto), si evidenzia che il ripristino delle due falde costituisce la soluzione progettuale più coerente sotto il profilo tipo-morfologico. Tuttavia, nel caso in cui l'intervento proposto non preveda la sostituzione della copertura esistente ma consista nel solo suo adeguamento (anche per un più funzionale smaltimento delle acque meteoriche), si ritiene che possa eccezionalmente essere tollerata una riprofilatura piana della stessa a condizione che tale riprofilautra sia coerente con i caratteri originari dell'edificio, contribuisca positivamente al miglioramento del contesto di riferimento e sia rintenuta compatibile sotto il profilo paesaggistico dalla competente Soprintendenza.

3) Per quanto riguarda gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti si rimanda alle disposizioni di cui all'articolo 68 delle Norme tecniche di attuazione del PpCs articolo che dal 2016 ad oggi ha subito alcune modifiche a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 142/2024.