



COMUNE DI SELARGIUS
PROVINCIA DI CAGLIARI
AREA 5 “-URBANISTICA EDILIZIA E SPORTELLINO UNICO

Del 04/08/2015

Regione Autonoma della Sardegna

Ass.to Reg.le Enti Locali, Finanze, Urbanistica
Direzione generale della pianificazione urbanistica
territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela paesaggistica per le province di
Cagliari e di Carbonia-Iglesias
Viale Trieste n°186
09123 - Cagliari

Oggetto: Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Selargius adottato definitivamente con Delib. C.C. nn.2 e 3 del 2015.

Determinazione n. 1947, prot. 32567 TP/CA-CI del 23/07/2015 di approvazione ai sensi dell’art. 9 della LR 28/98

Con riferimento all’oggetto con la presente si intende dare riscontro alle raccomandazioni/condizioni e richiedere chiarimenti. A parere di questo ufficio le prescrizioni date per rendere conforme il piano alle NTA del PPR sono già contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano adottato definitivamente con delibere di consiglio comunale nn. 2 e 3 del 2015.

Relativamente alla **prescrizione di cui all’art. 1 punto 1 e al primo periodo del punto 2**, occorre preliminarmente far presente che, come specificato nell’art. 6, comma 1 delle norme tecniche di attuazione (elaborato 2) del PPCS, ” *Si definiscono Unità Edilizie (UE) o lotti le unità minime relative agli interventi edilizi ai quali si applicano i parametri che ne caratterizzano l’edificazione, univocamente individuabili all’interno del PP grazie al codice alfanumerico composto dall’isolato e dall’unità edilizia*”. Con tale norma si è accolta l’osservazione dello Spett.le ufficio in indirizzo con la quale si intendeva garantire di attribuire a tutti gli elementi ricadenti in un qualunque lotto (corpi di fabbrica, recinzioni, tettoie ecc.) la stessa classe di trasformabilità e di recupero.

In particolare, per l’esplicitazione di tale concetto, si rimanda ai seguenti specifici punti delle NTA del PPCS:

- art.10, comma 1, in cui si specifica che “*Agli elementi accessori è stata attribuita la classe dei corpi di fabbrica della relativa unità edilizia*”;
- art. 10, comma 2, in cui si specifica che “*Alle aree cortilizie di pertinenza è associata la stessa classe di trasformabilità delle Unità edilizie di appartenenza affinché le stesse unità vengano salvaguardate o adeguate nella loro integrità (corpi di fabbrica principali, corpi accessori, recinzioni, pozzi, forni, logge, camminamenti, aree pavimentate, aree a giardino, ecc.)*.”

- art. 10, comma 4, lett. b, in cui si specifica, relativamente alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo della Classe 2, che “è compresa l’eventuale demolizione delle superfetazioni incongrue”.
- art. 46, comma 8, in cui si specifica che “Le corti delle Unità Edilizie tradizionali, fanno parte integrante di esse, pertanto dovranno essere oggetto di salvaguardia unitamente ai corpi di fabbrica di appartenenza: gli eventuali interventi edilizi sulle Unità Edilizie dovranno essere studiati considerando sempre sia i volumi che le aree esterne di pertinenza, coperte o scoperte, con i relativi elementi caratterizzanti (recinzioni, pozzi, forni, coperture degli annessi rustici, aree a giardino, ecc.). Le classi di trasformabilità attribuite ai corpi di fabbrica (classi di cui all’art. 10 delle presenti NTA e rappresentate nell’elab. 14) sono associate sempre anche alle aree esterne di pertinenza delle relative Unità Edilizie (lotti urbanistici).”
- art. 46, comma 9, in cui si specifica che “Nel caso di nuovi interventi anche le aree esterne di pertinenza delle Unità Edilizie dovranno essere trattate in coerenza con quanto previsto specificatamente nelle classi di trasformabilità per i corpi di fabbrica (classi di cui all’art. 10 delle presenti NTA e rappresentate nell’elab. 14). Per tali aree esterne in generale valgono le regole tipologiche derivanti dai vincoli di riproposizione delle corti storiche: gli spazi pavimentati dovranno essere trattati con materiali lapidei con sottofondo permeabile e in quelli destinati a giardino dovranno essere messe a dimora con essenze autoctone.”

In merito alla seconda prescrizione (primo periodo) si ritiene pertanto che le NTA del PPCS contengano gli elementi richiesti.

Relativamente al primo punto dell’art. 1 delle prescrizioni si ritiene, invece, di dover richiedere un chiarimento riguardo all’impossibilità di “recupero delle volumetrie assentite”. Tale prescrizione è di pacifica applicazione per quegli interventi che prevedono la demolizione di volumetrie assentite. E’ pacifico che se un volume non esiste più, l’edificazione sulla unità edilizia dovrà seguire le nuove regole del piano, pertanto se il volume a suo tempo assentito è incongruo non potrà più essere ricostruito.

I problemi sorgono quando al termine “recupero” sono associate attività edilizie (manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico sanitario, ecc.) che non prevedono la demolizione del volume, ritenuto incongruo, ma realizzato a suo tempo con un titolo legittimo. Per tali casi si ha la preoccupazione che, imponendo la demolizione dei volumi realizzati con un titolo edilizio, un ricorso al TAR veda le amministrazioni soccombenti. Per tale motivo si chiede di precisare in quali casi l’Ufficio Tutela del Paesaggio comunale debba imporre la demolizione.

In merito ai piani interrati o scantinati (**secondo periodo della seconda prescrizione**) si ritiene che le NTA del PPCS contengano gli elementi richiesti; infatti la possibilità di realizzare i piani interrati e/o seminterrati è prevista solo per le classi di trasformabilità per le quali è prescritta la sostituzione dei volumi esistenti nelle unità edilizie; sono pertanto escluse tutte le unità edilizie classificate 1, 2, 3a e 3b e solo eccezionalmente sono ammessi nella classe 3c.

Di seguito si riportano gli articoli delle NTA del PPCS di disciplina dei seminterrati e/o interrati:

- art.11, comma 5, in cui si stabilisce che "*Per tutti gli interventi di nuova costruzione se non in contrasto con il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e se non specificato diversamente per il singolo lotto, è assentibile il piano interrato o seminterrato da destinare a cantine e locali di sgombero, ma non a parcheggio, con l'accortezza di prevedere un coerente inserimento nel profilo stradale e senza aperture su strada.*"
- art.28 comma 10, in cui si stabilisce che "*Nei piani seminterrato o sottotetto di fabbricati esistenti o di nuova edificazione non è consentita l'apertura di vani infissi sui prospetti che si affacciano su aree pubbliche (vie, piazze, etc.).*"
- art.28 comma 19 in cui si stabilisce che "*Nei piani seminterrati e nei locali sottotetto abitati o destinati a sgombero o ad altro uso ammissibile, il rapporto tra altezza e larghezza nelle aperture può essere ridotto a 1. Tali aperture dovranno essere ricavate unicamente nei prospetti interni.*"

Pertanto poiché il Piano prevede la realizzazione dei seminterrati per gli interventi di nuova costruzione (ovviamente se possibile in base al PAI) non si pone il problema della tutela degli oggetti architettonici storici.

Riguardo al timore che la costruzione dei seminterrati possa arrecare danni ai lotti (in particolare a quelli storici) contermini, si richiama l'art. 46, comma 1, lett. y delle NTA in cui, tra i diversi elaborati da produrre in sede di istanza, si richiede anche l'*Eventuale relazione geotecnica*. Ovviamente "l'eventualità" è legata all'obbligo stabilito dal DM del 1988 che impone l'obbligo della relazione geotecnica per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione. Il DM del 1988, pur non essendo formalmente abrogato, viene applicato in combinato disposto con il DM 14 gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Suppl. Ordinario n. 30, con il quale sono state approvate le NUOVE NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI.

In merito alla **terza prescrizione**, sulla disciplina dei portici della via D. Manin, la Determinazione n. 1947, prot. 32567 TP/CA-CI del 23/07/2015 costituirà appendice delle norme di attuazione del piano particolareggiato.

In merito alla **quarta prescrizione**, sull'adempimento di cui all'art. 8 comma 2 delle NA del PAI, si comunica che lo studio è stato approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e pubblicato nel BURAS in data 30 aprile 2015. Da tale data scattano le norme di salvaguardia per il rischio idrogeologico, ai sensi dell'art. 65 del D. Lgs. 152/2006. Il piano del centro storico contiene già la normativa predetta per le zone interessate da tale rischio e non necessita di modifiche in merito.

Per quanto argomentato si rimane in attesa di conoscere le precisazioni in merito a quali interventi di recupero edilizio possano prevedere la demolizione di volumi incongrui seppure realizzati mediante titolo edilizio.

Si coglie l'occasione, con la presente, per richiedere una copia degli allegati in formato cartaceo elencati nella determinazione di approvazione.

Cordiali saluti

Il Direttore Area 5
(Dott. Ing. Pierpaolo Fois)