



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

SCHEDA OSSERVAZIONE n. 1

RICHIEDENTE: Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias.

PROTOCOLLO: 16266/TP/CA-CI POSIZIONE 78933 (invio tramite PEC)

DATA: 27/03/2013

ALLEGATO: 1 (osservazione di 4 pagine A4 e 6 pagine A3)

OGGETTO DELLA RICHIESTA

L'Ufficio Tutela del Paesaggio regionale ha evidenziato nel Piano adottato delle criticità a seguito delle quali ha richiesto di apportare modifiche e integrazioni allo stesso.

Prima dell'elencazione dettagliata delle osservazioni tuttavia si ritiene utile premettere che, nel corso di quattro incontri tra tecnici regionali e comunali, svoltisi tra maggio 2013 ed aprile 2014, sono variate alcune indicazioni in merito alla revisione del Piano, di cui l'Ufficio comunale ha tenuto conto in sede di revisione del lavoro.

- Oss. 1.1** Il piano adottato presenta alcune criticità, in particolare per quanto riguarda le **analisi** a supporto della conoscenza del **sistema urbano**, il **centro di antica e prima formazione** e l'**unità urbanistica**.
- Oss. 1.2** Si consiglia di approfondire gli aspetti legati all'art.52 c. 2 lett. a, b, c, d delle NTA del PPR, **finalizzando lo studio anche alla definizione delle scelte progettuali**.
- Oss. 1.3** E' necessario rappresentare l'**evoluzione dell'abitato e del Centro Matrice** nelle diverse fasi con il supporto della cartografia storica (catastali), rilevando altresì il perimetro del centro matrice su tali carte.
- Oss. 1.4** E' necessario realizzare appositi elaborati, sia per l'analisi che per il progetto, per gli edifici e per le **Unità Edilizie di carattere storico** e di particolare interesse storico culturale e per le **aree a valenza paesaggistica e identitaria**.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

- Oss. 1.5** Si suggerisce di completare la scheda delle Unità Edilizie con le informazioni utili alla definizione e alla conservazione dei **caratteri storici dell'intera unità edilizia**, anziché focalizzare l'analisi di dettaglio sui singoli volumi elementari.
- Oss. 1.6** Si propone che la **definizione degli interventi sia più adeguata** se fatta **per la singola Unità Edilizia nel suo complesso** anziché per singolo Volume Elementare. Per le **Unità Edilizie che conservano ancora i caratteri tipologici tradizionali** devono essere previste apposite **norme** atte a garantirne la **conservazione nel complesso** e il **ripristino dei caratteri originari mediante l'eliminazione delle superfetazioni**. Per tali tipologie tradizionali si prescrive **l'utilizzo dei materiali e finiture tradizionali o compatibili**.
- Oss. 1.7** L'**identificazione delle Unità Edilizie aventi valore storico** dovrà essere riferito all'Unità Edilizia nel suo complesso e non al singolo Volume Elementare. Per tali Unità Edilizie saranno pertanto **ammessi la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, il Risanamento Conservativo e la Ristrutturazione Interna**; eventuali ampliamenti saranno ammessi per **integrazioni funzionali e di carattere igienico sanitario. Qualunque intervento su tali Unità Edilizie deve essere guidato dagli abachi** delle tipologie edilizie e dei caratteri tipologici.
- Oss. 1.8** Interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare anche le **recinzioni** e le relazioni originarie con gli **spazi vuoti di pertinenza**. Per tali Unità Edilizie deve essere vietata la realizzazione del **piano interrato o scantinato** (attualmente prevista per tutti gli edifici all'art.11 delle NTA).
- Oss. 1.9** E' necessario **individuare e rappresentare l'ubicazione dei nuovi volumi consentiti** (sopraelevazioni, ampliamenti e nuove costruzioni) al fine di pervenire ad una **proiezione rappresentativa delle modifiche che le previsioni di progetto apporteranno** sul tessuto urbano e consolidato.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

- Oss. 1.10** Occorre precisare le **categorie di intervento** di cui all'art.9 delle NTA secondo le indicazioni del DPR380/01 e senza rimando al Regolamento Edilizio.
- Oss. 1.11** Occorre che le classi di trasformabilità siano **coerenti con la classificazione dell'edificato** ed associate alle relative **categorie d'intervento di cui al DPR380/01** da esplicitare nelle singole schede delle Unità Edilizie.
Precisare in particolare le definizioni delle classi 3 e 5.
- Oss. 1.12** La realizzazione delle **finiture** indicate nell'art.12 – ammesse per le diverse tipologie edilizie tradizionali – deve essere condizionata alla loro preesistenza.
Deve essere limitata la possibilità di realizzare **coperture miste** (ossia con una parte piana a terrazza) e la posa di **infissi in PVC o in alluminio nelle Unità Edilizie tradizionali**.
E' stato riportato l'**architrave in CA** quale **elemento tradizionale** negli abachi.
- Oss. 1.13** L'obbligo di apporre **gronde e pluviali anche non tradizionali purchè tinteggiati** deve essere eliminato per quegli edifici tradizionali che presentano sistemi di smaltimento delle acque piovane differenti (art.26).
- Oss. 1.14** Occorre disciplinare gli **allineamenti stradali** regolando gli stessi direttamente nel Piano Particolareggiato senza rimandi ad eventuali varianti successive. A tal proposito si sottolinea come l'art.52 comma 10 delle NTA del PPR stabilisca che "Sono vietati interventi che comportino la modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia."
- Oss. 1.15** Occorre un approfondimento della definizione della disciplina per gli **spazi pubblici** mediante appositi abachi, elaborati soprattutto al fine di definire le tipologie delle pavimentazioni e degli elementi di arredo urbano (illuminazione, raccolta rifiuti, etc.).
Sono assenti elaborati di progetto che prevedono eventuali **interventi nell'ambito temporale di validità del piano**.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

- Oss. 1.16** Occorre approfondire la disciplina per l'installazione degli **impianti tecnologici** (pannelli fotovoltaici, solari, ..) prevedendo misure di salvaguardia per l'edificato di valore storico.
- Oss. 1.17** Occorre stabilire norme vincolanti relative ai **portici** (vedi **via Manin**) prevedendo, all'interno delle schede delle Unità Edilizie, la possibilità di effettuare interventi volti alla loro chiusura.
- Oss. 1.18** Si rammenta la necessità di sottoporre il piano particolareggiato alla **procedura di VAS**, la quale dovrà precedere l'approvazione, ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98, dello stesso piano.
-

PARERE DELL'UFFICIO

Prima di riportare il dettaglio dei singoli punti sottolineati dalla Regione si premette che in occasione della revisione degli elaborati del Piano adottato si è colta l'occasione per aggiornare i dati grazie agli interventi edilizi effettuati sino al luglio 2014.

Oss. 1.1 ACCOGLIBILE

Per approfondire l'**analisi della conoscenza del sistema urbano** il Piano adottato è stato integrato rispetto all'elab. 6 intitolato *Inquadramento territoriale. Collegamenti storici con i centri limitrofi. Assi e poli urbani del nucleo storico.*

Con l'aggiunta degli elab. 6.1, 6.2, 6.3 sono stati ripresi gli appositi studi precedenti alla redazione del Piano Particolareggiato (vd. l'analisi propedeutica alla redazione del PUC in adeguamento al PPR, di cui alle Deliberazioni di C.C. n°33 del 26/03/2007 e n°42 del 11/04/2007), nonché il PUC adottato con Delib. di C.C. 66 del 15/07/2011.

Relativamente all'indagine sul **centro di antica e prima formazione**, a partire dalle Carte dell'UTE del 1845, del 1902 e del 1927, è stato ripermetrato l'originario nucleo storico selargino; l'indagine storica è proseguita sulla base della tavoletta IGM F.234 del 1885-1931 e sul volo EIRA del 1953, per effettuare la ripermetrazione delle espansioni fino agli anni 50.

La perimetrazione del centro matrice si è conclusa con la Determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007, con la quale è stata formalizzata la copianificazione tra l'Ufficio del Piano regionale ed



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

il Comune di Selargius, utilizzando le indagini di cui alla Delib. di C.C. n°33 del 26/03/2007 sopraccitata, così come riportato nella Determinazione RAS.

Il Piano Particolareggiato è stato quindi integrato con l'aggiunta:

- dell'elab. 6.1 in relazione alla ripermimetrazione del **Centro di antica e prima formazione**, così come da Determinazione RAS n.1444/DG del 10/12/2007;
- dell'elab. 6.2 in relazione alle espansioni dell'abitato nell'intorno del Centro di Antica e Prima Formazione;
- dell'elab. 6.3 in relazione all'evoluzione del tessuto urbanistico del centro matrice sulla base della cartografia storica.

A seguito di chiarimenti verbali durante gli incontri tecnici è stato deciso di tralasciare l'incomprensione tra le diciture relative all'**unità urbanistica** mantenendo le diciture già utilizzate nel Piano adottato, ossia Unità edilizia, cioè lotto urbanistico, coincidente con l'unità minima di intervento. E' stato confermato inoltre il metodo di individuazione dei lotti utilizzato nel Piano.

Oss. 1.2 ACCOGLIBILE

L'elaborato 6 del Piano Particolareggiato è stato integrato con l'aggiunta degli elaborati 6.1., 6.2., 6.3, nonché dell'elab. 6.4 relativo ai **margini del nucleo abitato storico** documentati fotograficamente.

Oss. 1.3 ACCOGLIBILE

Il Piano Particolareggiato è stato integrato oltreché con l'aggiunta degli elab. 6.1, 6.2, 6.3 anche con gli elaborati:

- 6.5 relativo all'individuazione dei **tessuti edilizi storici superstiti** (da cui discende poi la relativa carta di Piano sull'epoca di costruzione);
- 6.6 relativo all'individuazione dell'**orientamento dei corpi di fabbrica** residenziali quali **invarianti della struttura urbana storica**.

Oss. 1.4 ACCOGLIBILE

Oltre alle carte di piano relative alle epoche di costruzione e alle classi di trasformabilità per ogni unità, comprese quindi quelle di carattere storico, sono presenti nel Piano delle schede con dettaglio



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

di tutti gli elementi costituenti le stesse unità. In fase di revisione è stata sviluppata la parte progettuale, compilando una apposita sezione in ogni scheda.

Per quanto riguarda i beni storico culturali in generale e quindi sia le **unità edilizie di carattere storico** sia le **aree a valenza paesaggistica e identitaria**, gli elaborati 8 (*Zonizzazione, beni storico culturali e aree a rischio archeologico*), 18 (*Rappresentazione delle Piazze e/o slarghi*), 21 (*Scorci rappresentativi*) del Piano Particolareggiato sono stati integrati con l'aggiunta dell'elab. 8.1 in cui sono state riprese, per il centro storico, le analisi già fatte e i risultati del lavoro di copianificazione sui beni storico culturali, ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR, tra Comune, Regione Sardegna, Soprintendenza per i Beni Archeologici, Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici, conclusosi con i verbali n°339 del 18/10/2010, n°355 del 05/11/2010, n°360 del 25/11/2010.

Quindi piuttosto che rimandare al PUC adottato è stato redatto un ulteriore elaborato apposito nel Piano Particolareggiato.

Oss. 1.5 ACCOGLIBILE

Per consentire una **lettura più unitaria delle unità edilizie** è stato introdotto lo stato dei Corpi di Fabbrica, tra i volumi elementari e le unità (L'elab. 9 è stato duplicato in 9.a e 9.b per l'identificazione dei Corpi di Fabbrica e dei Volumi Elementari).

Ciò ha consentito di redigere alcuni elaborati di Piano avendo come livello massimo di rappresentazione di dettaglio il corpo di fabbrica, piuttosto che il volume elementare, con conseguente semplificazione della lettura delle informazioni dentro uno specifico lotto.

Inoltre a seguito degli approfondimenti tecnici è stato deciso che in linea di massima ad ogni unità edilizia corrisponderà un'unica classificazione, ciononostante, data la complessità del centro matrice di Selargius, in alcuni casi ne esisterà più di una, in particolare nei casi di coesistenza di edifici tradizionali e non.

Le Norme di Piano sono state integrate, inoltre le schede pertanto sono state modificate con:

- l'inserimento degli **schemi tipologici di riferimento per il progetto**, che peraltro, a seconda dei casi, potranno essere più di uno e che ripropongono quelli della tradizione locale;
- l'inserimento delle immagini dei **Corpi di Fabbrica** in aggiunta a quelle dei Volumi Elementari, che rimangono come specifica per la descrizione puntuale;
- l'aggiunta di alcune informazioni di progetto.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

Oss. 1.6 ACCOGLIBILE

In recepimento dell'osservazione dell'Ufficio Tutela per quanto riguarda **l'unitarietà dell'intervento su una stessa unità** nelle NTA il comma 1 dell'art.7 è stato specificato meglio, tenuto conto però anche dei chiarimenti verbali nel corso degli incontri tecnici.

Pertanto tutti gli interventi dovranno sempre avere a riferimento principale l'Unità Edilizia nel suo complesso, in particolare per quelle aventi carattere storico, al fine di pervenire ad un risultato armonioso tra corpi di fabbrica e aree di pertinenza, ciononostante, in alcuni casi, su una stessa unità edilizia potranno prevedersi interventi differenti, per classificazione tipologica, nei vari corpi di fabbrica che li compongono.

E' stato concordato che sono possibili **ampliamenti per giustapposizione anche nelle Unità Edilizie storiche**, sempre che coerenti con i processi storici di trasformazione dei tipi edilizi della tradizione, appositamente documentati negli abachi e solo se il lotto specifico lo consente nel rispetto degli indici e della compatibilità con i fabbricati esistenti.

Riguardo all'utilizzo **di materiali e finiture tradizionali o compatibili per gli edifici storici** le Norme sono state modificate in tal senso (vd. art.12 c.10; art. 23 c.5 e c.12).

Oss. 1.7 ACCOGLIBILE

Si richiama quanto già esposto al precedente punto 1.6, inoltre si specifica che si è reso necessario ridefinire l'individuazione e la descrizione dei tipi edilizi storici, sostituendo l'intera sezione dei tipi edilizi negli abachi (elab. 3).

Oss. 1.8 ACCOGLIBILE

Relativamente alla **salvaguardia estesa alle aree di pertinenza delle unità edilizie** il Piano Particolareggiato è stato integrato.

Nelle NTA all'art.10 c.2 è stato specificato che *le classi di trasformabilità definiscono il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna unità edilizia con i caratteri originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti. Alle aree cortilizie di pertinenza è associata la stessa classe di trasformabilità delle Unità edilizie di appartenenza affinché le stesse unità vengano salvaguardate*



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

o adeguate nella loro integrità (corpi di fabbrica principali, corpi accessori, recinzioni, pozzi, forni, logge, camminamenti, aree pavimentate, aree a giardino, ecc.).

Inoltre nell'art. 45 c.9 e 10 è stato specificato 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 ... sono associate sempre anche alle aree esterne di pertinenza delle relative Unità Edilizie (lotti urbanistici).

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 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.

Anche riguardo al divieto di realizzazione del **piano interrato o scantinato** le NTA all'art.11 c.6 sono state modificate secondo quanto concordato nel corso degli incontri tecnici, pertanto per le unità edilizie tradizionali non dovranno essere realizzati interrati e seminterrati, ma solo in quelle recenti e se l'inserimento risulta coerente nel profilo stradale.

Quindi il nuovo art. 11 c.6 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.*

Oss. 1.9 ACCOGLIBILE

A seguito di chiarimenti verbali durante gli incontri tecnici è stata concordata la revisione della parte di piano sui **tipi edilizi storici**, riportati negli abachi, affinché il progettista di volta in volta incaricato della redazione del progetto su un singolo lotto disponga di indicazioni progettuali precise a cui potersi riferire.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

In sostanza quindi non sono più necessarie le tavole progettuali (sia planimetriche che dei profili) per tutto il centro storico, ma è stato ritenuto sufficiente: l'indicazione nella scheda del tipo edilizio preferenziale o dei tipi alternativi da progetto per ogni unità, la revisione dell'abaco e della definizione delle classi di intervento, nonché degli interventi ammissibili in base al DPR 380/2001 nelle NTA.

Oss. 1.10 ACCOGLIBILE

Relativamente alle **categorie di intervento** il Piano Particolareggiato è stato modificato, all'art. 9 e seguenti delle Norme, attingendo al Regolamento Edilizio dello strumento generale di pianificazione di Selargius, che oltre ad essere coerente con il DPR 380/01, riporta delle ulteriori precisazioni utili in fase attuativa.

Inoltre il Regolamento Edilizio del PRG è risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con Det. n°3416/DG del 22/07/2011 ed è stato pubblicato sul BURAS n°27 parte III del 22/09/2011; con Delib. C.C. n°97 del 24/11/2011 è avvenuta la presa d'atto della conformità del Regolamento revisionato e riformattato, privato delle parti cassate dalla Regione, al Regolamento adottato definitivamente con Delib. di C.C. n°59 del 30/06/2011 (recepimento delle prescrizioni di cui alla Det. n°2242/DG del 17/05/2011, relative alla Delib. di C.C. n°5 del 19/01/2011 di riadozione).

Relativamente alle **aperture di finestre nei fabbricati storici** è stata concordata una modifica del comma 3 art.9 delle Norme, eliminando il riferimento alla tipologia di intervento *restauro e risanamento conservativo*.

Oss. 1.11 ACCOGLIBILE

Il Piano Particolareggiato è stato modificato all'art. 10 delle Norme, articolando maggiormente le **classi di trasformabilità** previste e pertanto riformulando le definizioni. Le classi sono associate agli interventi ammissibili a loro volta rispondenti al DPR 380/01.

Quindi anche per quanto riguarda l'**esplicitazione delle categorie di intervento nelle singole schede delle Unità** il Piano è stato adeguato, in quanto avendo riportato nelle stesse schede le classi di trasformabilità di fatto sono state esplicitate anche le relative categorie di intervento, inoltre: sono stati segnalati puntualmente alcuni vincoli relativi ad elementi di valore storico da salvaguardare ricadenti su lotti che per il resto hanno mutato pesantemente le proprie caratteristiche originarie;



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

sono stati indicati gli elementi di maggior rilievo da preservare, posto che la classe di trasformabilità attribuita interessa l'interezza del fabbricato analizzato; sono stati indicati gli elementi necessitanti di adeguamento tipologico relativamente alle parti visibili dalla pubblica via o riguardanti le coperture, posto che nel dettaglio qualsiasi intervento sui corpi di fabbrica o sulle aree di pertinenza dovrà rispondere a quanto prescritto interamente dalle NTA. In particolare ciò non toglie che per le Unità Edilizie recenti inquadrati nella Classe 5, tipologicamente incompatibili con il tessuto storico e che ne sconvolgono l'equilibrio architettonico ed urbanistico, sia auspicabile l'intervento di demolizione e ricostruzione, compatibilmente con i tipi edilizi previsti nell'abaco e indicati puntualmente nelle schede.

Le schede sono state quindi ulteriormente modificate rispetto alla scheda Regionale utilizzata, riportata anche nelle *linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI –Assetto storico culturale* (pagg.52-53).

Oss. 1.12 ACCOGLIBILE

Il Piano Particolareggiato è stato modificato all'art. 12 c.4 delle Norme per tener conto dell'osservazione relativa alle **finiture**, pertanto il testo proposto è il seguente:

La "ricchezza" o meno dei prospetti su strada determina una differenza tra le case a corte retrostante e i palazzotti. Nel caso di interventi di nuova edificazione dei tipi edilizi 2, così come nei restanti tipi, si dovranno riproporre solo finiture di tipo semplice, ossia case a corte retrostante, pertanto le finiture di tipo signorile saranno presenti solo nei palazzetti già esistenti e dovranno essere salvaguardate.

Riguardo alle **coperture miste**, la Regione richiede la sola copertura a falde e non anche piana.

Il Piano Particolareggiato è stato parzialmente adeguato (art. 32 c.1 e 2 NTA) lasciando la possibilità per gli edifici storici di mantenere le coperture miste o adeguarle se non praticabili, mentre in caso di nuova edificazione dovranno essere sempre inclinate (monofalda, doppia o padiglione).

Lo studio sull'esistente ha evidenziato che a Selargius esistono delle case tradizionali con coperture piane a terrazza di due tipi. Si fa notare che l'evoluzione tipologica della casa a corte ha condotto allo sviluppo in altezza del loggiato; tale ambiente prima di essere completamente chiuso ha comportato la trasformazione del suo tetto da inclinato ad una falda in tetto piano con parapetto; su di esso si affacciavano la porta di collegamento con il piano terra attraverso le scale e la porta di qualche altro ambiente accessibile quindi attraverso questa terrazza, nonché in alcuni casi le finestre



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

di altri vani a seconda dell'orientamento del fabbricato. In una fase successiva questa terrazza veniva chiusa, proprio per evitare questo attraversamento all'aperto.

Per quanto riguarda l'utilizzo di **infissi in PVC o in alluminio** nei corpi tradizionali, secondo l'Ufficio Tutela non si dovrebbe usare il PVC o un finto legno, meglio il metallo, pertanto il Piano è stato modificato in tal senso all'art.28 c.3 delle Norme di cui si riporta il testo proposto:

Gli infissi di tutti i fabbricati compresi nel nucleo storico potranno essere realizzati: in legno (opportunamente protetto con colori naturali e/o tinteggiature antitarlo), oppure, previa specificazione in progetto con tanto di tabella apposita e subordinatamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in altri materiali (alluminio, acciaio e PVC) con colori effetto legno, coerenti con la tipologia edilizia individuata. Nel caso di Corpi di Fabbrica tradizionali si dovranno escludere il PVC ed il "finto legno", come materiali alternativi al legno, optando eventualmente per il metallo preverniciato.

Riguardo all'**architrave in c.a.** quale elemento tradizionale, nel corso degli incontri tecnici è stato possibile spiegare il fatto che la schedatura di tale elemento di fabbrica tra gli edifici tradizionali non sia un'imprecisione, ma piuttosto una spiegazione dell'evoluzione delle tecniche costruttive e delle soluzioni architettoniche ancora presenti in alcuni esemplari a Selargius. Ciononostante il Piano va nella stessa direzione dell'osservazione mossa dalla Regione, ossia nella salvaguardia e nella riproposizione del sistema costruttivo ad arco, anziché quello architravato, che quindi potrà essere lasciato per edifici originari che già lo possiedono.

Oss. 1.13 ACCOGLIBILE

La Regione richiede che per gli edifici tradizionali senza **canali di gronda** questi ultimi non debbano essere realizzati, quindi in sostanza è stato integrato il comma 1 dell'art. 26 delle Norme come segue:

Lo smaltimento delle acque piovane su tutte le coperture dovrà avvenire mediante canali di gronda in muratura o altro materiale in grado di convogliare le acque verso i tubi pluviali e da questi nelle cunette o nella fogna delle acque bianche, ad eccezione che negli edifici originari privi di canali di gronda per i quali dovrà essere conservato il sistema semplice di smaltimento delle acque con tegole aggettanti.

Quindi è stato eliminato il comma 5 dello stesso articolo, che prevedeva il divieto delle falde che scaricano le acque direttamente su strada.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

Oss. 1.14 ACCOGLIBILE

La Regione richiede che gli **allineamenti stradali** alterati vengano ripristinati.

Si concorda con quanto enunciato dal comma 10, art.52 NTA del PPR e in fase di indagine sono state rilevate le pesanti trasformazioni effettuate sul tessuto storico selargino, anche da questo punto di vista, a causa della normativa previgente. Il PRG vigente ed il Piano Particolareggiato del Centro Antico (PPCA) approvato con D.A. EE.LL.FF.U. n.387/U del 17.04.1978 infatti prevedevano gli allineamenti stradali, attuati in modo rilevante nel centro storico selargino, pertanto il nuovo Piano adottato andava nella direzione del ripristino degli allineamenti stradali del passato sui lotti oggetto di arretramento, nel caso in cui il richiedente avesse voluto proporre il ripristino e senza rappresentazione grafica.

Nella revisione del Piano è stata redatta una carta apposita (elab. 20.11); è stata indicata nella scheda di ogni lotto la previsione o meno di allineamenti e sono stati modificati gli artt.9 c.13; 36 c.10; 42 delle Norme, proponendo quanto segue:

Gli allineamenti stradali sono ammessi, sulla base di quanto previsto nella specifica tavola di Piano, elab. 20.11, dove l'adeguamento degli allineamenti stradali potrà essere attuato solo se in maniera unitaria per l'intero tratto rappresentato.

Oss. 1.15 ACCOGLIBILE

Il Piano Particolareggiato è stato integrato relativamente agli **spazi pubblici** con l'aggiunta degli elab. 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.7, 20.8, 20.10, a partire dagli interventi di riqualificazione recenti attuati nel centro storico, mentre per le insegne e per gli impianti pubblicitari dal relativo piano settoriale.

Quindi le pavimentazioni, l'illuminazione pubblica, e gli impianti pubblicitari sono stati documentati relativamente allo stato di fatto e poi sono stati normati e rappresentati, anche con simulazioni fotografiche, relativamente alla proposta progettuale.

Le reti idrica, fognaria (bianca e nera) sono state documentate invece relativamente al solo stato di fatto.

Oss. 1.16 ACCOGLIBILE

Il Piano Particolareggiato è stato integrato relativamente all'installazione degli **impianti solari** con l'aggiunta dell'elab. 20.9 in cui sono state indicate le falde che rispettino sia il requisito



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

dell'orientamento ottimale, sia quello della non visibilità dalla pubblica via, in relazione ai corpi di fabbrica attuali, considerato che i tetti sono elemento caratterizzante del centro storico. Tuttavia ogni intervento sarà oggetto di verifica puntuale in occasione della presentazione delle istanze.

L'art. 35 c.4 lett.c) delle Norme stabilisce che:

sono ammissibili pannelli fotovoltaici e solare termico sulle coperture inclinate non visibili da spazi pubblici solo ed esclusivamente se complanari e senza l'installazione esterna del serbatoio di accumulo (del tipo sottovuoto), preferibilmente sulle coperture degli elementi accessori e salvo parere favorevole dell'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Oss. 1.17 ACCOGLIBILE

Relativamente ai **portici di Via Manin** si sottolinea che la giusta osservazione fatta dalla Regione è già presente nel Piano ed è quindi sottinteso che anche la soluzione progettuale indicata dalla Regione, ossia *la possibilità di effettuare interventi volti alla loro chiusura*, sia stata presa in considerazione, ciononostante è stata ritenuta di non tanto facile attuazione, se non introducendo deroghe (al conteggio dei volumi, nonché eventualmente ai rapporti aeroilluminanti e ai parcheggi). D'altro canto è anche vero che il portico a Selargius potrebbe essere visto come un segno della sua storia urbanistica e pertanto lo si potrebbe lasciare in quanto traccia dell'evoluzione urbanistica ed edilizia vissuta nel recente passato.

A seguito degli incontri tecnici è stato concordato di introdurre il comma 8 nell'art.21 delle Norme, che si riporta di seguito:

Un tipo edilizio non tradizionale particolare sono gli edifici con portico esistenti su un lato della Via Manin, a seguito dell'attuazione delle previsioni del PRG vigente e pertanto facenti parte della storia urbanistica recente selargina. Per essi è consentita la chiusura dei portici, privati di uso pubblico, laddove il relativo lotto disponga di volumetria residua sufficiente, diversamente sarà consentito il loro mantenimento. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, secondo quanto specificato nelle schede delle unità edilizie, saranno realizzabili edifici coerenti con la tradizione locale così come schematizzati negli abachi e che quindi comporteranno l'eliminazione dei portici.

La proposta di chiusura dei porticati è stata rappresentata nell'elaborato 20.11, riguardante anche i porticati oltrecché gli allineamenti stradali.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

Oss. 1.18 ACCOGLIBILE

Il punto relativo alla **procedura di VAS** è stato superato in quanto il Comune ha ottenuto dalla Provincia di Cagliari la non sottoposizione a Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano, con prot. n°119543 USECPC del 13.12.2012.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

SCHEDA OSSERVAZIONE n. 2

RICHIEDENTI: Melis Gilberto, Giuliana, Donatella, Olivia

PROTOCOLLO: 18625

DATA: 26/06/2012

ALLEGATO: 1 (osservazione di 4 pagine)

OGGETTO DELLA RICHIESTA

I richiedenti, in qualità di proprietari dell'Unità Edilizia n°19 dell'isolato M, nel 2011 presentarono un'istanza per demolizione e ricostruzione che fu respinta poiché gli interventi ammissibili a quell'epoca erano solo quelli di cui al c.6 dell'art.49 delle NTA del PPR. Successivamente, sempre nel 2011, segnalavano l'inadeguatezza, il degrado e la pericolosità sia statica che igienico-sanitaria. Venne fatto un sopralluogo nel 2012 per constatare le condizioni dell'immobile e le condizioni al contorno, penalizzanti il fabbricato in esame in termini di soleggiamento.

Pertanto si chiede la riclassificazione dell'intero fabbricato in classe 5 rispetto al Piano adottato al fine di poter demolire il fabbricato esistente e successiva ricostruzione prospettante sulla Via Sant'Olimpia di cui è stata presentata una proposta planivolumetrica.

PARERE DELL'UFFICIO

Il relazione allo stato di conservazione le segnalazioni sono condivise dall'Ufficio, infatti anche nel Piano adottato l'intero lotto è stato classificato nello stato di conservazione scarso, ossia il peggiore a parte i ruderi in cui non è opportuno inquadrare lo stesso.

A seguito della revisione del Piano adottato l'elaborato 14 è stato completamente modificato con l'individuazione dei Corpi di fabbrica anziché dei Volumi Elementari, nonché con la riformulazione delle Classi di trasformabilità, secondo quanto richiesto dall'Ufficio Tutela del Paesaggio regionale. Pertanto sono stati individuati quattro corpi di fabbrica di cui i primi 2 (riguardanti le parti di cui si richiedeva la riclassificazione in classe 5) sono stati riclassificati in Classe 2.

Tuttavia si segnala che il lotto in esame presenta alcune potenzialità in termini volumetrici, tenuto conto anche della presenza di alcuni elementi classificati in Classe 5.

Si ricorda inoltre che nella Classe 2 sono ammissibili, tra gli altri, i seguenti interventi:

- l'*aumento di volume* strettamente necessario per il risanamento igienico sanitario (inteso come possibilità di integrare i servizi igienici, adeguare il rapporto aeroilluminante, le superfici minime abitabili, ai sensi DM del 05/07/1975, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio) e/o per assicurarne la funzionalità o il riutilizzo a fini abitativi e per altre destinazioni d'uso compatibili;

- l'*accrescimento per giustapposizione in profondità*, coerentemente con i processi storici indicati nell'abaco e subordinatamente al rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e dei diritti di terzi.



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

SCHEDA OSSERVAZIONE n. 3

RICHIEDENTE: Ragatzu Ada

PROTOCOLLO: 21645

DATA: 18/07/2012

ALLEGATO: 1 (osservazione di 3 pagine)

OGGETTO DELLA RICHIESTA

La richiedente, in qualità di comproprietaria dell'Unità Edilizia n°8 dell'isolato Q, chiede la riclassificazione rispetto al Piano adottato:

- Oss. 3.1** del **volume elementare 6** nella giusta epoca di costruzione e conseguentemente nella classe di trasformabilità 4, trattandosi di un volume recente e non di uno tradizionale, come dimostra la documentazione fotografica allegata e l'indicazione del relativo titolo autorizzativo (Lic. Ed. n°2638 del 25/09/1968).
- Oss. 3.2** dell'**elemento accessorio b** in un volume residenziale, richiamando un progetto di sopraelevazione (prot. n°6958 del 27/12/1976).
- Oss. 3.3** del **volume elementare 2** in elemento accessorio, poiché trattasi di una scala esterna con terrazza, come dimostra la documentazione fotografica allegata.
- Oss. 3.4** Si specifica inoltre che i **volumi 4 e 5** sono stati oggetto di modifiche in epoca non storica, in seguito allo spostamento di una scala interna dal volume 4 al volume 5, e per questi volumi sono state rilasciati specifici titoli autorizzativi (Lic. Ed. 686 del 28/08/1965 e Lic. Ed. 3040 del 31/08/1964) per demolizione e ricostruzione di copertura e per apertura di finestra sulla Via Curtatone e poi per realizzazione di muro di divisione, tettoria e scala.

PARERE DELL'UFFICIO

A seguito della revisione del Piano adottato l'elaborato 14 è stato completamente modificato con l'individuazione dei Corpi di fabbrica anziché dei Volumi Elementari, nonché con la riformulazione delle Classi di trasformabilità, secondo quanto richiesto dall'Ufficio Tutela del Paesaggio regionale. Pertanto l'intero fabbricato storico ricadente nel lotto in esame è stato interamente riclassificato in Classe 2, a seguito di valutazione dell'intero fabbricato. Conseguentemente le osservazioni 3.1



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica, Edilizia, Sportello Unico

OSSERVAZIONI AL PPCS ADOTTATO IL 29 MARZO 2012

(parte) e 3.4 sono superate, mentre le osservazioni 3.2 e 3.3 sono state recepite nella revisione del Piano, con conseguente aggiornamento dello stesso. Riguardo all'epoca di costruzione del volume n°6 il Piano è stato aggiornato a seguito della prima parte dell'osservazione 3.1.