

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio



VERIFICA DI COERENZA DELLE DISPOSIZIONI DEL PPCS DI TEMPIO PAUSANIA IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

in base alle disposizioni stabilite dall'art. 14 della L. R. 4/2009

2° STRALCIO

IL SINDACO

Geom. Romeo Frediani

IL DIRIGENTE

Dott. Arch. Giancarmelo Serra

T E C N I C I

Coordinamento Analisi Relazioni

Arch. Giuseppe Saba

Rilievi

Rappresentazioni Grafiche

Geom. Mario Lattuneddu

L'ASS. ALL'URBANISTICA

Dott. Antonio Addis

SCALA

ALTRO

DATA

LUGLIO 2013

ELABORATO

ANALISI DELLE N.T.A. DEL PPCS VIGENTE IN RAPPORTO
ALLE PRESCRIZIONI DELLE N.T.A.
DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)
RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

TAVOLA

02

**ANALISI DELLE N.T.A DEL P.P.C.S. VIGENTE IN RAPPORTO ALLE
PRESCRIZIONI DELLE N.T.A. DEL PIANO PAESAGGISTICO
REGIONALE (P.P.R.).
RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO**

Attraverso l'analisi comparativa tra N.T.A. del PPCS e l'art. 52 del PPR è emerso quanto segue e cioè: il PPCS prevede prescrizioni distinte a seconda della tipologia dell'intervento soprattutto, se questo, comporti o meno aumento volumetrico.

Per gli interventi che comportano aumento di volumetria in sede di verifica, come da procedura adottata nella stesura del 1° stralcio d'intervento, è stata redatta apposita scheda tecnica nella quale vengono specificate nel dettaglio le prescrizioni da adottare, mentre per quelli che non comportano aumento volumetrico è stata effettuata un'attenta analisi delle norme di attuazione del vigente PPCS, volta alla verifica della presenza di "quel complesso di regole insediative rivolte a favorire la conservazione degli "elementi identitari supersiti" di cui all'art. 52 comma 5 N.T.A. del PPR.

In regime di "salvaguardia" per l'adeguamento del PPCS al PPR, eventuali ampliamenti e/o demolizioni, dovranno essere limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prima valutate con simulazioni estese al contesto come anche adottato dalla Determinazione n° 2212/DG del 25.09.2008; si ritiene altresì necessario precisare che, nel vigente strumento attuativo rientrano gli immobili appartenenti alle categorie A2, A3, e A4.

Per contro, l'analisi delle NTA del PPCS ha comportato l'integrazione di alcune prescrizioni ivi contenute e al contempo una migliore specificazione dei precetti non congruenti con l'art. 52 delle NTA del PPR già codificati.

Qui di seguito vengono elencate e riportate "in toto" le prescrizioni adottate con l'approvazione del 1° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009 di cui alla Deliberazione del C.C. n. 6 del 22/03/2012, ratificata con Determinazione n. 2438 prot. n. 32797 del 05/06/2012 del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia Olbia-Tempio e, contestualmente vengono riportate le prescrizioni paesaggistiche impartite dal Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio con nota prot. n. 33224 del 28/06/2013 relativamente al 2° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009.

Si precisa che la porzione di testo virgolettata è originaria delle N.T.A. del PPCS vigente mentre, la porzione di testo virgolettata in grassetto corrisponde all'integrazione normativa deliberata dal C.C. n. 6 del 22/03/2012, ratificata con Determinazione n. 2438 prot. n. 32797 del 05/06/2012 e prot. n. 33224 del 28/06/2013 del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia Olbia-Tempio.

Nella presente relazione, in merito alle prescrizioni impartite così come ai punti precedenti, sono stati inseriti i pareri di coerenza e le prescrizioni paesaggistiche correlate agli articoli delle NTA del PPCS vigente.

– **Art. 22 Categoria A1. Restauro e risanamento conservativo.**

“Tutti i commi facenti capo al presente articolo sono conformi all’art. 52 commi 3-4-10 del PPR ed all’Allegato A della Determinazione n.2212/2008 punti 1.1 e 1.2 in quanto abbracciano e tutelano la conservazione di quella casistica di edifici che possiedono una particolare valenza storico architettonica.”

- **Art. 23 Categoria A2. Tutela ambientale con adeguamento funzionale.**
“Il presente articolo è caratterizzato da norme che regolano gli interventi edilizi senza aumento di volume (23.2) e da norme che regolano gli interventi edilizi comportanti aumenti volumetrici (23.4).”

Dall’analisi comparativa tra i due commi si evince che la possibilità di aprire nuove bucaure è consentita per gli immobili di cui al comma 23.4 e viceversa non autorizzabile per quelli ricadenti nel comma 23.2.

- **Art. 23.2.2** ***“l’inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili anche se comportano l’alterazione degli spazi interni e la realizzazione di una nuova finestra, purchè non in contrasto con l’organizzazione compositiva e la gerarchia delle bucaure del fronte”.***
L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè non si realizzi nuova apertura di finestra, pertanto ***“è ammessa l’apertura di una bucaura per aerazione con griglia metallica non sporgente le cui dimensioni siano consone all’aerazione dell’impianto.”***
- **Art. 23.2.3** ***“la modifica della quota dell’ultimo solaio al fine di rendere abitabili quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali come specificato dall’art. 64”.***
L’intervento è coerente paesaggisticamente con l’art. 52 comma 3 del PPR in quanto può essere classificato come ristrutturazione edilizia interna purchè si conservino gli elementi di tipicità e di assetto dell’edilizia storica ivi presente, per cui ***“l’intervento dovrà essere effettuato secondo le modalità stabilite al paragrafo 23.2.1”.***
- **Art. 23.2.4** ***“la demolizione dell’ultimo solaio per l’ottenimento di un doppio volume finalizzato all’inserimento di un soppalco”.***
L’intervento è coerente paesaggisticamente con l’art. 52 comma 3 del PPR in quanto può essere classificato come ristrutturazione edilizia interna, per cui ***“l’intervento dovrà essere effettuato secondo le modalità stabilite al paragrafo 23.2.1”.***
- **Art. 23.2.5** ***“la realizzazione di nuove finestre sotto-gronda, nel rispetto degli allineamenti esistenti e secondo le caratteristiche dimensionali descritte all’art. 51.2 per l’illuminazione del sottotetto reso abitabile”.***
L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè ***“vengano escluse le finestre ellittiche di cui all’art. 51.2 e vengano rispettati gli allineamenti e le dimensioni che richiamino esempi storici che dovranno essere documentati”.***
- **Art. 23.2.6** ***“la realizzazione di un terrazzo praticabile del tipo «in trincea», avente le caratteristiche di cui all’art. 61, incassato nella falda rivolta verso cortili interni, privati o condominiali”.***
L’intervento è coerente paesaggisticamente in quanto è disciplinato in maniera puntuale dalle NTA.

- **Art. 23.3** *“E’ soggetto a tutela ambientale anche quella parte del patrimonio edilizio urbano che presenta caratteristiche architettoniche da salvaguardare, analogamente alle unità edilizie di cui all’articolo precedente, ma che per stato di conservazione o per originaria conformazione è suscettibile di riuso se sottoposto a significativi interventi di riqualificazione comprendenti incrementi volumetrici specificati nelle schede di Comparto”.*

Si ritiene che tale articolo non possieda alcuna rilevanza paesaggisticamente in quanto richiama interventi disciplinati in maniera puntuale dall’art. 23.2 e dall’art. 23.4 e pertanto non è suscettibile di autonoma applicazione.

- **Art. 23.4.2** *“la realizzazione di nuove finestre o balconi, funzionali ad un adeguato illuminamento e ricambio d’aria, purchè compatibile con l’organizzazione compositiva e la gerarchia delle bucature dei fronti e nel rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali come specificato dalle presenti Norme ”.*

L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda tecnica allegata alla presente verifica di coerenza”.**

- **Art. 23.4.3** *“ampliamenti e/o sopraelevazioni da attuarsi secondo i parametri definiti nelle schede segnaletiche, attraverso una progettazione vincolata alle preesistenze nella composizione degli elementi costruttivi e in osservanza di tutte le Norme relative ai particolari costruttivi e decorativi ”.*

L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda tecnica allegata alla presente verifica di coerenza e nei limiti fissati dai profili regolatori”.**

- **Art. 24 Categoria A3. Ristrutturazione e rinnovo con vincolo tipologico**

- **Art. 24.1.2** *“interventi di ristrutturazione volti alla trasformazione integrale dell’unità edilizia, anche attraverso la demolizione e successiva ricostruzione vincolata ai parametri edificatori determinati dallo stato di fatto, quali: allineamenti, volumetria, altezza massima, rapporto di copertura, salvo casi specifici indicati nelle schede si comparto.”*

- **Art.24.1.3** *“l’intervento ricostruttivo a seguito di demolizione rimane subordinato alla conformità del progetto non solo ai succitati parametri dello stato di fatto, ma anche all’adeguamento alle caratteristiche tipologiche del tessuto storico, in osservanza di tutte le Norme relative ai particolari costruttivi e decorativi”.*

L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“vengano ripristinati gli originali e superstiti connotati storici presenti nell’immobile, attraverso l’applicazione delle specifiche norme finalizzate ad ottenere un manufatto architettonico in linea con il tessuto storico e meglio precisate negli artt. 46-47-48-49-50-51-52-62 delle suddette NTA ed evidenziati nella tavola degli elementi costruttivi allegati al PPCS (Tav. 30 del PPCS e Allegato C della Variante)”.** **“Per gli eventuali edifici A3 non esaminati nelle schede della Verifica di Coerenza la possibilità di procedere agli interventi di cui agli art. 24.1.2 e 24.1.3 delle NTA del PPCS è limitata alle unità edilizie e ai tessuti sostituiti in tempi recenti (comunque successivi al 1950)”.**

- **Art. 27 Categoria A5. Demolizioni**

- **Art. 27.1** *“L’intervento di demolizione senza ricostruzione riguarda i manufatti (edifici, recinzioni, volumi tecnici,...) che costituiscono un impedimento alla riqualificazione del tessuto storico, sia per quanto attiene le aree edificate che libere o dismesse”.*
L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda nella quale si riconoscano le scelte progettuali desunte dai profili regolatori comparate con lo studio relativo allo stato di fatto dei luoghi e comunque vengano rispettate le prescrizioni contenute nell’art. 52 comma 3 del PPR”.**
- **Art. 33 Altezza massima**
- **Art. 33.2** *“Per tutti gli interventi che comportino incrementi volumetrici, nelle ricostruzioni e nuove costruzioni, l’altezza massima consentita, misurata all’intradosso dell’ultimo solaio in caso di sottotetto non abitabile o alla linea di gronda se il sottotetto è abitabile, non può superare in nessun caso l’altezza dell’edificio confinante più alto.*
L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“in mancanza di profili regolatori stabiliti dal PPCS, non è consentito l’allineamento delle gronde, al fine di uniformare eccessivamente i prospetti. Nel caso di sopraelevazione di edifici posti a confine con immobili di valore storico (classificati A1 nel PPCS) la gronda dovrà essere tenuta ad una quota inferiore (almeno 60 cm. fatta salva, comunque, l’abitabilità e/o l’usabilità della sopraelevazione degli edifici confinanti) di quella dell’edificio confinante A1”.**

I particolari costruttivi e decorativi sono disciplinati come segue:

- **Art. 46 Facciate**
- **Art. 46.1** *“nelle facciate di edifici sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere ripristinato il paramento in granito faccia a vista, a meno che venga documentata la preesistenza, come carattere tipologico originario, della finitura ad intonaco.*
L’intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“le murature esistenti ai piani inferiori devono essere in linea generale conservate e recuperate, riducendo al minimo le modifiche del prospetto esistente. Le cortine murarie esterne delle parti in sopraelevazione dovranno essere eseguite preferibilmente con granito recuperato dalle demolizioni o comunque simile alla parte esistente per tipo, dimensioni e lavorazione. In caso di impossibilità di reperire il materiale adatto si dovrà preferire il rivestimento ad intonaco”.**
L’intervento è altresì coerente paesaggisticamente purchè **“gli interventi sugli edifici anteriori al 1950 devono prevedere l’eliminazione degli elementi incongrui (balconi a sbalzo in cemento, cornici di gronda in cls, persiane, infissi e serrande non consoni con il contesto, ecc.) e la loro sostituzione con elementi conformi per tipologia, dimensioni, materiale e lavorazione a quelli tradizionali nonché il ripristino della partitura compositiva dell’edilizia storica quanto a dimensione delle bucaure, rapporti pieni-vuoti, materiali e lavorazioni, elementi architettonici, particolari costruttivi, ecc.; le aperture devono rispettare le proporzioni stabilite dall’art. 51 delle NTA del PPCS. Il rapporto tra la superficie delle bucaure e quella delle facciate sulla strada deve essere stabilito in riferimento a quello riscontrabile nell’edilizia storica”.**
L’intervento è altresì coerente paesaggisticamente purchè **“negli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria va sempre eseguita la eliminazione degli elementi incongrui, l’eliminazione o il mascheramento degli apparati tecnologici (esempio**

pompe di calore, ecc.), l'unificazione delle falde del tetto, la razionalizzazione di pluviali, gronde e canne fumarie esterne. Gli interventi sulle facciate (ripristino paramento o intonacatura) devono riguardare tutte le facciate dell'immobile così come prescritto dall'art. 46.1/2/63 delle NTA del PPCS”.

- **Art. 47 Mensole**

- **Art. 47.1** “Le mensole devono essere in granito bocciardato e avere dimensioni e sagomatura uguale a quelle esistenti (es. sotto-gronda, balconi”;

- **Art. 48 Grondaie e pluviali**

- **Art.48.1** “Sopra le mensole di sotto-gronda vanno collocate le copertine (sempre in granito bocciardato) con uno spessore minimo cm. 8, sulle quali si appoggia la gronda curva agganciata con i caratteristici ferri curvi”;

- **Art. 50 Stipiti ed architravi**

- **Art. 60 Balconi aggetti e sporgenze**

I suddetti articoli 47, 48, 50 e 60 sono coerenti paesaggisticamente purchè **“gli elementi architettonici in granito a vista dovranno essere realizzati attraverso tecniche artigianali quali punta o mezza punta con esclusione della bocciardatura taglio sega che in caso di edifici esistenti richiamino le tecniche di lavorazione già preesistenti, in caso di nuova edificazione dovranno essere compatibili con le lavorazioni tradizionali presenti nel contesto. Sono in ogni caso esclusi rivestimenti con lastre sottili in pietra o altro materiale”.**

Nelle righe seguenti vengono riportate invece le prescrizioni delle N.T.A. del PPCS, relative agli edifici classificati A4 e A4b e non trattate dal 1° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009.

Si precisa, anche in questo caso che la porzione di testo virgolettata è originaria delle N.T.A. del PPCS vigente mentre, la porzione di testo virgolettata in grassetto corrisponde all'integrazione normativa deliberata dal C.C..

Art. 25 Categoria A4. Ristrutturazione Urbanistica con intervento diretto

Essendo questi interventi finalizzati alla riqualificazione di un isolato tramite lo studio della sua conformazione planimetrica, lo studio dei suoi profili stradali, l'analisi approfondita dell'utilizzo della sue aree libere e/o inutilizzate e, solo quelle individuate dalle schede di comparto si desume che, per dichiarare coerente l'intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 25.1.1 - 25.1.2 – 25.1.3 – 25.1.4 – 25.1.5 delle N.T.A. del PPCS si debba aggiungere, alla fine del primo comma dell'art. 25.1, la seguente prescrizione che determina la sostituzione dell'attuale art. 25.1 delle NTA del PPCS con il seguente:

- **Art.25.1** “L'intervento diretto finalizzato alla ristrutturazione urbanistica, interessa alcuni esempi di edilizia incongrua alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico; interessa, inoltre, quelle aree libere complementari compatibili con l'inserimento di nuove costruzioni”.

L'intervento è coerente paesaggisticamente purchè **“L'intervento che avrà per oggetto la realizzazione di una nuova edificazione su area libera e/o inutilizzata oppure, avrà per oggetto l'ampliamento e/o sopraelevazione di un edificio**

incongruo all'organizzazione morfologica e tipologica dell'isolato deve essere valutato sulla base di un preventivo studio unitario esecutivo di comparto in cui, le scelte progettuali saranno comparate tra profili plano-altimetrici regolatori del nuovo edificato con i profili plano-altimetrici regolatori dello stato di fatto dei luoghi d'intervento e sulla base di un equilibrio identitario tra spazio pieno-vuoto". "Questi interventi sono finalizzati ad una opera di riqualificazione che riveste la conformazione dell'isolato, i profili stradali, l'utilizzo delle aree in edificate, limitatamente, alle zone, individuate nelle schede segnaletiche, dove l'intervento diretto abbia la valenza di un'attuazione per stralci funzionali. E' questa la modalità che si ritiene possa fornire maggiori opportunità di riqualificazione, trovandosi ad incidere su parti limitate e sparse nel tessuto edilizio".

Art. 26 Categoria A4/B. Ristrutturazione Urbanistica subordinata a intervento preventivo

La particolarità di queste aree, dove è presente un tessuto urbano ancora da definire sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio e, dove non è possibile imputare ai soli interventi edificatori sulle singole unità edilizie la risoluzione di problematiche di ristrutturazione urbanistica, senza l'ausilio di un preventivo studio unitario del comparto, per dichiarare coerente l'intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 26.2 - 26.3 - 26.4 delle N.T.A. del PPCS, si debba aggiungere, alla fine del primo comma dell'art. 26.1, la seguente prescrizione che determina la sostituzione dell'attuale art. 26.1 delle NTA del PPCS vigente con il seguente:

- **Art.26.1** "La categoria d'intervento investe quelle aree localizzate ai margini del centro storico dove convivono tipi edilizi privi di valori storico-architettonici e alcune costruzioni da sottoporre a tutela, insieme a significative aree dismesse, o in edificate, e tuttora sottoutilizzate e degradate".

L'intervento è coerente paesaggisticamente purchè ***"L'intervento che avrà per oggetto la realizzazione di nuova edificazione su area libera e/o inutilizzata, anche in presenza di edificazione meritevole di tutela, deve essere demandata ad un piano di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica che tratterà, sulla base di un preventivo studio unitario esecutivo di comparto in cui, le scelte progettuali saranno comparate tra profili plano-altimetrici regolatori del nuovo edificato con i profili plano-altimetrici regolatori dello stato di fatto dei luoghi d'intervento, indirizzi e parametri d'intervento. "La varietà di situazioni contemporaneamente presenti in questi lembi di tessuto urbanistico, ancora permeabile agli stimoli del mercato, non consente di circoscrivere gli interventi di ristrutturazione urbanistica alle singole unità edilizie senza la preventiva progettazione unitaria di comparto. Sono soprattutto questi gli ambiti (già configurati in occasione della prima programmazione urbanistica del centro storico) dove si concretizzano le dotazioni di servizi integrativi.***

Tutti gli interventi devono fare riferimento agli abachi degli elementi costruttivi di cui:

- alla tav. 30 del PPCS;
- all'Allegato C della Variante al PPCS.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica possono essere utilizzati come riferimento gli abachi presenti nell'Allegato 4.4 della Determinazione n°2212 del 25/09/2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della RAS.

La Verifica di Coerenza del 1° Stralcio d'intervento ha comportato l'analisi delle categorie edilizie A1 – A2 – A3 – A5 mentre, nell'analisi di coerenza del 2° Stralcio d'intervento sono stati esaminati oltre alle categorie edilizie predette anche le categoria A4 e A4/B che erano state escluse nel precedente stralcio.

Il tecnico incaricato:

Arch. Giuseppe SABA