

Comune di Settimo San Pietro
(Cagliari)
Assessorato all'Urbanistica

**Linee guida per gli interventi edilizi nelle *more* della
formazione del Piano particolareggiato per il Centro Matrice
ed in attuazione della legge regionale n. 4/2009 e n. 21/2011
“Piano casa”**

Gennaio 2012

Premesso che:

1. Il Comune di Settimo San Pietro ha individuato, già nel proprio Piano strategico, il centro storico tra gli elementi che ne qualificano la propria identità e che possono contribuire allo sviluppo socio-economico dell'intero comune nell'ambito dell'area metropolitana;
2. I valori urbanistico - ambientali del centro storico di Settimo San Pietro sono stati a loro volta riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Esso ha a sua volta identificato il perimetro del centro di antica e prima formazione storico (c.d. Centro matrice) facendolo corrispondere ad un'area più ampia della zona A del PUC, disciplinata da apposito Piano particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 7 marzo 1995;
3. la perimetrazione del centro storico proposta dal PPR, dopo verifica condotta in sede di copianificazione dal Comune di Settimo San Pietro e Ufficio del Piano della Regione Sardegna ai sensi dell'art. 52 del PPR, è stata approvata con Deliberazione del Consiglio comunale di Settimo San Pietro n. 52 del 26 novembre 2008 ed allegata alla Determinazione Regione Autonoma della Sardegna –Assessorato Finanza, Enti locali e Urbanistica n. 2909/DG del 5 dicembre 2008;
4. la perimetrazione del Centro storico di cui al precedente punto 3 include anche porzioni classificati come zona B dal PUC del 1999 (BURAS 18 novembre 1999);
5. Il Piano urbanistico comunale (PUC) adottato il 27 marzo 2010 con Deliberazione del C.C. n. 11 ha confermato la perimetrazione del centro storico di cui alla Determinazione RAS n. 2909/DG del 5 dicembre 2008 facendola corrispondere alla area normativa “Centro matrice” del nuovo PUC, di cui all'art. 9 delle Norme tecniche di attuazione;
6. Il punto 9) dell'art. 9 “Centro matrice” delle NTA del PUC adottato specifica che gli interventi di:
 - a. Restauro;
 - b. Risanamento conservativo;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
 - d. Nuova costruzione,
 - e. Riqualificazione urbanistica.

Sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. Per le parti dell'area normativa ricompresa in zona A del previgente PUC gli interventi sono subordinati alla normativa del previgente P.P. fatte salve le prescrizioni di cui alla Determinazione n. 3148 /DG del 29 dicembre 2008;
 - b. Per le parti dell'area normativa ricomprese nella zona B del previgente PUC gli interventi si applicano i parametri urbanistico - edilizi di cui all'art. 10 delle NTA del PUC adottato con specifiche prescrizioni dirette alla tutela dei valori storico - ambientali riconosciuti.
7. La Regione Sardegna ha promulgato il proprio Piano Casa con L.R. 23 ottobre 2009 n. 4 modificata con L.R. 8 novembre 2011, n. 21 “ Modifiche e integrazioni alla L.R. n. del 2009, alla L.R. n. 19 del 2011, alla L.R. n. 28 del 2008 e alla L.R. n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico” i cui artt.

2 e 5 dettano specifiche disposizioni in merito all'ammissibilità degli interventi nelle zone A;

Considerato che:

1. dalla data di adozione del nuovo PUC si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 13 della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m.i.;
2. la Determinazione n. 3148 /DG del 29 dicembre 2008 disciplina il regime delle autorizzazioni paesaggistiche fino alla integrazione del P.P. del 1995;
3. la suddetta Determinazione stabilisce che le "previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel P.P. del centro storico relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultino sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art. 52 delle NTA del Piano Paesaggistico regionale (...), devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR".
4. È giunta a conclusione la redazione della fase 1 – *Quadro conoscitivo* della elaborazione del Piano particolareggiato del centro storico comprensiva della schedatura di tutto il patrimonio edilizio in esso ricompreso;
5. Il Comune di Settimo San Pietro ha provveduto a individuare tramite apposita cartografia ("Attuazione del Piano Casa – Identificazione degli edifici", scala 1:1.000) ed elenco ("Elenco edifici in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto (c.6,art.2, L.R 21/2011)", ai sensi del c. 7, art.2, L.R. 21/2011, gli edifici compresi nella zona A – corrispondente al perimetro del centro matrice oggetto del relativo P.P. in corso di formazione - aventi meno di cinquant'anni (quindi realizzati dal 1961 in poi) ed in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto; tale cartografia ed elenco sono stati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n.....del (giorno)(mese) 2012;

Questa Amministrazione comunale ritiene necessario, nelle *more* della formazione del Piano particolareggiato per il centro storico, promulgare le seguenti "Linee guida", aventi valore transitorio fino alla scadenza temporale del "Piano casa" ed applicabili all'intera area ricompresa nella perimetrazione del centro storico di cui alla Determinazione RAS n. 2909/DG del 5 dicembre 2008, in merito alla definizione di criteri per la realizzazione degli interventi consentiti in applicazione ai sensi della L.R. 11 novembre 2012, n.21 all'interno delle zone A:

1. Principi generali
 - a. Gli interventi consentiti dal Piano casa sono realizzabili esclusivamente sugli edifici di cui all'elenco ed alla planimetria precedentemente citate ed alle condizioni generali stabilite dalla L.R. 21/2011;
 - b. tutti gli interventi devono essere coerenti coi valori storico-ambientali degli organismi edilizi e dell'ambiente urbano circostante;
2. Interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio:
 - a. L'eventuale chiusura di spazi aperti dell'organismo edilizio quali logge, terrazze, porticati, rientranze o sporgenze che creano una discontinuità nella planarità del prospetto devono essere caratterizzate dalla riproposizione di un fronte unitario e complanare dei profili stradali;

- b. In caso di edifici arretrati, anche parzialmente, rispetto al filo strada è preferibile ampliare l'intero edificio sino al raggiungimento del filo strada o, in subordine, in presenza di arretramento parziale dell'edificio oggetto di intervento, sino alla raggiunta continuità planimetrica del fronte, a condizione di garantire i rapporti aeroilluminanti;
 - c. In caso di sopraelevazione dell'edificio non può comunque essere superata l'altezza massima, espressa in n. di piani fuori terra, degli edifici contigui all'edificio oggetto di ampliamento;
 - d. In caso di sopraelevazione di edifici contigui ad edifici la cui costruzione sia stata ultimata anteriormente al 1961 non è consentito il superamento dell'altezza di questi ultimi; gli interventi di ampliamento possono svilupparsi quindi o su fronte strada, secondo le modalità di cui alla precedente lett.a) o sul retro;
 - e. In caso di interventi di sopraelevazione contigui o adiacenti ad edifici la cui costruzione sia stata ultimata anteriormente al 1961 la nuova copertura dovrà essere della stessa tipologia di questi ultimi;
 - f. Interventi di ampliamento in aderenza al corpo di fabbrica preesistente:
 - i. Possono avvenire esclusivamente:
 - 1. Saturando eventuali discontinuità delle facciate;
 - 2. Nel rispetto della continuità delle facciate, evitandola realizzazione di nuovi corpi sporgenti rispetto al filo edilizio preesistente;
 - 3. In sopraelevazione coerentemente con quanto ripotato alle precedenti lettere c), d) ed e) del presente punto 2;
 - 4. Realizzando nuovi corpi accessori di altezza non superiore (espressa in n. piani f.t.) degli edifici contigui.
3. Interventi di demolizione e ricostruzione di costruzioni ultimate successivamente alla data del 31 dicembre 1989
- a. È obbligatorio il rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto.
4. Interventi di demolizione e ricostruzione senza l'obbligo dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto, tipologia di intervento ammessa esclusivamente per le costruzioni ultimate entro il 31 dicembre 1989:
- a. Il nuovo edificio può essere realizzato esclusivamente a filo strada e con facciata prospiciente lo spazio pubblico di tipo continuo;
 - b. h. max. \leq n. 2 piani f.t.;
 - c. tipologia della copertura uniforme a quella di eventuali edifici contigui o adiacenti prospicienti lo spazio pubblico
5. Oltre alle indicazioni sopra riportate tutti gli interventi debbono caratterizzarsi per:
- a. rispetto degli allineamenti stradali: in generale non sono ammessi arretramenti rispetto al filo strada; laddove non sussistano le condizioni per ottemperare a tale prescrizione è obbligatoria la realizzazione di muri di cinta a filo strada di altezza non inferiore a m. 2,20 e comunque in continuità e di altezza non inferiore a quella di eventuali muri di cinta contigui all'area di intervento;
 - b. semplicità e compattezza volumetrica del corpo di fabbrica;

- c. continuità della linea di colmo, e numero delle falde del tetto non superiore a due, o, nel caso di copertura a padiglione, a quattro;
- d. continuità della linea di gronda;
- e. le scale devono essere collocate preferibilmente all'interno dell'organismo edilizio; la realizzazione di scale esterne all'organismo edilizio è ammessa esclusivamente quale connessione tra p.t. e primo piano e su fronti non prospicienti lo spazio pubblico
- f. continuità dei prospetti verso lo spazio pubblico e assenza di aggetti (quali sporti di copertura e balconi a tutta facciata), ad esclusione di poggiali relativi a singoli fori di facciata;
- g. porte, finestre, mostre e vetrine di attività commerciali e pubblici esercizi, ingressi carrabili verso lo spazio pubblico devono rispettare le proporzioni tra bucatore e prospetti rilevabili nell'edificato storico;
- h. sobrietà e rigore del linguaggio architettonico, con particolare attenzione alla esclusione di elementi decorativi incongrui rispetto al contesto storico;
- i. i colori delle pareti esterne devono essere compatibili con la paletta di colori degli edifici di impianto storico;
- j. il linguaggio delle porzioni di immobile preesistenti l'intervento di ampliamento andrà adeguato alle indicazioni sopraelencate con le stesse modalità della parte di nuova realizzazione e contestualmente all'intervento in questione.