

ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE N.di.A DEL P.P.R
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A"
PER LA PARTE INTERNA AL PERIMETRO
DEL CENTRO MATRICE

IL SINDACO
DOTT. BENIAMINO SCARPA

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO
ING. CLAUDIO VINCI

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA
ANGELO ACACIA

I PROGETTISTI
ARCH. SALVATORE CANALIS
ARCH. STEFANO ERCOLANI

Collaboratore:
Arch. Antonio CHESSA

Tavola n°

A

RELAZIONE GENERALE

ADEGUAMENTO ALL'ART.52 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P.R.

DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

PARTE INTERNA AL PERIMETRO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

-CENTRO MATRICE-

RELAZIONE

Stato di fatto della pianificazione comunale

Il Comune di Porto Torres è dotato, fin dal 1982, di un Piano regolatore generale (PRG) che classifica Zona A -Centro Storico- una superficie territoriale di 29,9 ha, assoggettata nel 2004 a Piano Particolareggiato (PP), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (n°65, del 24/09).

Piano particolareggiato che non poteva rispettare le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) che sarebbe stato approvato solo due anni dopo, con Decreto del Presidente della Regione n°82 del 7 settembre 2006.

A seguito di quest'ultimo è stato definito il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione (Centro Matrice), che: risulta totalmente interno a quello della Zona A; si estende per 17,12 ha, ed è stato individuato con Deliberazione del Consiglio Comunale (n°69, del 29/10/2007), ed approvato con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione urbanistica regionale (N.1768/DG del 25/07/2008).

Per il Centro Matrice -vincolato come parte di maggior pregio dell'aggregato urbano- sono imposte dal PPR, con l'art.52 delle sue Norme di Attuazione (NdiA), regole di maggior tutela -per la conservazione dei valori storici superstiti- che comportano un controllo di quanto prescritto dal PP vigente, per apportarvi le varianti e le integrazioni necessarie, secondo gli Indirizzi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07.

Pianificazione teoricamente "corretta" e difficoltà di praticarla

Si può osservare che se la pianificazione fosse il risultato di un'ipotesi di assetto ideale del territorio, ispirata solo a valori di tipo culturale già riconosciuti, i piani nascerebbero "perfetti" perché adeguati alle convinzioni *più nobili* maturate in quel momento storico. Ma così non è: la pianificazione, nella pratica, è un'attività complessa, fortemente condizionata da interessi economici, spesso in conflitto con il contesto ambientale da preservare nell'interesse generale, perché considerato di pregio dai settori culturalmente più evoluti. (*Il Colosseo di Roma non era tutelabile, nel Medio Evo, quando lo si "utilizzava" concordemente come una cava di pietra!*).

Da ciò deriva la necessità e l'opportunità che, ogni tanto, gli interessi generali di governo del territorio ispirati alla tutela, riescano a prevalere nelle parti più avvedute e colte della società e della politica, dando origine ad atti legislativi e/o regolamentari con forte carica innovativa.

Così è avvenuto in Italia nel 2004 col Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs. 22 gennaio, n.42) ed in Sardegna, nel 2006, col PPR.

Naturalmente la perfezione non esiste, e, soprattutto al PPR possono essere mosse molte critiche. Ma, indubbiamente, con quel piano è stata indirizzata l'attenzione di tutti su alcuni

fenomeni, fino ad ora difficilmente controllabili, che, nel corso di qualche decennio, hanno modificato sensibilmente il paesaggio urbano e naturale dell'Isola, con interventi sostanzialmente e per lo più legittimi, o *tollerabili* dalla normativa vigente.

Si pensi:

- alla *pesante* edificazione lungo le coste che rischia di danneggiare il primo fattore di richiamo del turismo balneare;
- alla disseminazione di milioni di metri cubi di costruzioni per abitazioni nelle zone agricole, solo teoricamente collegabili alla coltura dei suoli;
- alla sostituzione dell'edificato storico nei centri maggiori con *palazzoni* abnormi ed incongrui non solo per le forme architettoniche, ma soprattutto per il peso insostenibile di concentrazione di traffico con il contesto urbano;
- all'abbandono del costruito nei paesi delle aree interne, che ha di certo motivazioni più complesse, ma al quale hanno anche contribuito e non poco i fenomeni già detti.

Della maggior parte di questi problemi l'Amministrazione Comunale sta occupandosi con lo studio già in atto e la predisposizione dei documenti necessari alla stesura del nuovo PUC, che saprà fornire le più adeguate soluzioni.

Questo lavoro si interessa solamente di uno degli aspetti del problema e cioè, come già detto, della verifica dei contenuti del PP vigente, nelle aree del Centro Matrice, e dell'adeguamento delle sue previsioni alle disposizioni dell'art. 52 delle NdiA del PPR.

Vincoli imposti dal PPR.

Conseguenze sulla proprietà immobiliare ed obiettivi del piano.

Il PPR (a Porto Torres come in ogni altro comune dell'Isola) cambia il rapporto tra la Pubblica Amministrazione ed il cittadino possessore di immobili all'interno del perimetro del Centro Matrice, perché su di essi (che fanno parte di un bene paesaggistico d'insieme) ricade un vincolo *diffuso*, prima, generalmente, inesistente.

Il termine "vincolo" è una semplificazione che sta per "dichiarazione d'interesse culturale". Dichiarazione che, nella sostanza, modifica il diritto di proprietà sul bene, limitandone la portata, in ragione dei suoi *caratteri riconosciuti di interesse collettivo*.

E ciò, spesso, risulta poco comprensibile per chi possiede o utilizza il bene, anche perché la sua gestione appare, troppo di frequente, ispirata ad atti discrezionali, fino a far pensare, talvolta, che essi dipendano più dalle persone che applicano le norme, che dalle norme stesse.¹

Sebbene non esistano ricette di controllo e modalità d'intervento valide in ogni situazione, tuttavia una pianificazione attuativa corretta e dettagliata dovrebbe puntare a ridurre al minimo gli atti di possibile discrezionalità non prevedibili, mettendo in evidenza e sottoponendo ad una verifica preventiva i *caratteri del bene* da riconoscere di *interesse collettivo* e, pertanto, da tutelare.

Questo, si vorrebbe fosse uno degli obiettivi principali del piano, che dovrebbe essere inteso come un valido strumento per un rapporto di collaborazione tra Istituzione e proprietario, col fine di valorizzare complessivamente il bene da un punto di vista sia estetico che economico, tenendo conto della salvaguardia non solo della memoria storica, ma anche delle esigenze della contemporaneità, dimenticando le quali non è realizzabile alcun tipo di tutela.

¹ Il cittadino "comune" può domandarsi: perché, sulla *mia* casa, una *casa comune*, non certo un *monumento*, non posso intervenire come meglio credo? perché debbo subire restrizioni che potrei capire se mi trovassi, non a Porto Torres, ma in un contesto diverso: Piazza del Campo, a Siena; Canal Grande, a Venezia?!

A tal fine sarebbe auspicabile una maggiore partecipazione (*ufficiale*), degli organi ministeriali periferici, nel procedimento di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni della pianificazione paesaggistica, al di là del sempre possibile parere vincolante sulle Autorizzazioni relative ai singoli interventi.

Del resto il *coinvolgimento* è previsto dal 5° comma dell'art.145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Pur coscienti delle difficoltà degli uffici, per carenza di personale e di risorse materiali, si confida che La Regione e le Soprintendenze collaborino costruttivamente alla formazione del piano almeno con lo strumento delle Osservazioni; e, per questo, si provvederà ad inviare loro una copia dei documenti, già nella fase di adozione da parte del Consiglio comunale.

Gli utenti avrebbero così una maggiore conoscenza preventiva, almeno in termini generali, dei criteri di valutazione dell'Amministrazione, e ne comprenderebbero meglio l'azione.

Il fine più generale è quello di rendere attuabile con maggiore facilità e rapidità gli interventi nelle parti storiche della città, con l'obiettivo di invogliare la permanenza e, se possibile, l'incremento dei residenti, unico metodo per mantenere vitale l'insediamento.

Richieste di integrazione e modifica agli elaborati del Piano Particolareggiato che riguardano il Centro Matrice

La disciplina da seguire è quella dell'art.52 delle NdiA del PPR, nei confronti della quale, da parte della Regione (al momento della definizione del perimetro del Centro Matrice), è stata già eseguita una prima verifica dei contenuti del PP, in vigore per l'intera zona A, mettendo in evidenza, in modo sintetico, le correzioni e le aggiunte ritenute necessarie. (*I documenti relativi sono contenuti nell'Allegato n°1*).

Le variazioni richieste, tuttavia, possono essere classificate, schematicamente, di tre tipi:
1a- integrazioni che riguardano la "geografia dei luoghi", con i segni delle trasformazioni antropiche e naturali succedutesi;

1b- integrazioni ed approfondimenti che riguardano il "sistema urbano" nel suo complesso per individuare i segni della morfologia storica, le modalità d'uso degli spazi e le possibili utilizzazioni in relazione alla struttura della popolazione;

2 – approfondimento dello studio più strettamente connesso al centro di antica e prima formazione, a difesa della trama storica di connessione dell'insediamento; a tutela delle unità urbanistiche e della loro consistenza edilizia, anche al fine di una possibile "rivitalizzazione".

3 – revisione ed arricchimento delle Norme Tecniche di Attuazione, per una più dettagliata descrizione dei modelli d'intervento ammessi, sia quantitativi che qualitativi, sull'esistente.

La suddivisione è stata sottolineata per evidenziare che l'approfondimento di indagine richiesto ai punti 1a, ed 1b, che riguarda l'aggregato urbano nel suo complesso, e, per certi versi, l'intero territorio comunale, non può esaurirsi con gli studi, necessariamente limitati, relativi al solo Centro Matrice, ma deve proseguire nella sede giusta che è quella della stesura del PUC nel suo complesso.

Ciò non significa che un contributo non lo si possa dare anche in questa sede, ma è auspicabile che l'argomento sia ripreso ed approfondito.

Molto utili appaiono, inoltre, le critiche e le segnalazioni di indirizzo per una maggior tutela sia del patrimonio edilizio storico, che del contesto che caratterizza il paesaggio urbano, con alcune significative "valutazioni di sintesi":

1. ... il P.P.A. vigente prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
2. ...la consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico;
3. ...si dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici..... secondo criteri più restrittivi
4. ...eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere.....limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto.

Valutazioni assai severe (forse troppo) che non sembra abbiano tenuto nel debito conto che il Piano (un qualunque piano urbanistico) è sempre il risultato di una mediazione tra interessi contrastanti, non tutti "spregevoli", da comporre in Consiglio Comunale, utilizzando il "convincimento" basato su valori culturali (non sempre acquisiti dall'opinione pubblica) e gli strumenti offerti dalle leggi vigenti, insoddisfacenti, e che, come noto, solo da poco si sta cercando di rendere più incisivi.²

Del resto, *un aiuto dall'alto*, come quello rappresentato dal vincolo paesaggistico esteso al complesso delle parti più antiche dell'insediamento, è molto utile; ma, c'è da chiedersi perché sia stato imposto solo così di recente, ed a quali criteri si siano ispirati, in passato, gli Organi di Controllo nel giudicare la pianificazione attuativa dei Centri Storici, che non poteva rispettare un PPR che ancora non c'era!

Certo, ogni piano potrebbe avere una *maggiore qualità* rispetto a quella raggiunta (anche se non esiste una formula risolutiva valida in ogni caso), ma questa va valutata tenendo conto del complesso dei fattori che intervengono nel processo.

Tuttavia le critiche ricevute sono state tenute nella massima considerazione, e, per meglio comprendere ed illustrare le caratteristiche storiche e gli aspetti da conservare del paesaggio urbano, sono stati realizzati e/o approfonditi gli studi del PP vigente giudicati mancanti o carenti negli atti che accompagnano la definizione del Centro Matrice.

Così, le nuove tavole che riguardano l'Inquadramento Territoriale e l'Inquadramento Urbano, di cui a vari punti del secondo comma dell'art.52, ed una revisione delle Schede dell'edificato con un più approfondito studio delle tipologie edilizie, delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione.

A conclusione di questa prima parte dello studio, e prima dell'illustrazione degli interventi previsti, è indispensabile ed assai positivo constatare che a Porto Torres il Centro Storico non è caratterizzato da fenomeni di abbandono; è ancora una parte vitale della città e, anche per questo, subisce una forte pressione insediativa che si manifesta con numerose richieste di rinnovo edilizio. Rinnovo edilizio che si cerca di condizionare al rispetto dei valori storici che, se bene interpretati, possono comportare anche un incremento del valore economico degli interventi.

Indirizzare le trasformazioni dell'ambiente urbano verso questi obiettivi è la finalità principale del Piano, anche se ci si rende conto che ottenere risultati positivi non è facile.

Rapporto tra il Piano Particolareggiato della Zona A, in vigore, ed il suo Adeguamento all'art.52 delle NdA del PPR per le aree del Centro Matrice.

Per semplicità di lettura degli atti di questo lavoro, il progetto di Adeguamento, del Piano particolareggiato in vigore, all'art.52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico

² Cito, in proposito, a titolo di esempio: le nuove possibilità di utilizzo, per un migliore assetto del territorio, del concetto di *Perequazione* e le più moderne tecniche di *Compensazione*.

Regionale, per la Zona di Antica e Prima Formazione, sarà chiamato "Piano di Adeguamento" o "PdiA".

Il progetto di Adeguamento, prende l'avvio dagli studi effettuati per la stesura del PP della zona A, e ne condivide, anche oggi, l'impostazione generale, in relazione all'assetto complessivo della città di Porto Torres ed ai suggerimenti avanzati per indirizzare diversamente il traffico veicolare verso il porto, e per reperire aree di sosta delle vetture, anche dei residenti. Sarà il PUC a proporre soluzioni coerenti con questi problemi di non facile soluzione.

Ciò che, invece, va sensibilmente approfondito, ed in parte cambiato, è il metodo d'esame e di valutazione dell'edificato storico, insieme alle proposte d'intervento su di esso, con l'obiettivo di un maggiore e più convinto coinvolgimento dell'opinione pubblica per apprezzarne il valore non solo culturale, ma anche economico, legato alla tutela del paesaggio urbano consolidato che rappresenta, di certo, un'attrattiva anche per il consistente flusso dei turisti, in transito verso il porto, per l'imbarco.

A tal fine, da parte della Regione si afferma che il principale obiettivo dell'adeguamento del PP vigente al PPR, è quello di "ricostituire un assetto generale coerente con quello originario", prima delle "macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni". Ciò dovrebbe ottenersi: da un lato, con la "conservazione ed il restauro di elementi e componenti superstiti"; dall'altro, con la "progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi non dissonanti dal contesto".

Obiettivi non facilmente contestabili in linea teorica, ma assai complessi da mettere in pratica. Si pensi solo alla difficoltà (o meglio, all'impossibilità) di eliminare "i fabbricati incongrui".³

C'è anche da chiedersi se sia culturalmente accettabile cancellare mezzo secolo di storia eliminando "le macroscopiche alterazioni" subite dai centri storici negli ultimi 50 anni! E' giusto, tuttavia, fermare il processo di sostituzione dell'edificato storico significativo con volumetrie nuove e maggiori, orientate solamente al profitto legato alla pura speculazione fondiaria, insensibile alla modifica in peggio del paesaggio urbano tradizionale, che, se non deve rappresentare un tabù, possiede valori riconoscibili e misurabili che è bene tutelare, per conservare (nell'interesse di tutti) i caratteri che distinguono ogni insediamento storico, e ne valorizzano l'originalità con risvolti non trascurabili anche dal punto di vista delle attività economiche, soprattutto legate al turismo.

Venendo ai risvolti pratici degli atti di pianificazione da affrontare, in sintesi, si deve precisare che la conclusione del processo di revisione degli interventi sull'edificato storico, indicata dal PPR, comporta una presumibile riduzione degli incrementi di volumetria previsti dal precedente piano particolareggiato della zona A.⁴

Incrementi di volumetria, dunque, assentiti con maggiore "libertà" d'intervento, fino ad ieri, dalla pianificazione in atto, che oggi è necessario riconsiderare con apparente *ingiustizia* nei confronti di alcuni *malcapitati*, che temono una sensibile riduzione del valore commerciale dell'immobile di loro proprietà che, com'è noto, in area urbana dipende, sostanzialmente, dalla quantità dei diritti edificatori realizzabili.

Per comprendere fino in fondo (e chiedendo scusa per l'argomentazione grossolana), è come se i *malcapitati* avessero subito una sorta di esproprio senza indennizzo di una parte dell'edificabilità già posseduta, per una finalità pubblica, quale la tutela del paesaggio urbano originale, da conservare.

³ A Sassari, tanto per fare un esempio che aiuti a capire, bisognerebbe, forse, eliminare i due palazzoni denominati *Grattacielo Nuovo e Grattacielo Vecchio*.

⁴ Alle superfici fondiarie, interne agli isolati del Centro Matrice, è confermato dal PdiA un indice-base, di cubatura fondiario di progetto, pari a quello di 5,12 mc/mq che il PP attribuiva a tutta la zona A. Tuttavia, le maggiori limitazioni a tutela dell'edificato esistente, non ne consentiranno, presumibilmente, una completa attuazione.

Di fronte a ciò non sembra giusto che l'A. C., che è naturalmente coinvolta nella vicenda, resti indifferente!

La cancellazione dell'incremento di volume già previsto riguarda, nella sostanza, solo l'ubicazione di una parte dei volumi, che non possono essere più realizzati come ampliamento dell'edificio esistente, ma che, *decollando* da quel lotto, possono trovare attuazione se trasferiti, con *atterraggio* in altro lotto, in una parte diversa del centro storico.

Verso i *malcapitati* il Piano di Adeguamento cerca, in sostanza, di porre in atto criteri di giustizia distributiva di oneri e vantaggi, utilizzando (si spera con intelligenza ed efficacia) le più moderne tecniche di Perequazione e Compensazione.

Se, in un isolato (*nel quale, per esempio, era prevista la sopraelevazione di un secondo piano, su un edificio oggi giudicato di forma compiuta e perciò intoccabile*), si ammette, nel rispetto del PPR, nuova edificazione in altra ubicazione, all'interno del medesimo isolato o all'esterno di esso, una quota di questa deve *recuperare*, almeno in parte quella cancellata relativa all'edificio di pregio, sul proprietario del quale grava l'obbligo della manutenzione e/o del riordino dell'involucro esterno per la tutela del paesaggio urbano

In tal caso, il PdiA indica gli immobili coinvolti che, mettendo in comune la loro edificabilità potenziale, possono concorrere alla Perequazione, che sono:

- a) edifici di pregio, ai quali (a Compensazione degli oneri di tutela) è attribuita una teorica volumetria aggiuntiva (*volume in decollo*), rispetto a quella già posseduta, ed in quantità rapportata ad essa, che però può essere realizzata solo per trasferimento⁵;
- b) aree nelle quali sono realizzabili i volumi da trasferire, in aggiunta di quelli esistenti e/o di quelli propri della superficie fondiaria di *atterraggio*, determinati dall'applicazione dell'indice di cubatura (5,12 mc/mq).

Naturalmente la realizzazione di tale modello è legata al consenso dei proprietari, che resta essenziale poiché la Perequazione non può essere imposta dall'alto⁶.

Sebbene l'alea del mancato raggiungimento di un accordo è ineludibile, compito dell'amministrazione che redige il piano è quello di ridurre la sua incidenza nella misura maggiore possibile, cercando di garantire che ad ogni *decollo* possa corrispondere un *atterraggio*. Obiettivo che può essere più facilmente raggiunto scegliendo in modo opportuno le aree su cui edificare, in modo che i privati costruttori ritengano economicamente conveniente acquistare i diritti edificatori "*aggiuntivi*".

Scelta condizionata dal fatto che il trasferimento in un lotto di un certo numero di utenti, non deve incidere negativamente sull'equilibrio tra residenti ed opere di urbanizzazione e, pertanto, in un centro storico come quello di Porto Torres occorre distribuire gli interventi, evitando eccessive concentrazioni, ed "*allargando*" a tutta la Zona A i trasferimenti dei volumi di compensazione *in decollo* dalle aree interne al Centro Matrice.

Naturalmente le modalità di realizzazione sono diverse se i volumi *atterrano* all'interno o all'esterno del Centro Matrice.

⁵La quantità del volume aggiuntivo *in decollo*, salvo diversa indicazione, è pari a quella che si ottiene applicando al lotto di pertinenza l'indice fondiario di 5,12 mc/mq e sottraendo da questa il volume dell'edificio esistente da tutelare.

⁶Allo scopo di garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori ha dato un contributo essenziale l'introduzione del comma 2-bis nell'art.2643 del codice civile che tratta della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili tra i quali sono fatti rientrare:"i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". (Art.5, c.3, D.L.13/05/2011 n.70; convertito con L.106/2011)

All'interno, l'edificabilità propria del lotto che riceve, è maggiormente contenuta da varie limitazioni che, grosso modo, consentono di edificare un solo piano dei 2 o 3 previsti, i quali possono essere realizzati solo con volumi trasferiti.

All'esterno del perimetro del Centro Matrice, nella restante parte della Zona A, le cose vanno in modo diverso. Sostanzialmente la previsione di piano resta immutata e, teoricamente, potrebbe realizzarsi anche senza aggiunte di edificabilità dall'esterno. Tuttavia assai spesso, nella pratica, si presenta un problema di incoerenza (non controllabile in sede progettuale di piano) tra la configurazione prevista per la facciata e l'impossibilità, talvolta, di realizzarla per carenza dei volumi necessari a "riempire" tutti gli spazi al di sotto del Profilo Regolatore. Questo può essere superato dai volumi in atterraggio, con il vantaggio di poter realizzare sempre la forma prevista del paesaggio urbano.

Infine, preme ribadire che i volumi *in decollo* (e quindi anche vendibili) non sono dati gratuitamente, ma sono attribuiti a compensazione di qualcosa.

All'interno del Centro Matrice gli interventi di restauro conservativo e quelli di ristrutturazione dell'edilizia esistente sono subordinati all'obbligo del "riordino" dei prospetti sulle vie pubbliche, o, comunque, visibili da queste.

Il "riordino" deve adeguare la facciata a quella del modello tipologico indicato dal PdiA: modificando, se occorre, la posizione e l'ampiezza delle aperture; eliminando le decorazioni incoerenti; rimuovendo, o, se del caso, modificando e riposizionando: insegne pubblicitarie, antenne TV, condizionatori d'aria, etc.

L'intervento di "riordino" è obbligatorio se riguarda un edificio da ristrutturare, con o senza aumento di volume, ed è condizione necessaria per utilizzare l'incremento di volume in decollo dato a Compensazione della tutela del paesaggio urbano.

Le Norme di attuazione del progetto di Adeguamento all'art.52 del PPR.

Pur ritenendo le disposizioni generali e di metodo, contenute nelle Norme di Attuazione del piano particolareggiato vigente della Zona A, sostanzialmente valide in linea di principio, per tener nel dovuto conto le valutazioni critiche avanzate dalla Regione, circa le previsioni di demolizione e/o ampliamento dei volumi edilizi esistenti e di nuova edificazione nelle aree vuote, che ricadono all'interno del perimetro del Centro Matrice, quelle Norme sono completate approfondite e precisate da quelle del presente Piano di Adeguamento che si attiene ai principi illustrati nella Relazione Istruttoria di cui all'Allegato A alla Determinazione N.1768/DG del 25/07/2008.

A questo proposito si precisa che per dare compiuta risposta a quanto richiesto, al fine di una maggiore efficacia e più facile comprensione delle nuove disposizioni che si richiede vengano impartite col piano, si ritiene necessario che esse siano espresse non solo con degli scritti (come è usuale) ma anche con numerosi schemi grafici, maggiormente vincolanti rispetto ai normali elaborati disegnati, da considerare vere e proprie *Norme di Attuazione*.

Di conseguenza le Norme di Attuazione si articolano in *Norme scritte* e *Norme in forma grafica*.

Soprattutto per mettere a punto le *Norme in forma grafica*, è stata assai utile la consultazione di recenti pubblicazioni promosse dall'Assessorato Regionale dell'urbanistica e realizzate con la collaborazione delle Università sarde⁷

⁷ a) La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione-Linee Guida- Gli Edifici

b) La tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione-Linee Guida- Gli Spazi Pubblici (Pubblicazioni dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica)

c) I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna - Architetture delle colline e degli altipiani settentrionali, a cura di Domenico Bianco e Fausto Cuboni, con testi di Marco Cadinu. Pubblicazione e diffusione a cura di I.T.A.C.A.

Articolazione logica degli elaborati del Piano di Adeguamento

La formazione del Piano di Adeguamento può essere schematizzata nell'articolazione logica di fasi successive:

- 1) Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari dell'insediamento che si materializzano non solo nei monumenti (Basilica di S. Gavino, Torri di guardia, reperti archeologici) ma anche in edifici ed aree da assoggettare a conservazione e, se del caso, a riqualificazione, al fine di tutelare il paesaggio urbano che contribuiscono a formare.
(Vedi la Tav.n. 4 – Monumenti, edifici di pregio ed aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione)
- 2) Gli interventi sugli edifici e nelle aree di cui al punto precedente, devono rispettare precise norme di restauro e ristrutturazione nell'uso delle tecniche costruttive, dei materiali, e nella scelta degli aspetti cromatici, come descritto nelle Norme di attuazione espresse sia in forma scritta che in forma grafica.
- 3) Gli interventi che comportano aumenti di volumetria su edifici da riqualificare, e quelli in generale di *ristrutturazione edilizia* (che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, con la possibilità, quindi, di interferire col paesaggio urbano da tutelare) debbono rispettare le modalità d'intervento che riguardano: le nuove volumetrie, le tipologie edilizie, le decorazioni ed i materiali impiegati, specificate nelle norme di attuazione scritte, ed espresse in forma grafica
- 4) Altrettanto dicasi per l'arredo urbano, in relazione non solo agli interventi sulle pavimentazioni e gli impianti di rete, ma anche agli elementi "minori" di disturbo (*condizionatori, insegne, antenne, etc.*).

A proposito delle aree libere da costruzioni, interne al perimetro del Centro Matrice, che non fanno parte del contesto degli spazi collettivi (di cui ai commi 4 e 8 dell'art.52 delle Norme di Attuazione del PPR) occorre subito prendere atto della loro sostanziale assenza, a causa della struttura urbana molto compatta che caratterizza l'insediamento.

Non vi sono giardini privati di consistenza percettibile nel paesaggio urbano, e le aree libere, a seguito di demolizione di unità ed organismi edilizi, non hanno dimensioni tali da giudicare opportuno il loro mantenimento per la creazione di spazi per finalità di pubblico interesse. Spazi, anzi, che se dovessero restare nello stato attuale di abbandono si trasformerebbero, purtroppo, in angoli urbani di sicuro degrado.

Sarà compito del nuovo PUC valutare la medesima questione, relativa alle aree libere del Centro Storico, esterne al Centro Matrice.

Necessità del coinvolgimento dell'interesse e dei capitali privati per riqualificare il tessuto urbanistico esistente.

Tema principale dell'urbanistica è, oggi, quello del riuso della città e delle sue funzioni principali: questo, soprattutto, nelle aree urbane come i centri storici che hanno più bisogno di riconversione e riqualificazione.

Obiettivo non facile, per realizzare il quale serve una pianificazione meno autoritativa e più aperta al contributo dei privati per la determinazione degli assetti territoriali, non solo con il

(in quest'ultima pubblicazione sono riportati: elaborati grafici ed illustrazioni molto utili; ma, scritti enigmatici per una presunta complessità "scientifica", difficilmente comprensibile!).

ricorso alle Osservazioni (a cose fatte!), ma anche attraverso forme di partecipazione preventiva nella fase di pianificazione.

Ciò perché, nella sostanza, gli attori della pianificazione sono la pubblica amministrazione e la proprietà immobiliare. Se c'è una notevole discrezionalità nelle scelte da parte della p.a., non si può prescindere dal fatto che l'attuazione di queste è rimessa, in prevalenza, ai soggetti privati che, se non sono spinti da adeguati interessi economici, restano inattivi ed il piano non è attuato.

A proposito è bene ricordare che fin dal 1992 (l.179 art.16; l.r. 16/94) è stato introdotto nell'ordinamento urbanistico il *Programma Integrato d'Intervento* ad iniziativa privata – archetipo dell'urbanistica consensuale- il cui contenuto è frutto dell'accordo con gli interessi privati.

E' l'urbanistica *contrattata*, della quale oggi si discute, che non dovrà riguardare le questioni di fondo (la *zonizzazione*, ad esempio) ma solo l'attuazione delle scelte per le quali l'Amministrazione può "intuire"⁸ la possibile trasformazione teorica, ma non dispone di elementi certi circa l'interesse reale e l'investimento dei privati.

Rispetto, poi, ai timori ed alle distorsioni che l'urbanistica *contrattata* può comportare, l'antidoto migliore è rappresentato dalla totale trasparenza di tutti gli atti.

Relativamente al piano di Porto Torres, questa lunga premessa di carattere generale serve a giustificare una ipotesi di nuovo assetto edilizio di una parte del Centro Matrice. Si tratta delle aree vicine ai giardini pubblici nelle quali ricadono edifici di proprietà comunale sottoutilizzati, e verso le quali si aprono gli ingressi di un lungo ed interessante tunnel sotterraneo, destinato a rifugio antiaereo durante la seconda guerra mondiale. Il fine è quello di rafforzare i motivi di attrazione del complesso di edifici e funzioni, soprattutto commerciali, che gravitano attorno all'asse viario che conduce al porto, nel quale si concentrano le strutture commerciali indirizzate a raccogliere l'interesse non solo dei residenti, ma soprattutto dei turisti che vi transitano durante l'estate. Se dovesse realizzarsi l'intervento prefigurato nella Scheda Progetto (di cui agli elaborati grafici), il flusso dei visitatori sarebbe, presumibilmente, attratto verso quella zona coinvolgendo nell'interesse commerciale una parte della via Sassari oggi "dimenticata". Tra l'altro, un maggior numero di turisti potrebbe essere indotto a visitare la monumentale basilica di San Gavino, raggiungibile a brevissima distanza con un piacevole percorso attraverso i giardini pubblici.

Per raggiungere l'obiettivo si possono esaminare, in teoria, quali potrebbero essere le funzioni più utili da allocare nel nuovo complesso, ma la discussione sarebbe del tutto sterile ed inutile in assenza di un imprenditore che manifestasse interesse all'intervento. Intervento che l'A.C. potrebbe favorire utilizzando i vantaggi offerti dalla normativa nazionale e regionale per i *Programmi Integrati di Intervento*.

E certo che sarebbe utile, fin d'ora, che il Comune invitasse ad esaminare le opportunità che il progetto offre consultando gli imprenditori, soprattutto, ma non solo, nel campo commerciale, in attività nell'isola, a cominciare da quelli di Porto Torres.

⁸ Come sostiene il prof. Paolo Urbani in un interessante articolo in Rivista Giuridica dell'Edilizia, fasc.3/2013, parte II.

ELENCO ELABORATI:

- A- RELAZIONE GENERALE**
- B- NORME DI ATTUAZIONE**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE –

art.52, comma 2, lett. a), b), c), d), j), delle N.di A. del P.P.R.

- 1- Tav. n° 1a** - Carte geografiche antiche del territorio ed immagini dell'insediamento
- 2- Tav. n° 1b** - Carte geografiche antiche del territorio ed immagini dell'insediamento

INQUADRAMENTO URBANO –

art.52, comma 2, lett. d),e),f), g), h), j), delle N.di A. del P.P.R.

- 3- Tav. n° 2a** – Modalità di sviluppo del tessuto urbano del Centro Matrice
- 4- Tav. n° 2b** – Principali modifiche riconoscibili ed immagini dell'insediamento urbano
- 5- Tav. n° 2c** – Evoluzione dell'aggregato urbano. Sovrapposizione dell'insediamento antico su planimetria attuale
- 6- Tav. n° 3** – La città romana di Turrus Libissonis ed i rischi di scavo da considerare per la sua salvaguardia
- 7- Tav. n° 4** – Monumenti, edifici di pregio ed aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione, individuate all'interno del Centro Matrice

INQUADRAMENTO URBANO –

art.52, comma 8, delle N.di A. del P.P.R.

- 8- Tav. n° 5** – Planimetria generale degli isolati sottoposti al piano di adeguamento ed individuazione delle aree libere

NORME DI ATTUAZIONE IN FORMA GRAFICA

- 9- Tav. n° 6a** – Tipologie edilizie storiche – Schemi tipologici principali
- 10- Tav. n° 6b** – Tipologie edilizie storiche – Schemi tipologici principali
- 11- Tav. n° 7** – Particolari architettonici e modalità di restauro
- 12- Tav. n° 8** – Modalità d'intervento – Schemi di ristrutturazione conservativa
- 13- Tav. n° 9** – Modalità d'intervento e Schemi tipologici
- 14- Tav. n° 10** – Modalità d'intervento – Arredo urbano

DISPOSIZIONI DI DETTAGLIO

- **i_00 – Planimetria Generale**

Seguono 44 tavole, relative alle disposizioni specifiche

per ciascuno degli Isolati del Centro Matrice, con le sigle seguenti:

- **i_01 – Isolato 1**
- **i_02 – Isolato 2**
- **i_03 – Isolato 3**
- **i_04 – Isolato 4**
- **i_07 – Isolato 6 e 7**
- **i_08 – Isolato 8**
- **i_11 – Isolato 11**
- **i_12 – Isolato 12**
- **i_13 – Isolato 13**
- **i_14 – Isolato 14**
- **i_15 – Isolato 15**
- **i_16 – Isolato 16 e 17**
- **i_17 – Isolato 18a**
- **i_18 – Isolato 18b**
- **i_19 – Isolato 19**
- **i_23 – Isolato 23**
- **i_26 – Isolato 26**
- **i_27 – Isolato 27**
- **i_28 – Isolato 28 e 29**
- **i_30 – Isolato 31**
- **i_31 – Isolato 32**
- **i_32 – Isolato 33**
- **i_33 – Isolato 34**
- **i_34 – Isolato 35**
- **i_35 – Isolato 36**
- **i_36 – Isolato 37**
- **i_38 – Isolato 39**
- **i_40 – Isolato 41**
- **i_41 – Isolato 42**
- **i_42 – Isolato 43**
- **i_44 – Isolato 45**

- **i_45 – Isolato 46**
- **i_47 – Isolato 48**
- **i_49 – Isolato 50**
- **i_50 – Isolato 51**
- **i_51 – Isolati 52 a-b-c-d**
- **i_52 – Isolato 54**
- **i_54 – Isolato 56**
- **i_55 – Isolato 57a**
- **i_56 – Isolato 57b**
- **i_57 – Isolato 57c**
- **i_58 – Isolato 57d**
- **i_60 – Isolato 59a**
- **i_61 – Isolato 59b**

Seguono 2 tavole che prefigurano un intervento di riqualificazione del tessuto urbano di una parte del Centro Matrice realizzabile con un Programma Integrato (art.16, L.109/92; L.R. 16/94)

- **P.I.I. 1**
- **P.I.I. 2**

ALLEGATO 1

DOCUMENTI CHE DEFINISCONO IL “CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE” (CENTRO MATRICE)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG del 25 luglio 2008

OGGETTO: Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 in data 24/09/2004-

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTO l'art. 6 del DPR 25 novembre 1975, n. 480;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977, n. 1;
- VISTO l'art. 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998, n.31 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il decreto dell'Assessore regionale degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.1043/P del 26 agosto 2004, con il quale sono state conferite all'ing. Paola Lucia Cannas le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la legge regionale 22 dicembre 1989, n.45;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, e ss.mm. e ii., in particolare, l'art. 135, concernente l'obbligo di sottoporre a specifica normativa d'uso l'intero territorio regionale attraverso l'approvazione del Piano Paesaggistico e l'art. 143, riguardante le varie fasi nelle quali si articola la sua elaborazione;
- VISTA la deliberazione n.36/7 del 5 settembre 2006, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo;
- VISTO l'art. 12, comma 15, della L.R. 29 maggio 2007, n. 2;
- VISTI gli articoli 4 e 107 delle N.T.A. del suddetto Piano Paesaggistico, riguardanti l'obbligo dell'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali agli indirizzi ed alle prescrizioni dello stesso P.P.R.;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG

DEL 25/07/2008

- VISTA** La Legge regionale 12 agosto 1998, n.28 concernente, tra l'altro, la delega al Comune in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici;
- RICHIAMATA** la determinazione n. 212 del 12/02/2008, del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, concernente la verifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Porto Torres;
- DATO ATTO** che nel corso dell'iter approvativo e delle attività di gestione del Piano Paesaggistico, anche a seguito degli obiettivi sottoscritti nel protocollo d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Sardegna in data 19 febbraio 2007, si è condivisa la necessità di disporre di strumenti di riferimento verificati per la gestione delle trasformazioni nelle aree interne ai nuclei storici e nelle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari, per il periodo transitorio;
- RITENUTO** di dover procedere, in sede di copianificazione con il Comune interessato ad individuare una concorde valutazione dei contenuti del piano particolareggiato in merito alla completezza degli elementi esaminati, delle analisi contenute e degli elaborati prodotti, al fine di verificare il conseguimento delle finalità poste dallo stesso art. 52, onde consentire al Comune l'applicazione delle disposizioni previste nel medesimo Piano Particolareggiato, ritenendo che tale livello di copianificazione sia da considerare anticipazione compiuta delle prescrizioni del PPR;
- CONSIDERATO** che, per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni;
- RITENUTO** altresì che il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento suddetto è quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG

DEL 25/07/2008

realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;

VISTO il Piano Particolareggiato (PPA) del centro storico del Comune di Porto Torres approvato con deliberazione dal C.C. n. 65 in data 24/09/2004;

DATO ATTO che l'attività istruttoria dell'Ufficio del Piano per la verifica di conformità all'art. 52 del PPR è stata svolta mediante attività di copianificazione, con il Comune, e che gli esiti sono sinteticamente riepilogati nelle tavole e relazione allegate;

RITENUTO che ricorrono le condizioni necessarie ad esprimere il parere di conformità così come previsto dall'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale – e dagli indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24/04/2007;

DETERMINA

1. Di attestare che il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres, approvato con deliberazione n. 65 dal C.C. in data 24/09/2004, risulta conforme agli artt. 51, 52, 53 delle N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/3 - 2/3 - 3/3 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute.
2. Di dare atto che:
 - a. Il perimetro del centro di antica e prima formazione di cui all'art.51 delle NTA del PPR è compreso all'interno del perimetro del centro storico del Piano Particolareggiato di cui al punto 1;
 - b. le osservazioni e prescrizioni riepilogate nelle tavole 1/3 - 2/3 - 3/3 allegate, sono state definite con riguardo ai dispositivi del PPR, e più specificatamente con riferimento alle definizioni, prescrizioni e indirizzi contenuti negli artt. 51, 52, 53 delle NTA, riportate nella relazione istruttoria (Allegato A);
 - c. il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione deve essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti dal presente atto e meglio specificati nelle tavole e allegato, entro e non oltre la data di adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR. Al suddetto Piano devono essere conferiti i contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle N.T.A. del PPR, con



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG

DEL 25/07/2008

specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e / o dei beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela;

- d. le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel Piano Particolareggiato 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 sopra richiamate, devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR;

3. Di dare atto che per quanto concerne gli interventi da realizzarsi nel centro di antica e prima formazione, fino alla integrazione del Piano secondo quanto stabilito al precedente punto 2, deve farsi riferimento alla seguente disciplina:

3.1. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici non risulta necessaria alcuna autorizzazione paesaggistica;

3.2. nella zona urbanistica A, fino alla integrazione del Piano del centro di antica e prima formazione secondo quanto stabilito al precedente punto 2, le autorizzazioni paesaggistiche previste dagli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii sui singoli interventi di riqualificazione, nuova costruzione e sistemazione degli spazi collettivi devono essere richieste ai competenti uffici regionali per la tutela del paesaggio, corredate da apposita relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

3.3. gli interventi di riqualificazione e nuova costruzione ricadenti nella fascia di rispetto dei 100 metri dei beni paesaggistici e identitari esterni (in tutto o in parte) al centro matrice, possono essere consentiti previa riconfigurazione e definizione della relativa disciplina delle fasce di rispetto, da validarsi secondo le procedure indicate nel PPR e nelle relative circolari esplicative.

4. Il presente provvedimento attesta la conformità del Piano Particolareggiato del centro storico all'art 52 delle NTA del PPR, esclusivamente per i contenuti valutati positivamente nelle tavole 1/3 - 2/3 - 3/3 allegate a questo atto per farne parte integrante e sostanziale.

5. In regime transitorio, (ovvero fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR) il Comune può esercitare la delega prevista dalla Legge regionale 12 agosto 1998,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **1768/DG**

DEL **25/07/2008**

n.28, in materia di tutela paesaggistica all'interno delle aree e nuclei storici, a seguito di adeguamento del Piano del centro di antica e prima formazione, come riprodotto in sede di copianificazione, ai contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR e relativa verifica di conformità.

6. Il mantenimento della predetta delega è subordinato all'acquisizione dell'attestato sul possesso dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico scientifica stabiliti dall'art. 146 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm., rilasciato, ai sensi dell'art.159 del predetto D.lgs n.42/04, dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia entro il 31.12.2008.
7. Il presente atto è pubblicato sul sito della Regione <http://www.regione.sardegna.it/>

Cagliari, lì

Il Direttore Generale

F.to Paola Lucia Cannas



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG

DEL 25/07/2008

ALLEGATO A

Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°65 in data 24/09/2004 -

Relazione istruttoria

1. All'interno delle aree del perimetro del centro di antica e prima formazione classificate zona A dallo strumento urbanistico vigente, sono da considerarsi **organismi architettonici di valore storico** quelli costruiti prima del 1950 come di seguito specificati:
 - 1.1. edifici che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale
 - 1.2. edifici che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica (ad esempio manto di copertura in eternit su struttura in legno ma anche interventi più consistenti quali intera sostituzione del solaio di copertura con struttura in ca).
 - 1.3. edifici fortemente degradati (parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica) tali da essere classificati come rudere;
 - 1.4. edifici che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza materiale e formale risultano inabitabili per quanto riguarda la dimensione (monocellule) e le altezze utili;
 - 1.5. edifici che all'interno del tessuto storico conservano la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel loro complesso come irreversibili.
2. All'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, e nella fasce di rispetto dei beni paesaggistici e identitari sono consentiti i seguenti interventi:
 - 2.1. relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico, sono ammessi esclusivamente gli interventi:
 - **di conservazione** ovvero:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo per quanto riguarda gli edifici di cui al precedente punto 1.1;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1768/DG

DEL 25/07/2008

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.2.;

- di riqualificazione ovvero:

a. interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui ai precedenti punti, per gli edifici di cui al precedente punto 1.3;

b. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale per gli edifici di cui al precedente punto 1.4 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

c. manutenzione ordinaria e straordinaria, riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico per gli edifici di cui al precedente punto 1.5 e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

d. eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, da limitarsi ai casi di edifici privi di carattere compiuto devono essere prevalutate con simulazioni fotografiche estese al contesto.

2.2. relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale;

2.3. per quanto concerne gli interventi di sistemazione degli spazi collettivi, aree verdi, strade, piazze e arredo urbano, devono essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché le forme, gli elementi costruttivi originali degli spazi pubblici quali: terrazze, terrapieni, gradinate, pozzi, fontane. Eventuali interventi nelle aree suddette potranno essere effettuati solo successivamente agli studi di cui sopra, ed in conformità agli esiti degli studi stessi, mediante opere di conservazione o ripristino dell'assetto storico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE
ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. **1768/DG**

DEL **25/07/2008**

- 3.** Nelle aree esterne al perimetro del centro storico, sia interne al perimetro del centro di antica e prima formazione (di cui al comma 5 dell'art. 52 delle NTA del PPR) che ad esso contigue, la disciplina urbanistica deve tener conto delle indicazioni e prescrizioni di cui ai punti precedenti.

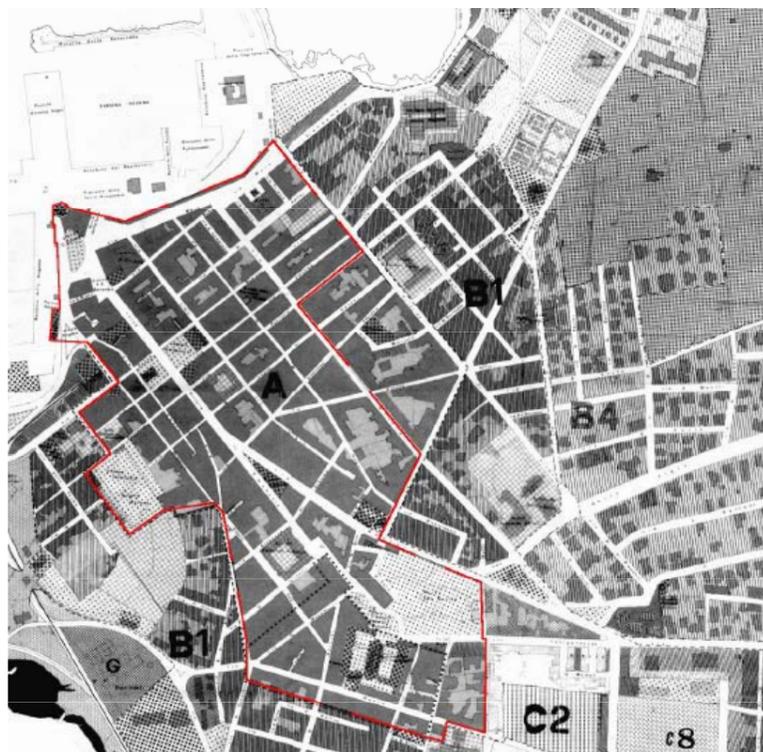
- 4.** Le previsioni di natura urbanistica eventualmente presenti nel PPA relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultino sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art 52 delle NTA sopra richiamate, devono considerarsi sospese in ragione della vigenza della disciplina del PPR richiamata al punto 1.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/3 alla determinazione n. 1768/D.G. del 25/07/2008
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres, approvato con Delibera C.C. n° 65 del 24/09/2004.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione è contenuto all'interno della zona A							
CONTENUTI							
	Descrizione	Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni	
				Sufficiente	Non sufficiente		
1	Relazione Storica e Tecnica	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.	
2	Tavole						
-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.	
-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.;	
-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.	
-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.; da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
-		Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X		X		
-		Rilievi delle facciate	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-		Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
3	Schede beni paesaggistici e identitari						
-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.	



Perimetro della zona A del PUC



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

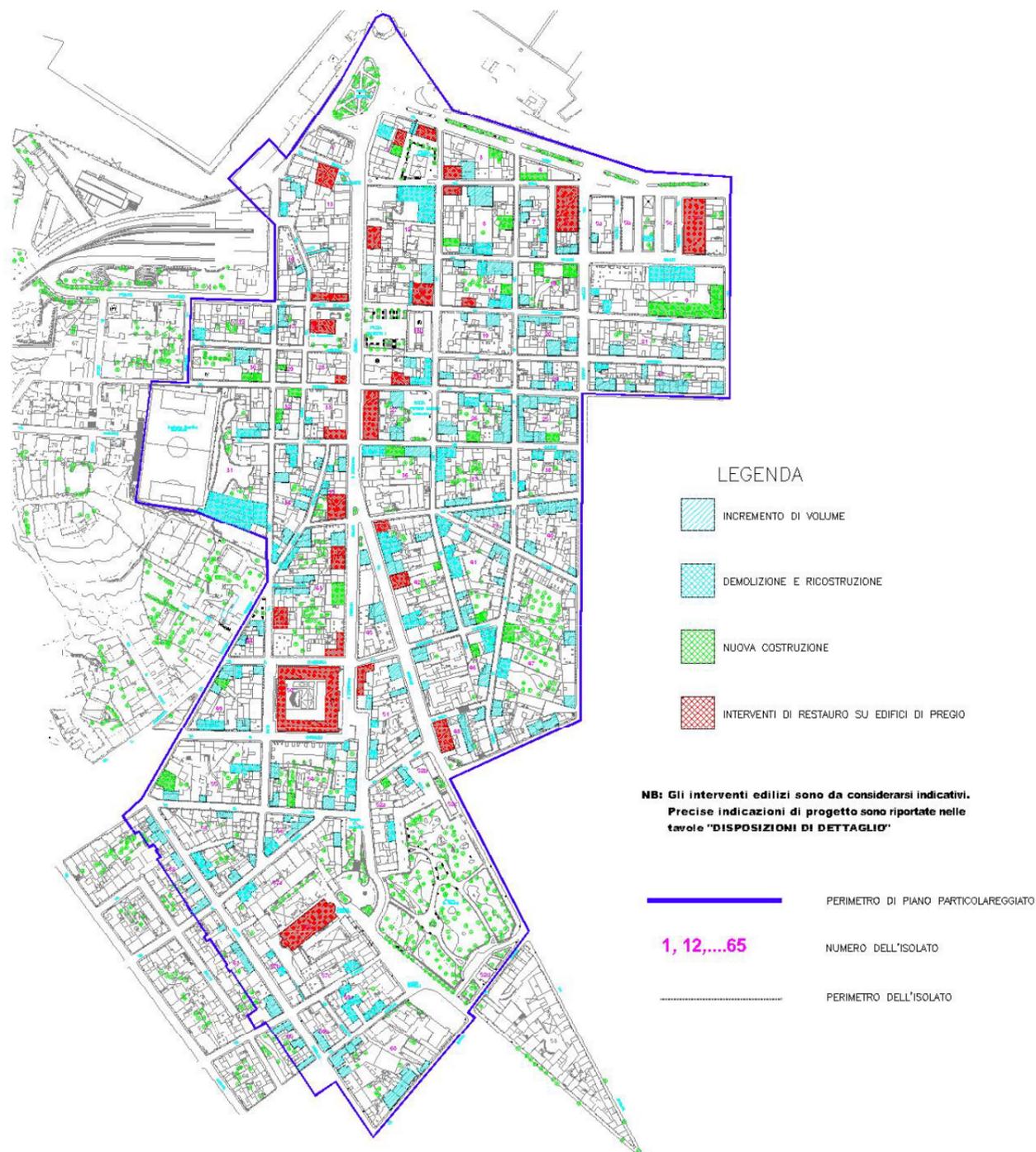
Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica
 f.to Paola Lucia Cannas



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano**

**Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 2/3 alla determinazione n. 1768/D.G. del 25/07/2008
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres, approvato con Delibera C.C. n° 65 del 24/09/2004.**

c) Planimetria interventi edilizi del Piano Partolareggiato



CONTENUTI						
	Descrizione	S i	N o	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
				Su ff.	N on su ff.	
4	Norme Tecniche di Attuazione					
-	Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione.		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con l'individuazione delle unità
-	Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. con abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive e arredo urbano.
-	Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti)	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con abachi e maggiori specifiche sui materiali e tecniche costruttive.
-	Disciplina relativa agli arredi urbani		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
-	Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

VALUTAZIONI DI SINTESI:

1. Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
3. La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.
4. Nelle more dell'adeguamento al P.P.R., eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere pertanto limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto.

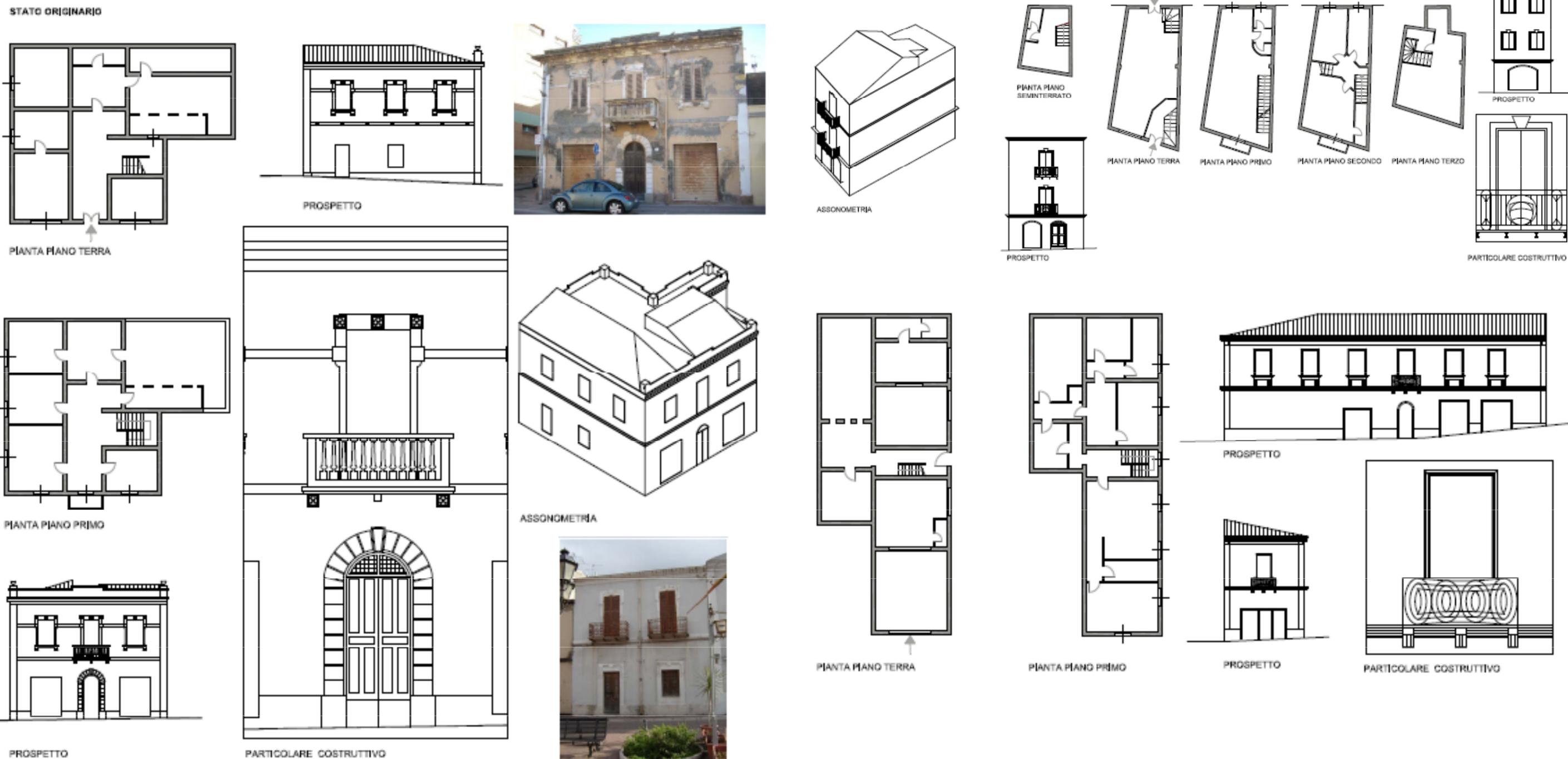
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 3/3 alla determinazione n. 1768/D.G. del 25/07/2008
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Porto Torres, approvato con Delibera C.C. n° 65 del 24/09/2004.

e) Estratto dell'abaco tipologico, da utilizzarsi per gli interventi di riqualificazione.



Il Direttore Generale della
 Pianificazione Urbanistica
 f.to Paola Lucia Cannas

La documentazione sopra riportata è un'integrazione successiva agli elaborati grafici originari del piano particolareggiato, presentata in sede di copianificazione.