

COMUNE DI CARBONIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO VARIANTE N. 2: VARIANTE GENERALE

Ufficio Tecnico Comunale
Settori Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Progettisti :

Ing. Enrico Potenza

Ing. Erika Daga

Collaboratori:

Geom. Giorgio Airi

Geom. Marcello Floris

Visto il dirigente ufficio tecnico comunale :

Ing. Giampaolo Porcedda

il sindaco

Giuseppe Casti

l' assessore

Mauro Esu

tav. n.

titolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_VIGENTI

scala

data

Novembre 2014

protocollo

nome file

formato

NORME di ATTUAZIONE

Il Piano di Riqualificazione Urbana (redatto ai sensi dell'art.52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale) e allegato del P.U.C. ha valenza di Piano Attuativo.

Il progetto di recupero dell'identità storica di Carbonia è riferito all'insieme dei nuclei di fondazione, principalmente la stessa Carbonia, Cortoghiana e Bacu Abis, appositamente perimetrati nelle Tavole di Piano, a seguito di una attenta indagine storico-architettonica ed a seguito di co-pianificazione con la Regione Autonoma della Sardegna.

Si tratta una situazione di contesto intrinsecamente differenziata, nella quale è quindi necessario distinguere sotto il profilo delle normative edilizie e urbanistiche e delle procedure connesse, le parti di città e di tessuti a cui far corrispondere differenti impostazioni regolamentari.

Obiettivi:

- la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi
- la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica
- il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria
- il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Tali obiettivi sono perseguiti attraverso:

- l'analisi dei tessuti urbani e dell'edilizia dell'insediamento storico
- l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare
- l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili
- la ricerca delle risorse pubbliche in integrazione e sinergia con quelle private capaci di rendere effettuale il recupero delle risorse edilizie e culturali storiche.

Usi previsti compatibili

- Residenze
- Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- Residenze collettive: collegi, convitti, conventi
- Attività commerciali al dettaglio

- Pubblici esercizi
- Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali
- Attrezzature socio-assistenziali di scala urbana
- Locali per lo spettacolo
- Attrezzature culturali
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico
- Studi professionali ed uffici
- Verde privato
- Verde pubblico

Sottozone:

- ***Sottozone A1 “conservative”***: sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura;
- ***Sottozone A2.1 “modificate riconoscibili”***: porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema;
- ***Sottozone A2.2 “alterate”***: si tratta di sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali originarie, che pure sussistono come manufatti singoli;
- ***Sottozone A3 “sostituite o vuote”***: si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Strumenti per l’attuazione:

Gli strumenti fondamentali per l’attuazione del **Piano di Riqualificazione Urbana** sono i seguenti:

MANUALE DEL RECUPERO

Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica “originari” si utilizza un “Manuale del recupero” che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisce il quadro dell’edilizia storica dei nuclei di

fondazione e detta regole per la riqualificazione ed il restauro delle componenti degradate o soggette a superfetazioni e modificazioni improprie.

ABACO DELLE MODIFICAZIONI E PROGETTI-GUIDA

Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica “modificati” o comunque delle addizioni ai corpi di fabbrica originari ed i nuovi inserimenti di garages e loggiati nei lotti di pertinenza dell’edilizia di fondazione, si utilizza un “Abaco” che definisce allineamenti, spessori dei corpi di fabbrica, altezze e caratteristiche delle modificazioni ammissibili e ne precisa i limiti. All’Abaco sono allegati Progetti-Guida per specifici isolati dei nuclei di fondazione che costituiscono un ausilio al progetto di intervento. I Progetti-Guida non costituiscono modalità obbligatorie, ma l’attenersi al loro dispositivo darà titolo ad agire per singole Unità immobiliari in concessione diretta, anche in deroga ai limiti di volumetria prefissati.

CATALOGO

L’insieme delle testimonianze architettoniche della città e dei nuclei di fondazione è inserita in un apposito “Catalogo” di edifici definiti come “Monumenti urbani” e “edifici testimone”, a seconda che appartengano alla categoria delle attrezzature pubbliche o a quella delle tipologie residenziali. Essi sono inseriti nelle categorie del Recupero (Manutenzione e Restauro) con particolari attenzioni filologiche alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei valori in essi incorporati.

Le categorie dell’indagine definiscono *5 classi di elementi architettonici e urbanistici differenti*:

1. *“monumenti civici” e “edifici testimone”*: si tratta di una classe di edifici che individualmente vengono identificati come fondamentale presidio della memoria storica e dell’identità culturale e urbana di Carbonia;
2. *tessuti conservativi*: sono complessi di residenze, servizi e infrastrutture che vengono riconosciuti come capaci di testimoniare la permanenza di parti di città o di interventi unitari particolarmente espressivi della sua storia e della sua architettura;
3. *tessuti misti riconoscibili/modificati*: porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema;

4. *tessuti alterati*: si tratta di sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali originarie, che pure sussistono come manufatti singoli;

5. *tessuti sostituiti*: si tratta di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, ritagliati all'interno o ai margini del nucleo di fondazione, e che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista.

A queste classi dell'analisi corrispondono le seguenti classi e categorie di intervento:

- a. alla classe 1, comprensiva dei “*monumenti civici*” e degli “*edifici testimone*”, così come definiti dall'apposita Tavola “**Catalogo del patrimonio architettonico razionalista di Carbonia**”, è attribuita una categoria di intervento di conservazione “filologica”, equivalente alla manutenzione ordinaria, al risanamento conservativo ed al restauro delle categorie di intervento vigenti;
- b. per i “*tessuti conservativi*”, in alcuni ambiti quali il settore urbano dei “dirigenti-impiegati” o quello degli edifici detti “pistoni” a Carbonia, o l'intorno di piazza Venezia a Cortoghiana, con forti caratteri di omogeneità e compattezza, vigono le categorie di cui alla precedente classe 1; per il settore urbano dei “dirigenti-impiegati” a Carbonia, la “**Zona A**” si può attuare mediante Piani di Recupero e Particolareggiati;
- c. *in generale, per ambiti conservativi (quali le case pluripiano di Montuori -Via Sanzio- o i “pistoni” o ancora la Via della Libertà a Bacu Abis)*, si fa riferimento per l'intervento edilizio a categorie di intervento di manutenzione e di conservazione, con l'**applicazione dei criteri di intervento del “Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia”**;
- d. *per i tessuti “misti”, parzialmente modificati*, che costituiscono la parte preponderante dei complessi residenziali dei nuclei di fondazione, viene definita una **normativa tipologica, costruita attraverso “Abachi”** che definiscono fondamentalmente:
 - il *mantenimento dei corpi di fabbrica originari* ancora quasi tutti ben riconoscibili (anche a questi si applicano le regole del “Manuale”, definendo invarianti che riguardino essenzialmente l'affaccio pubblico – gronde, coperture, bucatore, basamenti, colori);
 - le *tipologie delle “addizioni” residenziali*, con articolazione volumetrica attuata con criteri di **distinzione delle aggiunte dall'esistente**;

- *l'articolazione dei volumi integrativi* come i garage;
- *la tipologia degli aspetti microurbanistici quali recinzioni, stradelli di accesso, etc.;*
- *allineamenti e fasce di edificabilità.*

Norme di carattere generale:

- Non è permessa alcuna modificazione dei caratteri originari del corpo di fabbrica storico, così come individuato nella cartografia; non è quindi permessa nessuna demolizione, ad eccezione delle demolizioni e/o ristrutturazioni edilizie (demolizione e fedele ricostruzione) a seguito di lesioni strutturali che pregiudichino in tutto o in parte la stabilità del fabbricato (es. Bacu Abis). Alle proposte di intervento dovranno essere applicate le regole del Manuale del Recupero per il ripristino o il restauro. All'interno degli edifici storici sono possibili rifunionalizzazioni, trasformazioni planimetriche compatibili con gli elementi strutturali, eventuali soppalchi (amovibili) aperti. In ogni caso le sistemazioni interne non dovranno apportare alcuna modifica degli elementi architettonici esterni.

- Non è permessa alcuna modificazione, in qualsiasi situazione, del fronte principale dell'edificio storico con addossamenti di nuovi volumi edilizi o modifiche del disegno prospettico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida;

- Non è permessa alcuna sopraelevazione del corpo storico. L'altezza delle nuove edificazioni non deve superare l'altezza di gronda del corpo storico, salvo specifiche indicazioni dell'Abaco e dei Progetti Guida;

- Ogni nuovo intervento edilizio in ampliamento dovrà essere proposto in conformità con le linee guida definite dall'Abaco delle Modificazioni o dai Progetti Guida.

- Gli abachi individuano modalità tipologiche di inserimento di nuove addizioni edilizie, e tale modalità prevale sugli indici di edificabilità; la normativa definisce comunque per gli ampliamenti un limite massimo di incremento delle superfici lorde degli alloggi originari sino al + **50%** per unità abitativa originaria; nel caso tale volume aggiuntivo sia già stato legittimamente realizzato non sono possibili ulteriori ampliamenti.

- In caso di modificazioni già intervenute e lecitamente concesse:

la norma favorisce il completamento delle stesse in funzione anche di una omogeneità architettonica dell'intervento, nel caso in cui tale ampliamento possa essere fatto coincidere con le prescrizioni dell'Abaco;

nel caso in cui esistano sostanziali difformità tra ampliamenti esistenti lecitamente assentiti ed Abaco, in generale è vietata qualunque modificazione che non consista nella demolizione e ricostruzione ai sensi dell'Abaco stesso; quindi, la superficie ampliata esistente non può essere ulteriormente estesa se non in conformità con le linee guida definite dall'Abaco delle Modificazioni o dai Progetti Guida;

potranno essere assentiti eccezionalmente ampliamenti delle unità abitative situate al piano superiore che non abbiano ancora ampliato la superficie originale anche sul sedime di ampliamenti al piano terra non conformi all'Abaco, qualora non risulti praticabile una traslazione consensuale del corpo in ampliamento concordata tra le proprietà su livelli sovrapposti. Infatti, in generale, gli ampliamenti dovranno insistere nell'area di sedime del volume esistente;

l'eventuale porzione di copertura non occupata dal nuovo volume può essere utilizzata come terrazzo (in questi casi è possibile la realizzazione di strutture di cui al punto 8). Sono ammesse, in deroga al punto 1, modifiche dei prospetti relativi all'ampliamento di un'apertura esistente qualora la stessa serva per accedere alla superficie di copertura dell'ampliamento preesistente trasformandola in terrazzo;

- non sono ammessi volumi aggiuntivi che insistano sui fronti principali del fabbricato storico;
- non sono ammessi volumi o elementi di fabbrica in aggetto;
- I nuovi corpi in ampliamento dovranno avere le seguenti caratteristiche architettoniche:

i nuovi volumi dovranno essere realizzati con copertura piana e non aggettante, salvo diversa indicazione dell'Abaco e dei Progetti Guida;

non essendo possibile realizzare elementi di fabbrica a sbalzo, i balconi vanno ricavati all'interno del perimetro (sono infatti consigliate le logge) e i parapetti vanno sempre realizzati con ringhiere metalliche o in legno;

le dimensioni delle aperture devono essere pari o multiple del modulo 40x100, che costituisce anche la specchiatura minima dei telai; gli infissi potranno essere realizzati sia in alluminio elettrocolorato che in legno naturale o verniciato; la chiusura degli stessi dovrà essere garantita con tapparelle, persiane o portelloni dello stesso materiale;

i nuovi volumi dovranno sempre staccarsi dal fabbricato in ampliamento, attraverso corselli o scurini, come nella scheda tipo del Piano di Riqualificazione e Recupero;

Le soluzioni di progetto o le tipologie di finiture approvate costituiranno un riferimento vincolante per i successivi analoghi interventi sullo stesso edificio.

- Sono ammesse, sul lotto o eccezionalmente a ridosso dei fabbricati, strutture provvisorie amovibili quali pergole, pensiline, gazebo, che non siano in contrasto con le norme, realizzate secondo le modalità e caratteristiche indicate nella scheda tipo del Piano di Riqualificazione e Recupero; rientrano in tale norma anche le chiusure delle logge con strutture amovibili.

- I lotti a confine con strade e piazze pubbliche o aperte al pubblico devono obbligatoriamente conservare o ripristinare le recinzioni originarie, che dovranno essere restaurate secondo le modalità contenute nel Manuale del Recupero; nel caso di nuove recinzioni, dovranno essere realizzate secondo le modalità e caratteristiche indicate nella Scheda Tipo del Piano di Riqualificazione e Recupero. Le recinzioni possono essere interrotte per la formazione di un unico posteggio aperto.

Le finiture e i colori saranno individuati sulla base di un apposito **Piano del Colore**. In linea di principio viene ammessa una differenziazione cromatica tra gli edifici storici e quelli in ampliamento; la tavolozza colori per gli edifici storici potrà essere arricchita a seguito delle risultanze della stratigrafia cromatica negli edifici oggetto degli interventi quando queste portino alla luce tinte originarie diverse da quelle già proposte.

- In attesa della redazione e approvazione del Piano del Colore, varranno le Norme riportate nel Regolamento Edilizio.

Pannelli solari termici e fotovoltaici

Nelle aree classificate dal Piano Paesaggistico Regionale come “Aree caratterizzate da insediamenti storici” così come perimetrare a seguito di copianificazione con la RAS, è possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo.

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente:

- in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi non siano visibili da vie o da spazi pubblici;

- sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati; nel caso in cui sia presente un parapetto perimetrale la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima del parapetto.
- Sulle pensiline, pergole e tettoie purchè complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie o spazi pubblici;

Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso (in tal caso l'altezza dei pannelli non deve essere superiore a quella delle tegole);
- i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati nei sottotetti o in appositi locali tecnici in corti interne di pertinenza del fabbricato, non essendo consentito il loro posizionamento sul tetto dello stesso;
- deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

Nuovi fabbricati in centro matrice

Le altezze massime delle nuove costruzioni (anche in ampliamento) non potranno superare l'altezza massima degli edifici circostanti di carattere storico (per un'estensione pari all'intero isolato). La disposizione sul lotto e gli allineamenti su strada dovranno seguire le regole insediative degli edifici storici (per un'estensione pari all'intero isolato).

Gli elementi compositivi dei prospetti (cornicioni, aperture, fasce marcapiano, etc) dovranno rispettare, per quanto possibile, gli allineamenti con quelli dei fabbricati adiacenti, così da inserirsi armonicamente nel contesto.

Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati adiacenti.

Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio e con un'unica colorazione per l'intero fabbricato.

Si prescrive un'unica tipologia di infissi esterni per l'intero fabbricato.

Classi e categorie di intervento :

1. per le **Sottozone A1** "*conservative*", nei quali i singoli complessi edilizi appaiono sostanzialmente conservati, si fa riferimento per l'intervento edilizio a categorie di intervento di manutenzione e di conservazione, con l'**applicazione dei criteri di intervento del "Manuale del recupero dell'edilizia moderna di Carbonia"**;
2. per le **Sottozone A2.1** "*modificate riconoscibili*", che costituiscono la parte preponderante dei complessi residenziali di Carbonia, viene definita una **normativa tipologica, costruita attraverso "Abachi"** che definiscono fondamentalmente:
 - il *mantenimento dei corpi di fabbrica originari* ancora quasi tutti ben riconoscibili (anche a questi si applicano le regole del "Manuale", definendo invarianti che riguardino essenzialmente l'affaccio pubblico – gronde, coperture, bucatore, basamenti, colori);
 - le *tipologie delle "addizioni" residenziali*, con articolazione volumetrica attuata con criteri di distinzione delle aggiunte dall'esistente;
 - l'*articolazione dei volumi integrativi* come i garages;

- *la tipologia degli aspetti microubanistici quali recinzioni, stradelli di accesso, etc.;*
- *allineamenti e fasce di edificabilità.*

Per le nuove costruzioni, anche in ampliamento e per le ricostruzioni a seguito di demolizione, l'**indice massimo di edificabilità fondiaria non potrà superare l'indice medio della zona.**

Quindi, gli “Abachi” definiscono dei limiti all'applicabilità degli indici, da intendersi come massimi non necessariamente raggiungibili caso per caso, nel senso che la effettiva raggiungibilità dell'indice edificatorio massimo sarà condizionata all'applicazione degli schemi contenuti negli abachi stessi.

Si intende che:

- se gli interventi proposti dai privati o da Enti pubblici e/o privati si adeguano agli schemi dell'Abaco, le richieste di autorizzazione e di concessione possono essere assentite direttamente e senza ulteriori passaggi;
- è ammessa la possibilità che i diretti interessati possano avanzare proposte alternative, riguardanti comparti omogenei e tali da definire ambiti unitari e non interventi parcellizzati, estesi quindi almeno ad un intero fabbricato. In questo caso, nel rispetto delle normative generali e degli indici inderogabili, gli Uffici Tecnici Comunali attiveranno una verifica di compatibilità che produrrà una eventuale nuova configurazione degli Abachi, estendendo la soluzione approvata per il singolo fabbricato a tutti gli isolati aventi caratteri simili.

Tale procedura sarà considerata come semplice Variante regolamentare al “Piano di Riqualificazione e Recupero con valenza di Piano Attuativo” e allegato al PUC, per cui seguirà l'iter procedurale previsto per le Varianti “sostanziali” dei piani attuativi secondo le normative vigenti.

L'Unità minima di intervento per il rilascio della concessione edilizia è costituita da ½ del fabbricato su più piani (considerato in senso verticale).

3. Per le **Sottozone A2.2 “alterate”** è ugualmente prevista l’applicazione degli “Abachi” come criterio di orientamento e valutazione delle proposte di intervento e del rilascio delle conseguenti autorizzazioni e concessioni. Tali ambiti sono ulteriormente riconosciuti come “**aree sensibili**”: ad essi si raccomanda di applicare preferenzialmente la pianificazione particolareggiata.
4. Per le **Sottozone A3 “sostituite”** gli indici massimi di edificabilità fondiaria saranno pari a quelli medi di zona;

Per la Piazza CIUSA (attuale Piazza MERCATO) si ritiene prevalente l’obiettivo del completamento della cortina edilizia incompiuta della piazza stessa. Pertanto, sarà consentita comunque l’edificazione di un primo piano sopra il portico, di altezza utile non superiore ai tre metri da soffitto a pavimento, anche se ciò comportasse il superamento dell’indice fondiario previsto. La concessione a tali condizioni è subordinata alla preventiva presentazione e approvazione da parte degli organi tecnici comunali di una proposta architettonica e urbanistica in scala non inferiore ad 1:200, riguardante l’intero fronte sul mercato dell’isolato, ed all’impegno alla realizzazione unitaria degli interventi proposti.

5. Per le **Sottozone A3 “vuote”** si ritiene necessaria l’attuazione attraverso Piani Particolareggiati; tuttavia, si potrà agire in concessione diretta qualora gli interventi edilizi proposti ricadano in lotti singoli all’interno di aree edificate e urbanizzate totalmente.

L’indice massimo di edificabilità fondiaria sarà pari all’indice medio di zona, e dovranno essere rispettate le indicazioni stabilite nel paragrafo “*Nuovi fabbricati in centro matrice*” delle presenti N.T.A.

In tutta la Zona Omogenea A, relativamente alle sole tipologie originarie della Città di Fondazione, è vietato frazionare le unità immobiliari, mentre sono ammessi viceversa gli accorpamenti di intere unità abitative.

Saranno ammessi invece i frazionamenti delle unità immobiliari delle tipologie non originarie della Città di Fondazione, compatibilmente con le normative vigenti.