



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA



MINISTERO
PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER LA SARDEGNA

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

LA DIREZIONE REGIONALE PER LA SARDEGNA
DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

E

LA DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
DELL'ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

LE DIREZIONI SCRIVENTI

- VISTI gli articoli 5, 9, 117 e 118 della Costituzione;
- VISTO lo Statuto della Regione Autonoma della Sardegna, approvato con Legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3;
- VISTA la Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (di seguito denominato "Codice") e ss.mm.;
- VISTO il protocollo d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e la Regione Sardegna in data 19 febbraio 2007 e, in particolare, l'art. 5;
- VISTO il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo (di seguito denominato PPR), approvato con delibera di Giunta regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, e gli indirizzi applicativi di cui alla D.G.R. n. 16/3 del 24.04.2007;

CONSIDERATO che, per quanto concerne i centri di antica e prima formazione e gli insediamenti storici classificati beni paesaggistici con il P.P.R., la verifica e l'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR mirano ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici 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, che hanno gravemente compromesso il predetto assetto storico;

RITENUTO di dover procedere nelle more dell'adeguamento dei PUC al PPR, ad individuare una concorde valutazione dei contenuti dei piani particolareggiati dei centri storici in merito alla completezza degli elementi esaminati, delle analisi contenute e degli elaborati prodotti, al fine di verificare il conseguimento delle finalità poste dall'art. 52 delle norme di attuazione del PPR, onde consentire ai Comuni l'applicazione delle disposizioni previste nei medesimi piani particolareggiati, ritenendo che tale livello di copianificazione sia da considerare anticipazione compiuta delle prescrizioni del PPR;

RITENUTO inoltre che il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento suddetto è quello di ricostituire un assetto generale consonante 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 realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;

RITENUTO altresì, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR e fino alla esatta perimetrazione e disciplina delle aree poste ad una distanza inferiore a cento metri dai beni paesaggistici e identitari di poter consentire, nelle suddette fasce, interventi di edificazione o di trasformazione, previa valutazione favorevole dal competente ufficio della Tutela del Paesaggio e dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici (sentito il parere delle Soprintendenze),

D'INTESA TRA LORO

Determinano di approvare, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR, i criteri di valutazione dei piani particolareggiati dei centri storici, ai fini della verifica di conformità prescritta dall'articolo 52 delle Norme di Attuazione del PPR, e le condizioni di ammissibilità degli interventi ricadenti nelle zone di rispetto dei beni paesaggistici (culturali e identitari) , nel testo che segue:

VERIFICA DI CONFORMITA'

ex art.52, comma 1, lett. b, del PPR

La verifica dovrà innanzitutto essere rivolta a riscontrare se, nello strumento attuativo, sono presenti ed analizzati in maniera sufficiente i fattori di cui al comma 2 dell'art. 52 .

Dovrà in particolare essere verificata:

A. Per i corpi di fabbrica:

- 1) L'accuratezza del censimento dei caratteri tipologici e dei materiali e delle tecniche costruttive.
- 2) L'esistenza di una documentazione fotografica completa, significativa e recente, che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto e dei caratteri architettonici specifici del centro storico.
- 3) L'esistenza delle planimetrie almeno dell'ingombro del fabbricato e delle coperture.
- 4) I rilievi grafici delle facciate e l'abaco dei particolari architettonici ricorrenti.
- 5) L'epoca della costruzione e l'evoluzione storica, qualora rilevabili, e lo stato di conservazione.
- 6) L'attribuzione del "valore storico" ai fini della conservazione o la verifica della avvenuta alterazione.

Dovranno inoltre essere rappresentati gli esiti della schedatura per isolati, con particolare riguardo alla tavola che individua i corpi di fabbrica di valore storico, quelli da riqualificare e quelli alterati o di recente/nuova edificazione.

B. Per quanto concerne gli interventi negli spazi collettivi, aree verdi, strade e piazze e arredo urbano:

dovranno essere presenti studi e rilievi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, i caratteri morfologici e costruttivi, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti, gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale.

Qualora le analisi tipologiche risultino carenti dovranno essere sviluppati gli studi di cui sopra preventivamente alla realizzazione di interventi di ristrutturazione o di rifacimento nelle aree suddette.

C. Per l'impianto normativo:

dovranno essere chiaramente riscontrabili i principi di base per l'identificazione degli edifici di valore storico e delle relative azioni compatibili e i criteri per il riconoscimento degli edifici da riqualificare, di quelli alterati e delle relative azioni compatibili, secondo quanto di seguito specificato:

1. Edifici di valore storico

1.1 Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- grado di conservazione
- valore architettonico

- individuazione tipologica

1.2 Azioni ammissibili:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione interna
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

2. Edifici da riqualificare

2.1 Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- valore architettonico
- individuazione tipologica

2.2 Azioni ammissibili

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro conservativo
- ristrutturazione edilizia
- riqualificazione in coerenza con l'abaco tipologico, anche attraverso completamenti, eliminazioni degli elementi incongrui con il contesto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

3. Edifici alterati o di recente/nuova edificazione

3.1 Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile
- coerenza tipologica con il contesto
- presenza di alterazioni irreversibili
- presenza di elementi di pregio

3.2 Azioni ammissibili:

- ristrutturazione edilizia
- eliminazione degli elementi incongrui con il contesto
- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni o nuove edificazioni, con misure e regole atte a favorire la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, comunque in coerenza con l'abaco tipologico
- modifiche di destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbanistico

4. Ruederi

4.1 Classificazione degli edifici sulla base di:

- epoca di costruzione, qualora rilevabile

- individuazione tipologica, qualora rilevabile

4.2 Azioni ammissibili:

- ricostruzioni, preferibilmente secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati di cui al precedente punto 2.

5. Mantenimento delle tracce storiche nel tessuto urbano

Si dovrà valutare se all'interno del centro di antica e prima formazione le norme dettano opportune prescrizioni relativamente ai seguenti fattori:

5.1 Materiali e tecnologie

Oltre all'indicazione della presenza della prescrizione, andrà segnalato se tale prescrizione riconduce a tecniche e materiali di tipo tradizionale – saranno da verificare le seguenti fattispecie:

- tipo e materiale di apparecchio murario
- tipo e materiale di intonaco
- tipo di tinteggiatura e colore comprovate da ricerche storiche documentate o analisi
- tipologia e materiale di infisso
- tipologia e materiale di copertura

5.2 Impianti tecnologici

Verificare se sono date prescrizioni relativamente ai seguenti fattori:

- prescrizioni relative agli impianti tecnologici pubblici sottotraccia (illuminazione, telefonici, TV, gas ecc.)
- prescrizioni relative all'unificazione e riordino degli impianti tecnologici dei privati sulle facciate
- prescrizioni relative ai contatori- posizionamento in luoghi interni o se non possibile in nicchie
- prescrizioni relative alla possibilità di posizionamento e mitigazione di impianti puntuali che ovviamente non dovranno prospettare su viabilità pubblica quali:
 - impianti di condizionamento d'aria
 - antenne paraboliche televisive e trasmettitori per la telefonia mobile
 - corpi illuminanti
 - prese d'aria per camini e caldaie
 - pannelli solari e impianti fotovoltaici

5.3 Insegne e indicazioni pubblicitarie

- prescrizioni relative alla gerarchizzazione e localizzazione puntuale degli spazi in base ai quali allocare le insegne (mappe cittadine, avvisi pubblici ecc).
- prescrizioni relative alla tipologia di insegna, dimensioni, colori

5.4 Sistemazioni di strade e spazi pubblici

- prescrizioni relative alle sistemazioni stradali e spazi pubblici con utilizzo di materiali e tecniche locali

5.5 Arredi urbani

- presenza di abachi contenenti prescrizioni su tipologie e materiali (illuminazione pubblica, panchine, cestini rifiuti ecc. segnaletica turistica), in coerenza con la tradizione locale.

D Per gli interventi nelle fasce di rispetto dei beni paesaggistici (culturali e identitari):

fino all'esatta delimitazione dell'area di pertinenza e relativa disciplina, nelle aree poste ad una distanza inferiore a 100 metri dai beni paesaggistici e identitari possono essere consentiti interventi e di edificazione o di trasformazione previa valutazione favorevole del competente ufficio della Tutela del Paesaggio e dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici (sentito il parere delle Soprintendenze).

Fatta salva la superiore determinazione del presente protocollo d'intesa

Cagliari, li 12 novembre 2007

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA

Il Direttore Generale

F.to Ing. Paola Lucia Cannas

MINISTERO
PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER LA SARDEGNA

Il Direttore Regionale

F.to Arch. Paolo Scarpellini