COMUNE DI CAGLIARI

F.A.Q. relative alla verifica delle norme di salvaguardia del nuovo PUC adottato con la deliberazione di C.C. n. 159 del 25/11/2025 – Artt. 29, 30, 31 e 32 delle NTA (Zone B di completamento residenziale)

Premessa

Il presente documento cerca di fornire tutti gli elementi utili a consentire una corretta e omogenea interpretazione delle norme di salvaguardia delle zone B di completamento residenziale di cui agli artt. 29, 30, 31 e 32 delle NTA del PUC adottato con la deliberazione di C.C. n, 159 del 25/11/2025.

Gli approfondimenti si sono resi necessari al fine di garantire una più puntuale precisazione dei contenuti normativi e una coerente applicazione degli stessi nell'ambito degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, anche al fine di assicurare uniformità di interpretazione e certezza operativa per l'Amministrazione e per i soggetti attuatori.

Al fine di semplificare la lettura e facilitare l'illustrazione dei chiarimenti si è utilizzato lo strumento delle F.A.Q.

1) *Articoli 30 e 31*

Nelle sottozone B-C e B-ADR, nel caso di immobili che si discostano da quelli caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma, di demolizione e ricostruzione con il fine di garantire la ricomposizione morfologica dell'edificato facendo riferimento alle condizioni contestuali. Sulla base di quali criteri deve essere effettuata la valutazione?

Le sottozone urbanistiche B-C e B-ADR

Le parti di tessuto urbano alle quali è stata attribuita la classificazione urbanistica di sottozona B-C sono state classificate nel PPR come "Centro di antica e prima formazione" poi ridotto fino a farlo coincidere con il perimetro del Centro Storico a seguito di specifica determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Sardegna. In tale occasione era stato, tuttavia, stabilito che tali tessuti dovessero essere oggetto di una particolare attenzione sotto il profilo della tutela.

Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste in modo prevalente l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e un definito rapporto tra spazi privati e pubblici.

Gli immobili che si discostano da quelli caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica

Con riferimento al tessuto urbano nel quale si trova l'immobile interessato dall'intervento, il progetto deve individuare le parti del tessuto urbano caratterizzate da forte omogeneità tipo-morfologica e contestualmente riconoscere le parti del tessuto urbano caratterizzate da specifiche criticità. Queste possono essere dovute ad immobili e/o organismi edilizi con una volumetria incongrua sotto i profili della consistenza, della forma e/o della posizione, comprese eventuali aree libere storicamente interessate da preesistenze e successivamente non utilizzate a fini edificatori. In queste situazioni è necessaria la presentazione del parere preventivo.

Gli interventi ammissibili

COMUNE DI CAGLIARI

Nel caso di immobili che si discostano da quelli caratterizzati da forte omogeneità tipo-morfologica, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma, di demolizione e ricostruzione con il fine di garantire la ricomposizione morfologica dell'edificato facendo riferimento alle condizioni contestuali.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, poiché la finalità è quella di garantire la ricomposizione morfologica dell'edificato facendo riferimento alle condizioni contestuali, ricomprendono anche quelli di nuova costruzione. Nel caso di volumi con scarsa consistenza sarebbe, infatti, impossibile conseguire la ricomposizione morfologica con la sola ricostruzione del volume esistente.

2) *Articoli 30, 31 e 32*

Negli interventi di trasformazione finalizzati alla rigenerazione urbana del tessuto insediativo la valutazione degli stessi è subordinata alla preventiva valutazione positiva della documentazione progettuale da parte della Commissione per il Paesaggio. Quale procedura è prevista in attesa della nomina e del pieno esercizio delle funzioni da parte della suddetta Commissione?

Nel PUC vigente l'attuale Regolamento Edilizio, a seguito di specifica variante al PUC, aveva previsto l'istituzione della Commissione per la Qualità architettonica e per il Paesaggio, individuando anche tutti i procedimenti per i quali si sarebbe dovuta esprimere.

Allo stato attuale la Commissione per la Qualità architettonica e per il Paesaggio non risulta ancora nominata e i progetti, ad eccezione di quelli per i quali deve essere acquisita anche l'autorizzazione paesaggistica, vengono approvati in linea tecnica dal dirigente del Servizio Edilizia Privata.

Per ragioni di uniformità interpretativa e attuativa il procedimento dovrebbe essere portato a conclusione allo stesso modo.

3) *Articolo 31*

Nei tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia, classificati B-ARU 1 e B-ARU 2 per dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche, per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo, è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno compresa la rappresentazione dei profili stradali. E' pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento. In questi casi è necessaria la presentazione di un piano attuativo esteso all'intera unità cartografica?

Le sottozone B-ARU 1,2: Gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)

Sono le parti di città che presentano criticità tipo morfologiche e sono caratterizzate da una qualità urbana non adeguata. L'obiettivo in questi ambiti, parzialmente o totalmente edificati, è quello di rinnovare il patrimonio edilizio esistente e/o di modificare l'impianto urbano dei comparti anche con l'eventuale demolizione e ricostruzione degli stessi. In tali ambiti i tessuti insediativi sono differenziati in relazione al differente grado di qualità urbana, per il quale si rendono necessarie

categorie d'intervento diverse, come di seguito indicate:

a) B-ARU 1 - tessuti urbani che nella città di Cagliari sono corrispondenti con quelli classificati ex sottozone Bn* e BnR2 e nella Municipalità di Pirri coincidono con quelli classificati B8* e B8R2 (PUC 2003) nei quali sono consentiti interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia;

b) B-ARU 2 - tessuti urbani che nella città di Cagliari sono corrispondenti con quelli classificati ex sottozone BnR3 e nella Municipalità di Pirri coincidono con quelli classificati B8R3 oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi ammissibili

In generale nelle sottozone B-ARU 1, 2 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

B-ARU 1 - tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia.

Sono ammessi gli interventi necessari a dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche, per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo è consentita la riduzione dei distacchi dai confini (non dalle pareti finestrate).

E' ammesso un incremento dell'indice fondiario che non potrà in ogni caso superare il 30% dell'indice ordinario della sottozona.

Gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 8 devono far riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti.

In assenza delle strumentazioni indicate dalla norma, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 8.

B-ARU 2 - tessuti urbani oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riordino urbano (ex art. 40 L.R. 8/2015). Il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione costituisce il quadro di coordinamento e definisce al proprio interno le articolazioni funzionali per la predisposizione dei differenti strumenti di attuazione.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione sono comunque ammissibili gli interventi di cui alle lettere d), f), g) e h) dell'art. 8 che possono essere autorizzati previo utilizzo di specifiche strumentazioni.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 8 delle NTA.

Gli ambiti di riferimento

B-ARU 1 - tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia.

E' sempre prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno compresa la rappresentazione dei profili stradali.

Nel caso in cui la regolarizzazione perseguita non sia ottenibile senza incrementi dell'indice fondiario

si procederà alla redazione del planovolumetrico. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 8) facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti.

Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

B-ARU 2 - tessuti urbani oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Comprendono ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione, la cui riqualificazione assume particolare rilevanza urbana.

Pertanto, tali ambiti sono considerati prioritari per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riordino urbano (ex art. 40 L.R. 8/2015), finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri caratterizzati prevalentemente da degrado e marginalità mediante approcci innovativi e integrati.

Nelle more della predisposizione dei programmi di riqualificazione gli interventi di cui alle lettere d), f), g) e h) dell'art. 8 possono essere autorizzati previa rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, e predisposizione del planivolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento a condizione che il progetto dell'intervento proposto sia coerente con un progetto di riqualificazione complessivo che deve interessare l'intero ambito e possa essere attivatore della rigenerazione complessiva.

In assenza di pianificazione attuativa ovvero del planovolumetrico di cui al precedente comma, gli interventi consentiti sugli immobili esistenti sono esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 8 delle NTA.

L'eventuale presentazione di un piano attuativo

In generale, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del Piano adottato, nelle aree libere o rese libere a seguito di interventi di demolizione dl strutture preesistenti, quando la superficie è maggiore di 3000 mq è necessaria la presentazione di un Piano attuativo o, qualora siano rispettati i requisiti previsti dalla normativa regionale, di un permesso di costruire convenzionato.

Le sottozone urbanistiche B-ARU 2 sono considerate prioritare per l'applicazione di Piani di Recupero, nonché dei Programmi di riordino urbano (ex art. 40 L.R. 8/2015), finalizzati ad affrontare la problematica dei quartieri caratterizzati prevalentemente da degrado e marginalità mediante approcci innovativi e integrati.

4) *Articolo 31*

Nei tessuti urbani oggetto di interventi di riqualificazione e/o sostituzione edilizia, classificati B-ARU 1 e B-ARU 2 per dare soluzione a evidenti discontinuità tipologiche, per il riallineamento planoaltimetrico dei fronti stradali e per soluzioni d'angolo è prescritta la puntuale rappresentazione dello stato di fatto al contorno compresa la rappresentazione dei profili stradali. E' pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione facciano

COMUNE DI CAGLIARI

riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti. Con riferimento ai suddetti interventi, quando è necessaria la stipula della convenzione con l'amministrazione comunale?

I suddetti interventi, sono subordinati a preventivo convenzionamento tra il titolare dell'intervento e il Comune, ai fini del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare, qualora debbano essere disciplinati specifichi aspetti attuativi inerenti lo spazio pubblico e/o di uso pubblico, cessione di aree, manutenzioni di opere ed altri eventuali rapporti tra i privati ed il Comune.