

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA



COMUNE DI NURAMINIS
(Provincia di Cagliari)

PIANO OPERATIVO E FINANZIARIO
per la Redazione dei
Piani particolareggiati di recupero e riqualificazione
dei Centri di prima e antica formazione (*Centri Matrice*)
di Nuraminis e di Villagreca

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA

1.	GENERALITÀ	4
2.	RIFERIMENTI.....	5
3.	CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	5
4.	OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	6
5.	METODOLOGIA.....	6
5.1.	<i>Il Piano partecipato</i>	7
5.2.	<i>Le indagini</i>	8
5.2.1.	L'indagine cartografica.....	8
5.2.2.	L'indagine sulla struttura urbana.....	8
5.2.3.	L'indagine tipologica	8
5.3.	<i>Le analisi</i>	9
5.3.1.	Il netto storico	9
5.3.2.	Carta base e individuazione delle unità edilizie	9
5.3.3.	Le Schede delle Unità edilizie.....	9
6.	LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE	10
7.	CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO	10
8.	LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO	11
9.	CODICE DI PRATICA.....	12
10.	ELENCO DEGLI ELABORATI.....	12
11.	CRONOPROGRAMMA.....	13
12.	GRUPPO DI LAVORO.....	15
13.	QUADRO ECONOMICO.....	16

Premessa

I Piani particolareggiati di Nuraminis e Villagreca, pur con risorse estremamente limitate, sono già in via di ultimazione, pertanto la relazione seguente si riferisce alla metodologia di analisi e di progettazione impiegata, da confrontare e coordinare con il Piano metodologico elaborato dalla Regione, e integrare con tutti i supporti e strumenti dalla stessa sviluppati.

1. GENERALITÀ

Per Centro matrice intendiamo quella parte del paesaggio urbano che è sorta e si è sviluppata per sedimentazioni successive in epoca "pre-moderna", fino al limite temporale dell'anno 1950, come indicato dal PPR.

Il 'Centro matrice' ridefinisce quindi i limiti della zona urbanistica A rispetto a quelli disegnati nel PUC, sovrapponendo e aggiungendo alla zonizzazione urbanistica la caratterizzazione paesaggistica comportante ulteriori forme di tutela.

Al suo interno sono state quindi ricomprese zone omogenee "A", "Br", "B1" e "B3" del PUC, (in quanto assimilabili rispettivamente allo sviluppo urbano dalle origini alla fine del XIX secolo e alle espansioni compiute nella prima metà del XX secolo), e in parte zone "C" e "G".

Le zone interne ai due Centri matrice con apposita Variante al PUC sono state pertanto tutte riclassificate "A" Centro storico.

I Centri matrice di Nuraminis e Villagreca, per quanto caratterizzati da un patrimonio urbanistico-edilizio fortemente degradato e sottoutilizzato, costituiscono ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria degli abitati.

Nonostante le espansioni degli ultimi 60 anni, è sempre in queste aree che si manifestano le principali attività di relazione, pur con le limitazioni e gli impedimenti dati da una condizione fisica e normativa degli immobili che, allo stato attuale, ostacolano pesantemente ogni iniziativa di sviluppo o anche solo di mantenimento.

Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità delle nostre comunità, che è affidata anche alla conservazione dei centri antichi, degli edifici e dei manufatti di un tempo.

Compito dell'Amministrazione comunale è disciplinare con i due Piani Particolareggiati (nel seguito indicato semplicemente come "Piano") le modalità degli interventi edilizi, in un'ottica di equilibrio tra valori culturali e modo di abitare contemporaneo, temperando quindi due diversi aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita.

Poiché la manutenzione degli edifici del Centro matrice, il restauro e la loro riutilizzazione, sono di fatto prevalentemente compito dei privati che intendono utilizzare la loro abitazione e conseguentemente sistemarla, ristrutturarla, arricchirla dei servizi e dei comfort mancanti, è necessario attivare l'iniziativa generale offrendo da un lato norme applicative e strumenti urbanistici chiari e precisi, e dall'altro incentivi e facilitazioni a chi preferisca (o non possa fare diversamente) alla nuova edificazione l'intervento sull'esistente.

Le norme del Piano mirano ad ottenere sia per le strutture esistenti, sia per quelle da realizzare ex-novo, uniformità di linguaggio, derivandolo dall'analisi delle tipologie urbane, edilizie e architettoniche tradizionali del luogo e, al contempo, la possibilità di adeguarle alle necessità del modello sociale ed economico contemporaneo, significativamente variato rispetto alla concezione originaria.

2. RIFERIMENTI

Finalità principale del Piano è di fungere da strumento attuativo e di dettaglio che, in conformità con il Piano paesaggistico regionale, definisca l'assetto di una porzione di territorio con caratteristiche peculiari, in vista dell'esecuzione degli interventi pubblici e privati da realizzarsi.

Per le caratteristiche paesaggistiche richieste, ulteriori e aggiuntive rispetto agli "strumenti" urbanistici consueti, il Piano viene redatto in coerenza con le indicazioni generali del **Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS**¹, e ai **Criteri di conformità** determinati dalla Direzione generale dell'Urbanistica².

Il principale strumento di riferimento tecnico per il recupero dell'identità e per la conservazione e valorizzazione dell'edificato tradizionale storico, è costituito dai **Manuali di recupero dei centri storici**, predisposti dalle Università di Cagliari e di Sassari per conto della Regione.

Unitamente ai Manuali per gli interventi suelencati, per gli interventi di riqualificazione e ricucitura si fa riferimento alle **Linee guida per la tutela del paesaggio** nei Centri di antica e prima formazione, anch'esse predisposte dalle Università sarde per conto della Regione.

3. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano definisce le *Categorie*, le *Operazioni* e le *Modalità* degli interventi edilizi consentiti, per mantenere, conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e/o costruire ex novo gli edifici e le relative pertinenze, nonché realizzare spazi verdi, parcheggi, e servizi pubblici o di pubblico interesse nel Centro matrice.

Con riferimento alle Linee guida del PPR, sono stati individuati ambiti omogenei per caratteristiche morfo-tipologiche, da associare alle sottozone urbanistiche-paesaggistiche A1 e A2, comprendenti Comparti o parti di isolati in vario modo già classificati A, Br, B1, B3, C e G nel PUC, riclassificati in A con specifica variante del PUC funzionale alla redazione del Piano Particolareggiato.

Nello specifico:

- la Sottozona A1, di *conservazione*, comprendente gli edifici ed i contesti conservati o reversibilmente modificati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, da considerare in generale come elementi da salvaguardare e restaurare. In essa sono comprese anche le aree inedificate utilizzate per scopi agricoli in ambiti periurbani, al confine tra abitato e "campagna", o "relitte all'interno dell'abitato storico", come pertinenze dirette di unità edilizie, con interesse sociale ma con scarsa valenza economica (orti familiari, agricoltura part-time), anch'esse da conservare nella loro destinazione d'uso.
- la Sottozona A2, di *riqualificazione*, da riferirsi a quelle parti di zona "A", dove insistono edifici o contesti irreversibilmente alterati, parzialmente o totalmente discordanti con il contesto storico.

Il Piano viene pertanto impostato secondo due categorie d'intervento principali:

- **la prima** (da attuarsi nelle sottozone A1), riguardante interventi di tipo conservativo, definiti volume per volume in ogni unità edilizia (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna, modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico sanitario, o al completamento funzionale secondo i processi di sviluppo storico riconosciuti).

In queste sottozone gli interventi dovranno garantire il migliore funzionamento e fruizione dell'esistente, senza che ciò comporti un aumento sostanziale del carico abitativo teorico, nè variazioni dei prospetti che possano alterare la percezione complessiva del Centro;

¹ **PROTOCOLLO D'INTESA** tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i beni e le attività culturali e la Direzione generale della pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica della Regione autonoma della Sardegna, Cagliari 27 novembre 2007

² Vedi Determine relative alle Verifiche di Conformità dei Piani particolareggiati dei Centri storici.

- *la seconda* (sottozona A2) comprendente interventi di riqualificazione, con utilizzo dei vuoti urbani, demolizione e ricostruzione di edifici incongrui.

Per le Unità edilizie comprese nelle sottozona A2 verrà documentata la perdita e/o l'inesistenza dei valori storico-tipologici, per conformarle alle prescrizioni di cui al comma 5 dell'art.52 delle NTA del PPR.

4. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'elemento socialmente più rilevante del recupero consisterà nel rinnovare l'appetibilità del Centro matrice, per favorire il reinsediamento abitativo in case abbandonate o sottoutilizzate, per contrastare il fenomeno dello spopolamento e limitare allo stesso tempo il consumo dei suoli da destinare all'agricoltura.

In sintesi gli obiettivi posti a base della progettazione consistono in:

Finalità

- a) Rianimazione dell'insediamento *pre-moderno*, favorendo in esso lo sviluppo della *residenzialità* e la promozione del commercio, dei servizi e dell'artigianato, nonché delle relazioni che legano queste attività;
- b) Recupero funzionale e documentale che, adeguando l'organismo urbano e i singoli edifici alle attuali aspettative di qualità della vita, ne valorizzi gli elementi storici, culturali e identitari superstiti;
- c) Individuazione delle Unità edilizie che, per caratteristiche intrinseche e posizione, si adattano a ospitare funzioni diverse da quella residenziale, quali attrezzature o attività di servizio;
- d) Riqualificazione/ricucitura delle parti alterate o irrisolte del tessuto urbano, con interventi miranti alla proposizione di un nuovo scenario congruente con l'organismo storico.

Requisiti:

il Piano dovrà

- **essere fattibile e conveniente**, nel senso che le scelte devono essere tali per cui il sistema normativo consenta ai singoli cittadini di realizzare i migliori adeguamenti funzionali delle abitazioni, nei limiti delle buone regole tecniche e del rispetto dei valori storici e tradizionali presenti, privilegiando i principi del minimo intervento e della reversibilità dello stesso;
- **essere realistico**, e cioè, in buona approssimazione, proporre scelte realizzabili nel decennio di vigenza;
- **essere valido**, nel senso che le scelte devono corrispondere tecnicamente a reali bisogni della comunità locale, temperando la convivenza collettiva con la convenienza dei singoli;
- **essere necessario**, nel senso che le scelte devono corrispondere a reali esigenze, culturali oltre che funzionali, ed essere tali da risolvere nodi problematici e comunque riconoscibili.

5. METODOLOGIA

Il Piano si basa su un lavoro preliminare di conoscenza sulla consistenza e lo stato degli edifici e dei loro contesti.

Alla indagine fisionomica preliminare, con ausili cartografici, fonti documentali, e osservazioni dall'esterno, oltre che con foto aeree panoramiche commissionate appositamente, segue la campagna di indagini dirette sulle singole unità edilizie, 653 a Nuraminis e 63 a Villagreca, compatibilmente con la possibilità di accedere al loro interno.

I sopralluoghi casa per casa hanno lo scopo di prendere diretta visione delle caratteristiche degli immobili, della loro consistenza e della presenza di elementi da salvaguardare altrimenti non conoscibili. Tutti gli elementi rilevati, oltre che fotografati, vengono poi inseriti nelle Schede delle Unità edilizie, per

costituire anche una documentazione inconfutabile dello stato *ante quem* per ogni richiesta di titolo abilitativo.

5.1. Il Piano partecipato

L'elaborazione del Piano esecutivo del Centro matrice è un lavoro che non può e non deve essere svolto dai soli tecnici, ma costituisce l'espressione dell'intera Comunità locale, che attraverso il dialogo e il confronto può riuscire a misurare le proprie esigenze, i propri desideri, i propri diritti e i propri doveri.

L'obiettivo è costruire insieme un percorso che indirizzi il recupero del Centro in termini di sviluppo e non di autoritaria quanto inefficace museificazione. Uno sviluppo che ne rispetti e conservi i caratteri identitari, le tipologie tradizionali e la "forma urbana". Uno sviluppo sostenibile atto a favorire la crescita economica, sociale e culturale dell'intero territorio.

Un atteggiamento di pura conservazione, o di tutela passiva, non favorisce il rispetto dei valori culturali da parte della gente, se viene genericamente riferito alla massa sterminata di edilizia pluristratificata di antica e recente origine dei nostri Centri storici, che troppo spesso risultano ampiamente spogliati di quegli elementi architettonici-tradizionali che concorrono alla definizione del valore culturale di un luogo.

Di norma sono tecnici e amministratori a dettare le regole e prendere le decisioni, stabilendo l'orientamento per la pianificazione. Questa responsabilità va invece assunta assieme agli abitanti del Centro storico, coinvolgendoli direttamente nell'elaborazione del progetto di Piano; rispondendo alla volontà di raccogliere, in maniera produttiva, conoscenze, idee e proposte che solo loro possono avere.

Concretamente questo coinvolgimento si è attuato con assemblee pubbliche in corrispondenza di momenti cruciali della redazione del Piano³, e, là dove i proprietari si sono resi disponibili, con sopralluoghi e colloqui casa per casa, nel corso dei quali ci si è confrontati sulle singole necessità, concertando così con gli Amministratori e i cittadini interessati obiettivi e finalità del Piano. Questa prassi ha consentito in primo luogo di avere una visione diversa dei problemi, delle emergenze e delle opportunità presenti nel Centro matrice.

Facendo assumere agli abitanti un ruolo attivo nel processo di pianificazione, e non più solo la possibilità di presentare osservazioni a Piano ormai adottato, se ne amplifica l'efficacia e l'efficienza, consolidando allo stesso tempo il senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità e la responsabilità e il rispetto delle proprie radici storiche.

Assemblee e colloqui diretti sono infatti momenti di fondamentale importanza, per illustrare i valori storici presenti e dare indicazioni su come conservarli e/o ripristinarli, suggerendo le metodologie di intervento più idonee, indicando gli errori possibili e come evitarli.

Le elaborazioni preliminari delle proposte di intervento sono state via via messe a disposizione della popolazione, che ha potuto così contribuire, con il dialogo diretto o con la presentazione di osservazioni scritte "informali", a correggere preventivamente errori di valutazione, come a modificare positivamente impostazioni progettuali che si rivelino inattuabili alla luce delle condizioni ed esigenze reali.

Oltre a rimanere a disposizione del pubblico nei locali del Comune, gli elaborati preliminari, (*Planovolumetrici, Zonizzazione particolareggiata, Bozza di Norme d'attuazione, Codice di pratica e Relazione illustrativa*), per quanto in versione non definitiva sono stati inseriti nel sito del Comune, chiaramente con l'avvertenza sul loro stato di preliminarità, e con l'invito ai cittadini di presentare comunque osservazioni e suggerimenti o chiedere chiarimenti o ulteriori sopralluoghi al Professionista incaricato.

³ All'avvio dei lavori, poi in occasione sia della presentazione degli indirizzi sia degli elaborati del progetto preliminare.

Questo confronto diretto tra le esigenze dei cittadini e il punto di vista di tecnici e amministratori ha dato occasione a tutti gli interpreti coinvolti di riformulare la propria percezione dei problemi, in un'ottica dialettica e di crescita, nella consapevolezza del ruolo e delle responsabilità legate ai ruoli e alle scelte effettuate da ognuno.

Il processo partecipativo così inteso, gioca un ruolo rilevante nella definizione degli interventi edilizi ammissibili, e si ritiene che possa consentire di avviare più concretamente la gestione dei più importanti problemi che caratterizzano il Centro matrice.

5.2. Le indagini

5.2.1. L'indagine cartografica

L'analisi delle serie cartografiche storiche, come i rilievi sull'esistente, evidenziano gli elementi della struttura insediativa e paesistica meritevoli di tutela, per evitare la distruzione di elementi fondamentali dell'identità locale. Dal confronto emergono con sufficiente attendibilità gli edifici rimasti catastalmente integri e quelli modificati. Si ottengono poi in tal modo informazioni sull'evoluzione interna all'abitato nell'ultimo secolo, e sulle espansioni avvenute nel secondo dopoguerra.

5.2.2. L'indagine sulla struttura urbana

Fra le finalità di questa indagine, è compresa l'individuazione delle principali regole non scritte dell'insediamento, quali la forma urbana in relazione all'orografia e all'esposizione dei corpi di fabbrica, le modalità di aggregazione delle unità edilizie e le dinamiche di formazione degli isolati urbani, i rapporti fra spazi pubblici e spazi privati, i rapporti fra pieni e vuoti, le relazioni di vicinato, ecc.

5.2.3. L'indagine tipologica

La tipologia è la struttura organizzativa fondamentale dell'architettura, e trattandosi nel nostro caso prevalentemente di architettura rurale, può essere fuorviante la tendenza a identificare come maggiormente degni di attenzione i materiali, le caratteristiche stilistiche, le facciate e i volumi, in quanto sono considerati come gli elementi più deboli, meno persistenti, spesso incerti, e in parte fortemente condizionati dalla più profonda struttura tipologica.

Pertanto, la conoscenza della tipologia, intesa come matrice strutturale che organizza l'esito architettonico, prima dell'edificio poi della stessa forma urbana, consiste essenzialmente in una classificazione che riduce la sempre diversa realtà fenomenica ad un inventario possibilmente finito (**Abaco**)⁴, logico, storicamente pertinente perché concreto.

Lo strumento basilare della ricerca delle invarianti tipologiche –quindi dei loro tratti distintivi pertinenti- consiste nella classificazione formale mediante la lettura sistematica delle planimetrie degli edifici, resa possibile dal reperimento di quasi un terzo delle piante catastali degli edifici interessati, che hanno consentito la precisa definizione delle tipologie. Mentre per un considerevole numero delle restanti Unità edilizie è stato in ogni caso possibile individuare o desumere attendibilmente i relativi schemi planimetrici. Questa indagine mira al riconoscimento e alla classificazione dei tipi edilizi ricorrenti, e delle loro principali modalità di accrescimento, sviluppo e frazionamento.

Per un'immediata percezione dei risultati, le informazioni vengono poi rese graficamente nella tavola delle **"Tipologie edilizie e uso del suolo"**, dove le caratteristiche tipologiche vengono raggruppate

⁴ Vedi, in proposito, gli Abachi tipologici riportati nei Manuali del Restauro dei Centri storici della RAS.

correlandole con le periodizzazioni storiche indicate dal Mibac⁵ e dalla Ras, secondo la tripartizione poi impiegata in tutte le tavole d'analisi e nella schedatura delle Unità edilizie:

- **Edifici costituenti l'organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950).**
- **Edifici di recente o nuova costruzione, (realizzati successivamente al 1950).**
- **Aree libere.**

5.3. Le analisi

5.3.1. Il netto storico

Il risultato che si ottiene *sovrapponendo le serie cartografiche* evidenzia il così detto "netto storico", propedeutico e complementare alle analisi sulla tipologia e sulla consistenza dei fabbricati.

Con l'elaborazione grafica si evidenziano gli edifici il cui sedime è rimasto inalterato rispetto al periodo precedente, differenziando le demolizioni dalle nuove costruzioni e mettendo in evidenza gli edifici il cui sedime non ha subito modifiche. Nel caso di edifici la cui collocazione è mutata si rileva la superficie di sovrapposizione del nuovo con il vecchio edificio.

5.3.2. Carta base e individuazione delle unità edilizie

La base delle tavole di analisi e di progetto è stata realizzata impiegando la cartografia in scala 1:1000 del 2007.

Sulla carta base sono state perimetrate le "Unità edilizie". Con questo termine si intende "l'entità figurativa e funzionale comprendente edificio ed area scoperta di pertinenza".

Il criterio di delimitazione consiste "nella corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti".

Le unità edilizie costituiscono oggetti d'intervento edilizio unitario, secondo le prescrizioni delle Categorie di cui alle Norme di Attuazione.

5.3.3. Le Schede delle Unità edilizie.

Ai fini della conformità del Piano particolareggiato ai requisiti del PPR, è stata compiuta un'analisi dettagliata di tutti gli organismi edilizi presenti nel Centro matrice, riportando le informazioni e i dati rilevati nelle Schede delle Unità edilizie, costruite impiegando il modello indicato negli elaborati di accompagnamento al PPR per le indagini preliminari.

Nello specifico la scheda-tipo è stata ulteriormente dettagliata e articolata in funzione delle realtà prevalenti.

Dal modello base "regionale" sono quindi derivati tre differenti modelli di scheda:

- **Scheda rossa:** Organismi architettonici di valore storico, realizzati anteriormente al 1950
- **Scheda azzurra:** Edifici di recente costruzione, realizzati successivamente al 1950
- **Scheda verde:** Aree libere

⁵ Protocollo d'intesa tra la Direzione regionale per la Sardegna del Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Direzione generale della Pianificazione urbanistica dell'Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 12 novembre 2007

Ogni scheda è composta di due parti:

- Nella prima compaiono gli elementi descrittivi dello stato di fatto;
- La seconda riassume le *Indicazioni di Piano*.

Da un punto di vista operativo la Scheda così concepita ha una funzione analoga al (ma non sostitutiva del) Certificato di destinazione urbanistica.

6. LA CARATTERIZZAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE

Per “Caratterizzazione” s’intende la classificazione di ogni Unità edilizia in funzione degli elementi storico – tipologico - ambientali presenti. Questa indagine, correlata con il Netto storico e con l’individuazione delle tipologie, fornisce ulteriori elementi utili per la individuazione delle *Azioni ammissibili*, cioè delle Categorie d’intervento edilizio impiegabili volume per volume.

Anche in questo caso è stata utilizzata la tripartizione già impiegata nell’indagine tipologica, con le seguenti caratterizzazioni:

- A- Edifici costituenti l’organismo storico pre-moderno, (realizzati anteriormente al 1950)**
- B- Edifici di recente o nuova costruzione, realizzati successivamente al 1950**
- C- Aree libere**

Con la “*sovrapposizione/integrazione/confronto*” tra le tavole di Analisi, abbiamo si ottengono elementi necessari per raggruppare le unità edilizie negli ambiti di omogeneità, quindi per definire le sottozone del Piano particolareggiato.

7. CONTENUTI MORFOLOGICO-PROGETTUALI DEL PIANO

I caratteri di stratificazione dell’edificato, integrati con le intenzionalità progettuali del Piano, comprendono le seguenti componenti fisiche:

- Edificato storico da tutelare e valorizzare;
- Edificato consolidato da mantenere e valorizzare;
- Edificato consolidato da riqualificare e completare.

Al loro interno sono state individuate le parti che hanno raggiunto una configurazione stabile e che richiedono interventi di relativa modesta entità; analogamente sono state individuate le parti che non avendo raggiunto detta configurazione richiedono invece interventi di maggior impegno, anche di carattere urbanistico.

Per tutte le componenti il Piano dispone quindi una disciplina particolareggiata ad attuazione diretta⁶.

Nel merito, il contenuto progettuale della disciplina di Piano si basa su due fondamentali elementi costitutivi della morfologia urbana:

- A. l’unità edilizia, come elemento costitutivo degli isolati;**
- B. la fronte di isolato come elemento sintetico ed espressivo, in quanto immediatamente percettibile, della definizione dello spazio urbano.**

⁶ Tramite autorizzazione o concessione

Morfologicamente il primo è disciplinato dal Planovolumetrico di progetto (e collegata carta dei tetti) con riferimento agli Abachi tipologici dei Manuali del Restauro RAS.

Il secondo è disciplinato dai Profili regolatori di progetto.

Il rapporto tra normativa di riferimento e definizione fisica dello spazio, è assicurato quindi dal "disegno del suolo" (Planovolumetrico).

Al planovolumetrico (stato di fatto e stato di progetto) si associano le carte dei tetti (anch'esse raffiguranti stato di fatto e stato di progetto) con le quali evidenziare gli interventi formali e materiali previsti in copertura per ogni singola unità.

A partire dal disegno di suolo le regole stabiliscono le trasformazioni fisiche e d'uso possibili.

Le regole si articolano in prescrizioni d'ambito urbanistico (le Sottozone), e in prescrizioni edilizie (Categorie di intervento e Codice di pratica)

8. LE CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Il Piano particolareggiato contiene una scheda dettagliata di valutazione e prescrizioni per ogni Unità edilizia. In questo modo gli interessati sapranno con esattezza quali interventi sarà possibile fare nella loro unità edilizia, per realizzare i quali sarà necessario la semplice richiesta di Autorizzazione o Concessione per dare inizio ai lavori.

Ogni Scheda contiene, nell'indicazione di progetto, la "Categoria di intervento" massima ammessa per ogni singolo volume elementare.

Tipologia della Conservazione e Recupero

- Categoria "1" – manutenzione ordinaria (MO)
- Categoria "2" – manutenzione straordinaria (MS)
- Categoria "3" – restauro e risanamento conservativo (R),
secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
 - "3.1" – restauro (R1)
 - "3.2" – risanamento conservativo (R2)
- Categoria "4.1" – ristrutturazione edilizia parziale (RE1)
- Categoria "5.1" – aggiunta tipologica (AT)

Tipologia della Trasformazione e Riquilibratura

- Categoria "4.2" – ristrutturazione edilizia generale (RE2)
- Categoria "4.3" – ristrutturazione edilizia integrale (RE3)
- Categoria "5" – nuova costruzione, secondo le seguenti sub-categorie specifiche:
 - "5.1" - ampliamento (A)
 - "5.2" – sostituzione edilizia con ripristino tipologico (SR)
 - "5.3" – nuova costruzione secondo abaco tipologico (NC)

Le Categorie sono ordinate con numeri in modo crescente, e, in linea di principio, si intende che fatte salve le specificità relative all'Addizione tipologica, alla Ristrutturazione integrale, alla Sostituzione edilizia e a prescrizioni particolari riportate nelle schede delle unità edilizie, ogni categoria ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle categorie che la precedono, ma non l'inverso. L'intervento ammesso è quindi quello massimo consentito.

9. CODICE DI PRATICA.

I progetti di recupero, riqualificazione e/o di nuova edificazione devono privilegiare la riproposizione degli schemi compositivi coerenti con lo scenario storico urbanistico e propri della tradizione costruttiva locale (composizione dei volumi, tetti a falde, dimensioni e foggia dei balconi, aperture carrabili, ecc.).

La documentazione di rilievo e di progetto degli interventi dovrà indicare con precisione la posizione di tutti gli elementi su cui si intenda intervenire richiamati dal presente articolo.

Il Codice di pratica allegato in fascicolo, costituirà parte inscindibile delle NTA, e conterrà le prescrizioni sulle modalità di esecuzione su tutti gli elementi della costruzione.

10. ELENCO DEGLI ELABORATI.

Il Piano sarà costituito presumibilmente dai seguenti elaborati:

n.	Sigla	Contenuto	Stato di elaborazione al 2/08/2012
1	A	Relazione urbanistica	completa
2	A1	Regesto fonti storiche	completa
3	A2	Abachi Caratterizzazione-Classificazione edifici	completa
4	A3	Verifica corrispondenza matrice storica	completa
5	A4	Struttura urbana Nuraminis	completa
6	A5-VG	Confronto catastali urbano Villagrega	completa
7	A6-NUR	Confronto catastali urbano Nuraminis	completa
8	B	Norme tecniche di Attuazione	completa
9	B1	Codice di pratica	completa
10	C1-NUR	Stralcio del PUC pre variante	completa
11	C2-NUR	Stralcio del PUC variato	completa
12	C1-VG	Stralcio del PUC pre variante	completa
13	C2-VG	Stralcio del PUC variato	completa
14	C3	Stralcio Normativa PUC pre variante	completa
15	C4	Stralcio Normativa PUC variato	
16	D-NUR	Planivolumetrico stato attuale	completa
17	D-VG	Planivolumetrico stato attuale	completa
18	E1-NUR	Carta base, individuazione Comparti e Unità edilizie	completa
19	E1-VG	Carta base, individuazione Comparti e Unità edilizie	completa
20	E2-NUR	Tipologie edilizie e uso del suolo	completa
21	E2-VG	Tipologie edilizie e uso del suolo	completa
22	E3-NUR	Caratterizzazione delle Unità edilizie	completa
23	E3-VG	Caratterizzazione delle Unità edilizie	completa
24	F-NUR	Comparazione tra zonizzazione previgente e nuovo assetto	completa
25	F-VG	Comparazione tra zonizzazione previgente e nuovo assetto	completa
26	G-NUR	Zonizzazione particolareggiata	completa
27	G-VG	Zonizzazione particolareggiata	completa
28	H	PAI sovrapposto al Centro matrice Nuraminis	completa
29	I-NUR	Planivolumetrico di progetto	completa
30	I-VG	Planivolumetrico di progetto	completa
31	L1-NUR	Carta dei tetti, stato attuale	completa
32	L1-VG	Carta dei tetti, stato attuale	completa

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA

33	L2-NUR	Carta dei tetti, progetto	completa
34	L2-VG	Carta dei tetti, progetto	completa
35	M-NUR	Comparazione zone S previgenti e nuovo assetto	completa
36	M-VG	Comparazione zone S previgenti e nuovo assetto	completa
37	N	Legende Profili regolatori e sintesi interventi isolati	completa
38/80	N-NUR 1 Pr N-NUR 43 Pr	Profili regolatori, stato attuale e progetto	completa
81/123	N-NUR 1 Is N-NUR 43 Is	Sintesi interventi per isolato (Planivolumetrico, tetti, categorie ammissibili)	completa
124/131	N-VGR 1 Pr N-VGR 8 Pr	Profili regolatori, stato attuale e progetto	completa
132/139	N-VGR 1 Is N-VGR 8 Is	Sintesi interventi per isolato (Planivolumetrico, tetti, categorie ammissibili)	completa
140/792	O1-NUR O653-NUR	Schede delle Unità edilizie	completa
793/855	O1-VG O63-VG	Schede delle Unità edilizie	completa
856	P-NUR	Sintesi degli interventi (Parametri urbanistici)	completa
857	P-VG	Sintesi degli interventi (Parametri urbanistici)	completa

11. CRONOPROGRAMMA

La redazione del Piano è praticamente compiuta. La definitiva verifica con gli Amministratori e l'Ufficio Tecnico è in fase di ultimazione, dopo una consegna provvisoria prevalentemente su supporto informatico, completata la quale si potrà procedere alla stampa degli elaborati dei due PP e al loro deposito per il passaggio in Consiglio Comunale.

Per il completamento delle verifiche e la stampa, è presumibile l'impiego di circa un mese. Non è invece quantificabile, al momento, il tempo necessario per adeguare il lavoro fatto alle direttive e ai format predisposti dalla Regione, né per effettuare le ulteriori elaborazioni eventualmente richieste.

E' ammissibile, allo stato attuale, che il PP possa essere portato in Consiglio comunale per la prima adozione entro la prima metà del mese di settembre.

Poiché il PP non può essere elaborato in variante allo strumento generale, è stata predisposta la Variante specifica al PUC che dovrebbe essere adottata dal Consiglio Comunale entro la prima metà del mese corrente.

In tal modo si attiveranno contemporaneamente le misure di salvaguardia sia del PUC sia del Piano particolareggiato.

COMUNE DI NURAMINIS
 PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
 RELAZIONE METODOLOGICA

strumento	procedura	15/08/12	01/09/2012	16/09/2012	01/10/2012	16/10/2012	01/11/2012	16/11/2012	01/12/2012	16/12/2012	31/12/2012
	1ª adozione CC	31/08/12	15/09/2012	30/09/2012	15/10/2012	31/10/2012	15/11/2012	30/11/2012	15/12/2012	31/12/2012	
	deposito										
	osservazioni										
	2ª adozione CC										
	inoltro alla RAS										
	approvazione definitiva (stimata)										
strumento	Publicazione BURAS										
strumento	procedura	15/08/12	01/09/2012	16/09/2012	01/10/2012	16/10/2012	01/11/2012	16/11/2012	01/12/2012	16/12/2012	31/12/2012
	1ª adozione CC	31/08/12	15/09/2012	30/09/2012	15/10/2012	31/10/2012	15/11/2012	30/11/2012	15/12/2012	31/12/2012	
	deposito										
	osservazioni										
	2ª adozione CC										
	inoltro all'UTP										
	approvazione definitiva (stimata)										
strumento	Publicazione BURAS										
PPCM	procedura	15/08/12	01/09/2012	16/09/2012	01/10/2012	16/10/2012	01/11/2012	16/11/2012	01/12/2012	16/12/2012	31/12/2012
	1ª adozione CC	31/08/12	15/09/2012	30/09/2012	15/10/2012	31/10/2012	15/11/2012	30/11/2012	15/12/2012	31/12/2012	
	deposito										
	osservazioni										
	2ª adozione CC										
	inoltro all'UTP										
	approvazione definitiva (stimata)										
strumento	Publicazione BURAS										

12. GRUPPO DI LAVORO

(Studio associato Virdis-Batzella; Studio associato AI; Studio associato 2B)

Progettista del Piano e Coordinatore generale:

Architetto Alan Batzella,

anno di laurea: 1977,

Università "La Sapienza", Roma

Collaboratori

Analisi, aspetti normativi e progettuali

Architetto Francesco Virdis:

anno di laurea: 1976,

Università "La Sapienza", Roma

Aspetti progettuali, schedatura

Architetto Roberta Spiga:

anno di laurea: 1997,

Università "La Sapienza", Roma

Indagini sul campo e interviste, verifiche cartografiche, schedatura

Architetto Stefania Mascia:

anno di laurea: 2007,

Università "Ca' Foscari", Venezia

Schedatura, editing grafico

Ingegnere Guido Virdis:

anno di laurea: 1987,

Università di Cagliari

Ingegnere Bruno Virdis:

anno di laurea: 2005,

Università di Cagliari

Ingegnere Bruno Concas:

anno di laurea: 2005,

Università di Cagliari

13. QUADRO ECONOMICO

REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A (CENTRO STORICO) DI NURAMINIS IN CONFORMITA' AL PPR
Schema di calcolo della parcella previsionale per lo studio progettuale particolareggiato dell'ambito di primo impianto e antica formazione

Compensi professionali ai sensi della C.M. n. 6679/1969					
A	ONORARIO BASE (sesto comma, voci "a" e "b" dell'art. 8 -)				
a1	riferimento al numero degli ettari di territorio:	28,69	per €/Ha	77,47	2.222,56
a2a	riferimento al numero di metri cubi esistenti e di progetto	616.239	per €/mc	0,0077	4.773,88
a2b	riferimento al numero di metri cubi esistenti e di progetto su cui applicare la maggiorazione di cui al secondo comma dell'art. 9 di € 0,0077/mc	418.739	per €/mc	0,0077	3.243,89
a3	Coefficiente di adeguamento in funzione della superficie territoriale dell'ambito oggetto di studio particolareggiato - totale risultante	0,88	per (a1+a2)	/	9.011,49
B	SOMMATORIA .				
	Totale delle voci A				9.011,49
C	RIMBORSO SPESE (conglobate nella misura risultante dalla tabella B della C.M.)				
	percentuale di calcolo rimborso spese su C	28,00000	per C		2.523,22
D	ADEGUAMENTO ISTAT				
	Adeguamento ISTAT 2008 (data incarico): +1583%	15,83000	per (C + D)		194.129,03
E	TOTALE ONORARI E RIMBORSO SPESE				
F	CONTRIBUTO PREVIDENZIALE INARCASSA 4% di D				7.765,16
G	IVA DI LEGGE di (D+F): nella fattispecie IVA pari al 21%				42.397,78
H	TOTALE (D+F+G)				244.291,97

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA

REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A (CENTRO STORICO) DI VILLAGRECA IN CONFORMITA' AL PPR					
Schema di calcolo della parcella previsionale per lo studio progettuale particolareggiato dell'ambito di primo impianto e antica formazione					
Compensi professionali ai sensi della C.M. n. 6679/1969					
A	ONORARIO BASE (sesto comma, voci "a" e "b" dell'art. 8 -)				
a1	riferimento al numero degli ettari di territorio:	3,43	per €/Ha	77,47	265,72
a2a	riferimento al numero di metri cubi esistenti e di progetto	51.536	per €/mc	0,0077	399,24
a2b	riferimento al numero di metri cubi esistenti e di progetto su cui applicare la maggiorazione di cui al secondo comma dell'art. 9 di € 0,0077/mc	30.263	per €/mc	0,0077	234,44
a3	Coefficiente di adeguamento in funzione della superficie territoriale dell'ambito oggetto di studio particolareggiato - totale risultante	1,44	per (a1+a2)	/	1295,13
B	SOMMATORIA (comprensiva della cifra di base analitica)				
	Totale delle voci A				1295,13
C	RIMBORSO SPESE (conglobate nella misura risultante dalla tabella B della C.M.)				
	percentuale di calcolo rimborso spese su C	44,00000	per C		569,86
D	ADEGUAMENTO ISTAT				
	Adeguamento ISTAT 2008 (data incarico): +1583%	15,83000	per (C + D)		31387,67
E	TOTALE ONORARI E RIMBORSO SPESE				
F	CONTRIBUTO PREVIDENZIALE INARCASSA 4% di D				1255,51
G	IVA DI LEGGE di (D+F): nella fattispecie IVA pari al 21%				6855,07
H	TOTALE (D+F+G)				39498,24

Sommario Piani Particolareggiati Nuraminis e Villagrecia

TOTALE ONORARI E RIMBORSO SPESE	€ 225.516,70
CONTRIBUTO PREVIDENZIALE INARCASSA 4% di G	€ 9.020,67
IVA DI LEGGE di (G+H): nella fattispecie IVA pari al 21%	€ 49.252,85
TOTALE	€ 283.790,21

Per l'adozione dei Piani Particolareggiati, come accennato, è necessario procedere preliminarmente alla adozione di una specifica **Variante del PUC**, con la modifica del perimetro della zona A e la riclassificazione di parte delle esistenti zone Br, B1, B3, C e G, nonché l'individuazione delle richieste zone S all'interno del Centro matrice.

La Convenzione per la suddetta Variante è già stata stipulata ed il Professionista incaricato è in procinto di consegnare gli elaborati all'Amministrazione per l'adozione in Consiglio. L'importo lordo stabilito è pari a € 7.516,42

Somme stanziare dal Comune per i Piani Particolareggiati di Nuraminis e Villagrecia e la Variante al PUC

TOTALE ONORARI E RIMBORSO SPESE	€ 135.304,90
CONTRIBUTO PREVIDENZIALE INARCASSA 2%	€ 2.706,10
IVA DI LEGGE: nella fattispecie IVA pari al 20%	€ 27.602,20
VARIANTE PUC, importo lordo (cassa 4% e iva 21%)	€ 7.516,42
TOTALE	€ 173.129,62

COMUNE DI NURAMINIS
PIANO PARTICOLAREGGIATO del CENTRO MATRICE
RELAZIONE METODOLOGICA

Differenza tra stanziamento comunale e importi necessari per i Piani Particolareggiati di Nuraminis e Villagreca e la Variante al PUC

Differenza onorari e rimborsi spese	€ 82.695,38
Differenza contributo INARCASSA	€ 6.314,57
Differenza IVA	€ 21.650,65
SOMMANO	€ 110.660,60

Cagliari, 2 agosto 2012

<i>Il Progettista Architetto Alan Batzella</i>	<i>Il Sindaco Sig. Stefano Anni</i>
--	---