


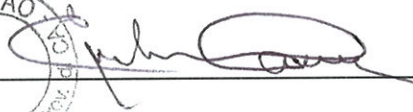


**COMUNE DI NURALLAO**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

*PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE IN  
ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE*

# PIANO OPERATIVO

*Il responsabile dell'area tecnica*

*Novembre 2014*

## 1 PREMESSA

Il presente documento illustra il Piano Operativo e Finanziario definito dall'Amministrazione Comunale di Nurallao per l'aggiornamento del Piano Particolareggiato del centro Matrice.

Il Piano Operativo costituisce il punto di partenza, e insieme lo strumento di programmazione, dell'iter di redazione e approvazione del Piano Particolareggiato secondo la nuova procedura definita dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Come espressamente indicato in alcune note esplicative emanate dalla stessa R.A.S. in merito al processo, il Piano Operativo:

- Chiarisce quale sia la classificazione urbanistica delle aree ricadenti all'interno del Centro di antica e prima formazione e quali siano gli strumenti di pianificazione vigenti
- Individua le risorse umane ed economiche destinate alla redazione del P.P.
- Definisce obiettivi e contenuti del Piano, metodologia operativa e tempi di redazione e approvazione

L'insediamento del centro abitato di Nurallao non presenta nel tempo uno sviluppo significativo, la struttura urbana attuale coincide con il nucleo originario, ma le tipologie edilizie tradizionali sono state sostituite con tipologie pseudo-moderne, che hanno alterato i rapporti tra architettura e ambiente, e tra costruito e vuoto.

Negli ultimi anni con una politica di interventi sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata finalizzata a valorizzare e salvaguardare i caratteri tipologici del centro abitato è stato mantenuto l'aspetto identitario di alcune parti dell'agglomerato urbano che ancora conservavano le caratteristiche originarie.

Tutta l'attività edificatoria è stata regolamentata e gestita con gli strumenti urbanistici vigenti: il Piano Urbanistico Comunale approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 10/07/1996 e approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna il 15/10/1996 e pubblicato sul BURAS n° 39 del 07/11/1996, ed il Piano Particolareggiato del centro storico approvato definitivamente con Deliberazione C. C. N° 69 del 03/10/1994.

Nel 2008, è stata definita la perimetrazione del centro di antica e prima formazione in contraddittorio con l'Ufficio del Piano della Regione, con determinazione n. 3149/DG del 29/12/2008 – Verifica di conformità ai sensi dell'art.52 del N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale – indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 DEL 24/04/07 la Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia ha attestato che [...] il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Nurallao[...] risulta conforme agli art.51,52,53 del N.T.A. del PPR, relativamente agli aspetti riepilogati alle tavole relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/4 - 2/4 - 3/4 e 4/4 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, nel rispetto delle osservazioni e prescrizioni in esse contenute.

Al fine di espletare tutti gli adempimenti previsti e di redigere il Piano Particolareggiato del Centro Storico l'Amministrazione Comunale ha incaricato il professionista Ing.Murgia Fabio allo svolgimento dei servizi professionali necessari per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico e di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

L'obiettivo dell'Amministrazione è finalizzato alla produzione di uno strumento di pianificazione che interessi le aree ricadenti all'interno della zona A e quelle individuate dal piano paesaggistico regionale all'interno della perimetrazione del Centro di antica e prima formazione.

## 2. FINALITÀ E OBIETTIVI

Il Piano Particolareggiato dovrà attuare le indicazioni generali del piano urbanistico comunale, nel rispetto delle del Piano Paesaggistico Regionale.

Nello specifico l'Amministrazione si prefigge i seguenti obiettivi:

- Valorizzare, riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio all'interno della perimetrazione della zona "A";
- Individuare, perimetrare e tutelare gli elementi di pregio e valenza storico culturale;
- Fornire norme di attuazione agevoli e di facile interpretazione che favoriscano il recupero e la qualità dell'offerta abitativa;
- Individuare metodologie di intervento per l'uso razionale delle risorse energetiche da integrare nell'abitato.

Lo strumento urbanistico, nelle sue modalità di attuazione dovrà favorire la partecipazione dei cittadini, qualificare e migliorare gli spazi di aggregazione e favorire lo sviluppo di attività economiche che rivitalizzino il centro antico.

## 3 METODOLOGIA OPERATIVA

La fase operativa sarà articolata in una sequenza di attività che consentano di elaborare un quadro cartografico e normativo coerente con le indicazioni del PPR che valorizzi e salvaguardi le tipologie costruttive tipiche dell'abitato.

La prima fase sarà finalizzata alla conoscenza del patrimonio edilizio esistente ed all'analisi della cartografia e degli strumenti urbanistici approvati. Il lavoro si baserà, preliminarmente, sullo studio della cartografia attuale e di quella storica, integrato con le varie fonti documentali che sarà possibile reperire. Successivamente sono previsti sopralluoghi puntuali finalizzati a:

- verificare la corrispondenza con la cartografia;
- fare rilievi fotografici;
- fare rilievi di dettaglio degli elementi significativi da tutelare.

La fase della conoscenza sarà completata ed integrata con le testimonianze di vario tipo, utili a riconoscere e ricostruire le dinamiche di crescita dell'insediamento e ad individuare l'evoluzione delle abitudini abitative della popolazione.

Relativamente a questo momento si prevede operativamente la seguente sequenza di fasi:

- analisi del contesto partendo da una scala territoriale fino alla scala urbana del singolo lotto;
- sovrapposizione della cartografia storica con gli strumenti urbanistici;
- riunioni con la popolazione;
- analisi dei vari corpi di fabbrica degli isolati con relativa classificazione e numerazione.

La seconda fase sarà finalizzata alla sintesi ed alla elaborazione dell'impianto normativo e cartografico di progetto.

Basandosi sulle informazioni e sui dati raccolti durante la fase della conoscenza verrà costruito il quadro delle regole che saranno indirizzate a programmare l'attività edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle tecniche costruttive caratteristiche del luogo e saranno individuati ed opportunamente normati "i beni architettonici e paesaggistici" da tutelare e salvaguardare.

La proposta di pianificazione, basata sull'analisi dello stato di fatto con le relative criticità, sarà costruita nel rispetto dell'impianto viario, degli slarghi e delle piazze. particolare attenzione sarà posta verso i vuoti urbani e le singole unità edilizie.

Nel piano saranno disciplinati gli interventi utili a salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, le tecniche costruttive ed i caratteri tipologici, con l'obiettivo di eliminare le superfetazioni e indirizzare lo sviluppo dell'edificato nel rispetto dell'impianto costruttivo e tipologico del centro storico.

Nell'elaborazione delle norme di attuazione si dovranno trovare dei punti di equilibrio tra le esigenze di conservazione e quelle di dotare gli edifici dei necessari impianti tecnologici e adeguare le vecchie costruzioni alla cultura contemporanea dell'abitare.

Tutto il piano sarà elaborato nel rispetto delle "linee guida per la Tutela del Paesaggio nei Centri di antica e prima formazione" elaborate dall'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, i cui contenuti rappresenteranno un riferimento indispensabile nella definizione degli indirizzi del piano.

### Schema Delle Varie Fasi

<b>FASE DELLA CONOSCENZA</b>	
<b>RICERCA DELLA CARTOGRAFIA STORICA E DOCUMENTALE</b>	DOCUMENTI STORICI
	CARTOGRAFIA STORICA
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
<b>RICERCA CARTOGRAFICA</b>	PLANIMETRIE CATASTALI
	AEREOFOTOGRAMMETRIE
	CARTOGRAFIA PLANOVOLUMETRICA
	FOTO OBLIQUE DELLA REGIONE
	ORTOFOTO
<b>SOPRALLUOGHI E LAVORO SUL CAMPO</b>	RILIEVI GRAFICI E FOTOGRAFICI DELLE UNITA' EDILIZIE
	RILIEVI FOTOGRAFICI DEGLI SLARGHI E DEGLI SPAZI PUBBLICI
	COMPILAZIONE DI SCHEDE RELATIVE ALLE UNITA' EDILIZIE
	INDIVIDUAZIONE DI MANUFATTI DA TUTELARE
	INDIVIDUAZIONE DI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA
<b>ANALISI</b>	DEL CONTESTO TERRITORIALE
	DEL CONTESTO URBANO
	DEL TESSUTO URBANO
	DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE
	DEGLI ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA
<b>FASE PROGETTUALE</b>	
<b>PROGETTO URBANISTICO</b>	DEFINIZIONE DEL METODO
	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI
	DEFINIZIONE DEI VINCOLI E DELLE PRESCRIZIONI
	ELABORAZIONE DELLE NORME
<b>PROGETTO PAESAGGISTICO</b>	PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI
	VALUTAZIONE IMPATTO PAESAGGISTICO
	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE

L'elemento principale del piano sarà rappresentato dalla singola unità edilizia, opportunamente identificata all'interno dell'isolato, nella quale saranno evidenziati i volumi elementari che la compongono e la caratterizzano.

Tutti gli interventi previsti saranno desunti dalla lettura congiunta delle schede delle singole unità (nei casi di edifici significativi), degli elaborati grafici e delle norme di attuazione.

Nelle tavole grafiche saranno evidenziati: i sedimi esistenti ed il massimo ingombro pianovolumetrico possibile; la sintesi della consistenza, dei caratteri e classificazione degli edifici in termini di epoca di costruzione, grado di conservazione, valore architettonico e tipologia, al fine di individuare ed identificare le classi di trasformabilità per l'attribuzione degli interventi ammissibili, i profili dello stato attuale e, le indicazioni di progetto.

Le schede evidenzieranno gli interventi ammissibili, imporranno eventuali vincoli, segnaleranno prescrizioni particolari.

Le Norme Tecniche di Attuazione, con allegati gli abachi degli elementi architettonici, indicheranno le modalità di attuazione ed esecuzione degli interventi edilizi sia pubblici che privati, le modalità di installazione degli impianti tecnologici, gli interventi consentiti in relazione alle unità minime di intervento.

## 4 ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO

Il piano particolareggiato, sarà composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ABACCHI
- SCHEDE DELLE UNITA' EDILIZIE
- INQUADRAMENTI PLANIMETRICI: ZONIZZAZIONE DEL P.U.C.; ORTOFOTO, CATASTALI;
- PLANOVOLUMETRICO STATO ATTUALE;
- PLANIMETRIA DEI TETTI;
- PLANOVOLUMETRICO DI PROGETTO;
- ZONIZZAZIONE;
- PROFILI STATO ATTUALE;
- PROFILI DI PROGETTO;
- ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE;
- CONSISTENZA DELLO STATO ATTUALE;
- CLASSI DI TRASFORMABILITA'
- CONSISTENZA DI PROGETTO;
- PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI;
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

## 5 PROCESSO PARTECIPATIVO



Nella elaborazione di un piano urbanistico oltre agli aspetti tecnico scientifici è molto importante che lo stesso non sia calato dall'alto e che sia condiviso con la popolazione.

Con questa convinzione, al fine di raggiungere un alto livello di partecipazione durante le varie fasi di elaborazione dello strumento urbanistico, saranno organizzate riunioni pubbliche finalizzate ad illustrare le analisi svolte, le normative sovra comunali, i possibili indirizzi del piano e gli obiettivi.

Gli incontri avranno anche la finalità di coinvolgere la popolazione nel processo di formazione del piano e di individuare le esigenze e le problematiche connesse col vivere quotidianamente nel nucleo storico di Nurallao.

Nell'ambito di tale dibattito saranno analizzati ed argomentati gli obiettivi del piano ed eventualmente ne saranno individuati degli altri in relazione alle criticità emerse durante gli incontri.

In sostanza la finalità principe sarà quella di mettere in campo un modello decisionale partecipato, che favorisca la produzione di un modello di pianificazione condivisa e accettata dagli utenti finali.

In particolare si prevedono, durante le varie fasi, delle assemblee pubbliche per illustrare le metodologie adottate e gli indirizzi ed incontri ristretti operativi finalizzati alla discussione ed all'analisi di problematiche particolari e specifiche.

## 6. GRUPPO DI LAVORO

L'Amministrazione Comunale ha incaricato l'Ing. Murgia Fabio, che fungerà da responsabile del progetto urbanistico e paesaggistico.

Il tecnico incaricato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, si avvarrà, della collaborazione di altri professionisti esperti in pianificazione urbanistica, valorizzando soprattutto le professionalità locali che ben conoscono le problematiche esistenti.

Il gruppo di lavoro sarà così composto:

Ing.Fabio Murgia	Capogruppo e responsabile del progetto urbanistico e paesaggistico
Ing. Santino Quarto	Coordinamento durante la fase della conoscenza ed elaborazione del progetto urbanistico
Ing.J. Luca Podda	Rilievi in loco ed elaborazioni grafiche
Geom.Alessandro Manconi	Rilievi in loco ed elaborazioni grafiche

## 7 CRONOPROGRAMMA

L'elaborazione del piano particolareggiato, seguirà la tempistica riportata nella seguente tabella:

ATTIVITÀ'	PERIODO
Approvazione piano operativo	DIC. 2014
Ricerca della cartografia storica e documentale	GEN. 2015
Ricerca cartografica	GEN. 2015
Sopralluoghi e lavoro sul campo	GEN. 2015 – MAR. 2015
Analisi, elaborazione grafica e schede	MAR. 2015 – APR. 2015
Riunioni ed assemblee pubbliche	APR. 2015
Redazione del piano di massima	MAG. 2015
Assemblee pubbliche ed incontri con i privati coinvolti	MAG. 2015 – GIU. 2015
Incontri col serv. Delle politiche per le aree urbane servizio tutela paesaggio	LUG. 2015
Completamento del piano con i relativi studi di carattere paesaggistico	AGO. 2015
Confronto con l'assessorato regionale prima della stesura finale del piano	AGO. 2015
Elaborazione definitiva del piano particolareggiato	SET. 2015
Adozione del piano da parte del c.c. E relativi adempimenti	OTT.2015
Osservazione da parte dei cittadini	NOV. 2015 (30 gg.)
Esame delle osservazioni pervenute e relative valutazioni	DIC. 2015 (30 gg.)
Eventuali revisione e adeguamento del piano alle osservazioni accolte	GEN. 2016
Adozione definitiva del piano e inoltro all'utp	FEB. 2016
Parere utp pubblicazione buras	MAR. 2016

## 8. QUADRO ECONOMICO

Nella seguente tabella sono elencati i costi previsti, in cui sono evidenziate le somme messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale (A.C.) ed il finanziamento concesso dall'Amministrazione Regionale (A.R.).

	descrizione	importi	%
a	Onorari progettazione oneri fiscali inclusi	41.870,40	62,15
b	Spese per cartografia di base oneri fiscali inclusi	24.200,00	35,92
c	Spese finalizzate al processo partecipativo	1.300,00	1,93
d	Spesa totale	67.370,40	100,00
e	Totale finanziamento a carico dell'Amm. Comunale	27.239,87	41,92
f	Totale finanziamento a carico della Regione	39.130,53	58,08

28.239,87

DI NUBALTA

## INDICE

1. PREMESSA	Pag. 02
2. FINALITÀ E OBIETTIVI	Pag. 03
3. METODOLOGIA OPERATIVA	Pag. 03
4. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO	Pag. 05
5. PROCESSO PARTECIPATIVO	Pag. 05
6. GRUPPO DI LAVORO	Pag. 06
7. CRONOPROGRAMMA	Pag. 06
8. QUADRO ECONOMICO	Pag. 07

