



**COMUNE DI NURAMINIS**  
**(Provincia di Cagliari)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**(PUC)**  
**Variante parziale n.1**  
**in itinere rispetto all'adeguamento al Piano**  
**Paesaggistico Regionale**  
**(PPR)**

PROGETTISTA  
Arch. Alan Batzella

## RELAZIONE

La variante parziale n.1, variante in itinere rispetto alla Variante generale n.1, in adeguamento al PPR, conterrà le modifiche di seguito illustrate.

1. Ristrutturazione SS-131.
2. Revisione sottozona B4 nell'abitato di Nuraminis.
3. Revisione sottozona G2.2 (Enel).
4. Individuazione zona a rischio frana compresa tra via Nenni e l'area a parco della Casa per Anziani
5. Individuazione nuova zona D per l'impianto di compostaggio.

In dettaglio.

### 1. SS.131/ANAS.

Le modifiche del progetto ANAS, da vengono riportate alle scale 1:5000 e 1:10.000.

Nel versante nord, all'uscita verso Villagreca, va definito il raccordo tra la via Nazionale, la strada di servizio ex ss 131, la via Muracesus, la strada provinciale per Samatzai. In previsione del recupero delle quote originarie, con l'eliminazione del sovrappasso per Muracesus, il disegno delle connessioni comporta un certo impegno e potrà essere definito solo disponendo della cartografia dettagliata e aggiornata dell'area interessata.

Con la precisa definizione del tracciato della nuova 131 e dei suoi svincoli e strade di servizio l'assetto delle zone D3.10, D7, D3.5, D3.6, D3.7 andrà rivisto in fase di adeguamento al PPR. Stesso procedimento andrà applicato ai bordi periferici delle C4 e C5 e della S tra esse compresa.

Andrà poi variato anche il comparto C4.3 in conseguenza dell'innesto della strada di servizio delimitante la lottizzazione Caracanzus.

### 2. Zone B4, Nuraminis.

La B4 ricadente nell'abitato di Villagreca non è stata variata in conseguenza del fatto che per essa è stato approvato un Piano di utilizzo e, quindi, non dovrebbero sussistere i problemi rilevati per le altre B4. Sulla base del Piano approvato, se se ne ravvisa l'opportunità, è però possibile variare i lotti edificabili in B3, attribuendo alle cessioni la classificazione e la procedura conseguente.

- a. SottoZona B4.1. Prolungamento di via Satta e vicolo su via Nazionale, attigui al campo di calcio.  
Il PUC prescrive il rilascio di una concessione convenzionata, sotto forma di "Piano di intervento unitario", comprendente la cessione al Comune dei sedimi necessari per collegare via Satta con via Nazionale. Essendo la zona priva di opere di urbanizzazione, l'atto abilitativo può essere rilasciato solo in seguito ad un impegno dei privati alla loro realizzazione. Tuttavia, senza legare indissolubilmente la costruzione della nuova strada alla iniziativa dei privati, può essere più opportuno che si realizzi la viabilità di Piano ricorrendo all'esproprio. "Ad abundantiam", e se se ne presenteranno le condizioni, si potrà prevedere anche la possibilità di un coinvolgimento diretto dei privati.  
In seguito alla perimetrazione del Centro matrice l'area ha perso oltre 1000 mq di superfici di pertinenza della case a corte prospettanti su via Nazionale, dette superfici dovranno essere riclassificate come "A". Allo stato attuale, in attesa dell'adeguamento al PPR, vanno definite "zone di riqualificazione" e al loro interno, essendo inedificate, non è possibile fare alcunchè.  
L'area B4 ha quindi un'estensione di 3.716 mq.  
La variante inserisce il disegno definitivo delle aree ad uso pubblico e definisce il lotto fondiario che i privati potranno utilizzare pienamente per l'edificazione. Quanto proposto ha valenza di Piano attuativo e può eseguirsi secondo due modalità di intervento alternative.

A1. Il lotto B4.1 individua un comparto edificatorio nel quale sono chiaramente individuate le funzioni. I privati potranno intervenire con concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita delle aree da destinare a viabilità, verde pubblico e parcheggi. Dette aree vengono commisurate alle cessioni per standard e al valore delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate dal Comune, essendone l'area praticamente sprovvista e, quindi, inedificabile in loro assenza. A compensazione di queste cessioni viene riconosciuta una potenzialità edificatoria pari a 2,5 mc/mq per le aree classificate come edificabili.

A2. Il Comune, in base al Piano attuativo di cui sopra provvede ad espropriare le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e provvede alla realizzazione delle stesse.

L'indice di fabbricabilità delle aree classificate come edificabili è pari a 2 mc/mq. I privati possono edificare per concessione diretta (una volta realizzate le urbanizzazioni da parte del Comune), previa monetizzazione degli standard e pagamento per intero degli oneri di urbanizzazione.

b. SottoZona B4.2. Lotto in parte edificato su via Villasor.

E' stata verificata l'esistenza delle opere di urbanizzazione della parte di lotto edificato.

La perimetrazione del Centro matrice ha compreso per intero il lotto B4.2 e parte della confinante C2, pertanto fino all'adeguamento del PUC al PPR sarà possibile intervenire solo con opere interne, interventi di manutenzione e sarà in ogni caso impossibile edificare nelle aree libere; la zona interessata infatti rientra in un ambito di riqualificazione.

La variante ha quindi riconosciuto la classificazione B1 alla parte di lotto già urbanizzato, mentre ha destinato a zona di espansione tutta la parte residua recintata da un alto muro e comprendente un frutteto.

Il destino di queste aree è pertanto congelato in attesa dell'adeguamento del PUC al PPR.

c. SottoZona B4.3. Lotto intercluso tra via Repubblica e via Regina Margherita.

E' un'area libera molto ampia, totalmente circondata da edifici e rimasta per oltre dieci anni vincolata a servizi, ad eccezione di una porzione di B1 su via Repubblica.

E' stata verificata l'esistenza delle opere di urbanizzazione relativamente ai lotti su strada che vengono quindi riclassificati B1 anche se con sensibili differenze.

La parte residua interna della B4 incorpora a sua volta parte della B1 nella parte nord, costituita da un lotto altrimenti inaccessibile.

Il comparto originario si smembra in tre porzioni così definite:

- B1a, su via Regina Margherita, inglobante una fettuccia di zona A che viene conseguentemente riclassificata come B1;
- B1b, su via Repubblica, già classificata B1 nel PdF previgente;
- B4.3, corrispondente alla parte residua della B4 incrementata della porzione di B1 sopra richiamata.

L'edificabilità nei nuovi lotti B1 è regolamentata secondo procedure diverse, pur facendo riferimento comune alle norme generali relative alle zone B1:

- B1a: l'orto retrostante viene vincolato a verde privato, pertanto l'edificabilità dovrà realizzarsi totalmente nella porzione su strada; la tipologia consentita è la casa unifamiliare, edificata in aderenza alla costruzione esistente in zona A. La concessione dovrà essere convenzionata e prevedere la monetizzazione delle aree per standard.
- B1.b: il perimetro del lotto viene rettificato in corrispondenza dell'accesso al comparto B4. Ciò comporterà una cessione e una acquisizione di aree, con bilancio negativo per il privato pari a una decina di mq. Questa differenza verrà considerata come onere sostitutivo e compensativo delle monetizzazioni per standard in considerazione della disparità di trattamento messa in essere con l'approvazione del PUC. La tipologia consentita è libera.

La variante, relativamente al comparto che ha mantenuto la classificazione B4, inserisce il disegno definitivo delle aree ad uso pubblico e definisce il lotto fondiario che i privati potranno utilizzare pienamente per l'edificazione. Quanto proposto ha valenza di Piano attuativo e può eseguirsi secondo due modalità di intervento alternative.

A1. Il lotto B4.3 individua un comparto edificatorio nel quale sono chiaramente individuate le funzioni. I privati potranno intervenire con concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita delle aree da destinare a viabilità, verde pubblico e parcheggi. Dette aree vengono commisurate alle cessioni per standard e al valore delle opere di urbanizzazione che verranno realizzate dal Comune, essendone l'area praticamente sprovvista e, quindi, inedificabile in loro

assenza. A compensazione di queste cessioni viene riconosciuta una potenzialità edificatoria pari a 2,375 mc/mq per le aree classificate come edificabili.

A2. Il Comune, in base al Piano attuativo di cui sopra provvede ad espropriare le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e provvede alla realizzazione delle stesse.

L'indice di fabbricabilità delle aree classificate come edificabili è pari a 2 mc/mq. I privati possono edificare per concessione diretta (una volta realizzate le urbanizzazioni da parte del Comune), previa monetizzazione degli standard e pagamento per intero degli oneri di urbanizzazione.

### **3. Locali ENEL**

I locali "ENEL" in prossimità del PEEP, già classificati "B1", hanno assunto nel PUC la destinazione G in previsione di un loro impiego come biblioteca comunale. Gli immobili sono stati invece acquistati da una Società commerciale (che non era stata correttamente informata della mutata destinazione urbanistica) con l'intenzione di avviare al loro interno il commercio di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio. Con l'attuale classificazione non sarebbe però possibile programmare nessun ampliamento dell'attività, mentre con un riadeguamento della normativa si potrebbe consentire la realizzazione del progetto in funzione del quale l'immobile era stato acquistato. Oltre alla riqualificazione dello stabile e dell'area circostante, la proposta comporterebbe l'impiego in loco di quattro nuove unità lavorative. Non essendo fra i programmi del Comune nessun intervento in quei locali, si ritiene che la richiesta possa essere favorevolmente accolta, concertando con la Società, a fronte di concreti impegni e garanzie, una riclassificazione dell'area finalizzata al conseguimento dei risultati attesi.

- Viste le necessità espresse dalla Proprietà si è ritenuto opportuno classificare l'area come B2 (classificazione già impiegata a Villagreca per situazioni comprendenti contemporaneamente destinazioni residenziali e destinazioni produttive-commerciali).
- Gli interventi consentiti, previa concessione diretta prevedono quindi la compresenza della funzione residenziale collegata all'insediamento commerciale più varie funzioni terziarie, mentre non è ammesso il solo uso residenziale.
- Non sono previste cessioni per standard pubblici, né monetizzazioni. Essendo consentita la realizzazione di una Media superficie di vendita sarà prescritto l'obbligo di adeguamento alle Direttive "Bersani" relativamente ai parcheggi.
- Le aree a parcheggio raso strada esistenti nel lotto dovranno mantenere l'uso pubblico pur rimanendo di proprietà privata.

### **4. Individuazione zona a rischio elevato di frana.**

In corrispondenza della scarpata tra i lotti prospicienti via Nenni e il Parco di pertinenza della Casa di accoglienza, caratterizzata da fenomeni franosi continui viene perimetrata una zona denominata Hrf comprendente porzioni della B1 (lotto privato) e della S (Parco della Casa per Anziani).

L'area così delimitata, estesa su circa 510 mq, per un fronte di frana di circa 20 m, sarà assoggettata ad una normativa temporanea da definire a regime con l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI.

Nella zona sono consentiti esclusivamente:

- tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi,
- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti,
- gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico.

L'indice di edificabilità sarà chiaramente prossimo allo zero.

Si raccomanda comunque di intervenire tempestivamente per eliminare il filare di Eucalipti che insistono in prossimità del ciglio della frana. Il loro apparato radicale e lo stesso peso degli alberi favoriscono infatti il disgregamento della roccia e quindi il procedere della frana.

Insieme all'individuazione della zona di tutela si è ovviato all'inconveniente di eliminare l'improbabile collegamento viario tra via Nenni e il Parco (normalmente realizzato qualche decina di metri più giù) riclassificandone il tracciato come B1.

### **5. Nuova zona D.**

Per la realizzazione dell'impianto di compostaggio viene richiesta la conformità urbanistica relativamente ad una collocazione in zona industriale-artigianale e non già in zona agricola.

L'area di Tistivillus è stata pertanto mutata in zona Dr con le seguenti prescrizioni particolari:

- Vista la particolarità dell'intervento sarà ammessa la presentazione di un progetto esecutivo con valenza di Piano attuativo anche per superficie inferiore a mq 10.000. La concessione dovrà essere corredata di una convenzione con i contenuti e gli obblighi di un Piano di lottizzazione.
- Per il resto valgono le norme generali delle zone D.

E' inoltre necessario che il proponente chiarisca che la viabilità di accesso è esterna al territorio comunale di Nuraminis e che, eventuali raccordi interni allo stesso che si rendessero necessari, saranno a carico del privato.

Cagliari, 16 dicembre 2007  
Il progettista  
Arch. Alan Batzella