

COMUNE DI NURAMINIS
(Provincia di Cagliari)

Piano particolareggiato di recupero e riqualificazione
del “*Centro Matrice*”

Guida per la consultazione operativa
del piano particolareggiato

Progettista: Arch. Alan Batzella
Via Cimarosa, 12 - Cagliari

Maggio 2013

GUIDA PER LA CONSULTAZIONE OPERATIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Elaborati la cui consultazione è indispensabile per la comprensione di quali interventi sia possibile eseguire sull'Unità edilizia interessata (anche ai fini della presentazione delle Osservazioni)

Fondamentali i seguenti "4 passi".

In sintesi Proprietari e Progettisti devono consultare:

- 1 : la **Carta base per individuare gli indicativi dell'edificio interessato.**
- 2 : la **Scheda dell'Unità edilizia.**
- 3 : le **Tavole di sintesi dell'Isolato interessato, indicanti Planivolumetrico, Tetti, Interventi edilizi consentiti, congiuntamente con la Tavola dei Profili regolatori, indicante i Prospetti esistenti e di progetto.**
- 4 : le **Norme tecniche d'attuazione (NTA) e l'Allegato "Codice di Pratica", relativamente alle indicazioni della scheda.**

In dettaglio.

Prima operazione.

Preliminarmente è necessario sapere come identificare univocamente la propria abitazione o area.

A tale proposito la prima operazione da compiere è:
consultare la **Tavola A5, "Carta base, individuazione Comparti e Unità edilizie"**,
in scala 1:500 (su Aerofotogrammetria georeferenziata).

Sulla Carta base gli Isolati (o, indifferentemente, Comparti) del Piano particolareggiato sono stati ordinati con la numerazione da 1 a 43 per Nuraminis e da 1 a 8 per Villagrega.

Negli Isolati sono state poi perimetrare le **"Unità edilizie"**; comprendenti edificio ed area scoperta di pertinenza".

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

Individuazione delle Unità edilizie.

Le U.e. sono distinte per mezzo di un codice decimale, formato con una coppia di numeri separati da un punto, correlata con la numerazione dei Comparti (o isolati).

Il primo numero richiama quello del Comparto di appartenenza;

il secondo individua la singola unità edilizia all'interno del Comparto.

Seconda operazione.

Richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale copia della Scheda della Unità edilizia interessata in base al numero identificatore di cui sopra.

Le Schede delle Unità edilizie, relativamente alla parte analitica, possono essere richieste ed esaminate esclusivamente dal proprietario o componente del nucleo familiare anagrafico o da un tecnico, purché muniti di delega del proprietario.

Ogni scheda è composta di due parti:

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

La scheda costituisce strumento conoscitivo da allegare obbligatoriamente alla richiesta di titolo abilitativo, e individua lo stato di fatto esistente al momento dell'adozione del Piano; stato di fatto da cui non può discostarsi la narrazione della Relazione allegata al progetto di intervento, di cui si voglia richiedere l'Autorizzazione o Concessione.

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

In funzione della data di costruzione dell'edificio, le schede sono divise in tre tipi:

- **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

Le Copertine delle Schede sono quindi caratterizzate:

- dalla banda colorata riferita alla tipologia di scheda (di cui precedentemente)
- da due immagini cartografiche:
 - una che individua l'Isolato nella sua interezza con le numerazioni identificative delle Unità edilizie contenute;
 - l'altra che inquadra l'Unità edilizia, con l'indicazione numerica dei volumi elementari, utile per il successivo riferimento degli elementi analizzati.

In dettaglio:

A- Scheda Rossa, (4 pagine + copertina).

La parte analitico-descrittiva contiene:

Pagina 1

- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Rilievo fotografico;
- Schema planimetrico (se disponibile);

Pagina 2

- Indirizzo e numero civico
- In riferimento ai singoli Volumi elementari indicati nella planimetria in Copertina: Strutture, materiali, utilizzo; livelli di piano; Strutture verticali, materiali e finiture; Strutture orizzontali; Coperture, tipologia e manto; Oscuramenti esterni, tipologia; Infissi e serramenti, materiali;
- Stato di conservazione, strutture e finiture;
- Destinazione d'uso attuale;

- Umidità;
- Interventi subiti;
- Dati metrici e parametri urbanistici dello stato di fatto;
- Identificativi catastali;
- data primo impianto;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

Pagina 3

- Altezza vani;
- Illuminazione e areazione;
- Destinazione d'uso;
- Proprietà;
- Utilizzo;
- Tipologia edilizia ed uso del suolo;
- Elementi architettonici e costruttivi della tradizione;
- Coerenza con lo scenario storico;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

Pagina 4

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Prescrizioni particolari;
- Categorie di intervento massimo ammesse volume per volume;
- Indicazioni generali;
- Cambi di destinazione d'uso ammessi;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli;
- Elementi costruttivi da conservare;
- spazio per note e prescrizioni particolari.

B- Scheda Azzurra, (3 pagine + copertina).

La parte analitico-descrittiva contiene:

Pagina 1

- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Rilievo fotografico;
- Schema planimetrico;

Pagina 2

- Indirizzo e numero civico
- In riferimento ai singoli Volumi elementari indicati nella planimetria in Copertina: Strutture, materiali, utilizzo; livelli di piano; Strutture verticali, materiali e finiture; Strutture orizzontali; Coperture, tipologia e manto; Oscuramenti esterni, tipologia; Infissi e serramenti, materiali;
- Destinazione d'uso attuale;
- Proprietà;
- Utilizzo;
- Interventi subiti;
- Dati metrici e parametri urbanistici dello stato di fatto;
- identificativi catastali;

- data primo impianto;
- tipologia edilizia ed uso del suolo;
- coerenza con lo scenario storico;
- spazio per eventuali note aggiuntive.

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

Pagina 3

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Categorie di intervento massimo ammesse volume per volume;
- Indicazioni generali;
- Cambi di destinazione d'uso ammessi;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli;
- Elementi costruttivi da conservare;
- Prescrizioni particolari;
- spazio per note e prescrizioni particolari.

C- Scheda Verde, (1 pagina + copertina).

La parte analitico-descrittiva contiene, in particolare:

Pagina 1

- Indirizzo e numero civico
- Planimetria vecchio catasto;
- Planimetria nuovo catasto;
- Rilievo fotografico;
- parametri urbanistici dello stato di fatto;
- identificativi catastali.

La parte progettuale riporta le *Indicazioni di piano*, che stabiliscono:

- Zona territoriale omogenea;
- Sottozona di Piano particolareggiato;
- Categorie di intervento massimo ammesse;
- Prescrizioni particolari;
- Parametri urbanistici di progetto;
- Vincoli
- spazio per note e prescrizioni particolari.

Terza operazione.

La consultazione delle **Tavole dell'isolato dell'Unità edilizia interessata**, con

la **Sintesi degli interventi** (N-Nur-Vg nIs; Scala 1:500),

i **Profili regolatori** (N-Seg nPr, Scala 1:200)

e relative **Legende** (N-Leg),

consente di avere un quadro preciso dei rapporti fra contenuti formali e normativi del Piano in riferimento all'Unità stessa.

Nel merito, il contenuto progettuale della disciplina di Piano si basa su due fondamentali elementi 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.**

Morfologicamente l'Unità edilizia è disciplinata dal Planovolumetrico di progetto.

La fronte di isolato (Prospetto su strada) è disciplinata dai Profili regolatori di progetto.

Il rapporto tra normativa di riferimento e definizione fisica dello spazio, è assicurato dal “disegno del suolo” (Planovolumetrico), che individua:

- a. il disegno a terra dello spazio aperto urbano pubblico e di uso pubblico;
- b. la delimitazione a terra degli isolati e di parte degli isolati;
- c. l'impronta a terra dei fabbricati delle unità edilizie (private e pubbliche);
- d. l'altezza dei volumi elementari (numero di livelli consentiti);
- e. le aree di pertinenza interne alle unità edilizie (private e pubbliche);

Al planovolumetrico (esistente e di progetto) si associano le Carte dei tetti (stato attuale e futuro) con le quali si evidenziano gli interventi formali e materiali previsti in copertura per ogni singola unità/volume.

A partire dal disegno di suolo le Regole stabiliscono le trasformazioni fisiche e d'uso possibili (Carta delle Categorie di Intervento edilizie).

Quarta operazione.

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

1. Per la comprensione delle Indicazioni di Piano di cui alla Scheda, riferite all'Unità edilizia interessata, è necessario

consultare le **Norme Tecniche d'Attuazione**, in particolare in riferimento a:

– "Zonizzazione del Piano Particolareggiato" [art.8]

Conformemente alle Linee guida del Piano paesaggistico regionale, le Unità edilizie sono raggruppate nelle sottozone paesaggistiche A1 e A2, a loro volta articolate in ambiti di omogeneità ambientale e architettonica, nei quali sono previsti gli indirizzi e le modalità di intervento.

– "Categorie di intervento edilizio" [art.9-9a]

rappresentano, secondo la classificazione ordinata per numeri in modo crescente, il massimo intervento edilizio consentito nell'Unità Edilizia e/o per le singole unità funzionali (volumi elementari) di cui è costituita.

– "Prescrizioni" [art.13]

sono le operazioni prioritarie e ricorrenti da porre in atto, riferite ad elementi costruttivi incongrui e dissonanti rispetto all'insieme architettonico e ambientale. Hanno carattere "indicativo" per gli interventi di Manutenzione, mentre assumono carattere vincolistico per tutte le altre categorie. Questi interventi, qualora non indicati negli elaborati di progetto, vengono comunque riportati nell'atto di concessione.

– "Vincoli" [art.14]

Comprendono sia i Beni paesaggistici e identitari, da sottoporre alle tutele di cui al PPR, sia manufatti o interi edifici, suoli o loro elementi componenti, per i quali il Piano particolareggiato stabilisce norme puntuali di tutela e conservazione.

– Requisiti di "Sostenibilità ambientale" [artt.15, 16, 17 e 18]

Comprendono le indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive da impiegarsi negli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia nonché nella realizzazione delle nuove costruzioni.

2. Per una più dettagliata conoscenza delle prescrizioni di carattere tipologico ed edilizio va invece consultato il **Codice di pratica**, che non è che un Allegato relativo alle "Modalità di attuazione" di cui all'art.12 delle stesse NTA.

Il Codice è suddiviso in prescrizioni relative alla tipologia edilizia, nonché sugli elementi costruttivi, contiene infine i riferimenti relativi agli abachi e ai processi di sviluppo tipologico desunti dai Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna.

La parte relativa alle **Tipologie** illustra le Prescrizioni da seguirsi relativamente alle diverse caratteristiche delle Unità edilizie (Edifici premoderni, Edifici realizzati o modificati irreversibilmente in epoca moderna, Aree libere, Servizi pubblici, Fabbricati incongrui).

La parte sui **Caratteri costruttivi**, redatta per voci elencate in ordine alfabetico, indica le prescrizioni rispetto ai singoli elementi della costruzione.

Gli **Abachi** indicano le fasi di accrescimento consentibili in riferimento alla Tipologia edilizia e i Processi storico tipologici consolidati.

In particolare inoltre, ai Progettisti, si suggerisce la conoscenza dei seguenti punti:

A. delle NTA:

- Art. 4 – Interpretazioni
- Art. 5 – Efficacia, osservazioni e modifiche
- Art. 7 - Disciplina del Piano particolareggiato
- Art. 11 - Definizione delle operazioni d'intervento
- Art. 20 – Destinazioni d'uso ammesse
- Art. 21 - Modificazioni di destinazione d'uso
- Art. 23 – Elaborati da allegare alle richieste di atti abilitativi
- Art. 24 – Autorizzazione paesaggistica
- Titolo IV – Prescrizioni per le aree di pericolosità idrogeologica
- Art. 36 – Crolli e danni ai fabbricati
- Art. 37 - Aree da destinare a parcheggi
- Art. 42 - Norme transitorie
- Art. 43 – Applicabilità del Regolamento edilizio

B. della Relazione Urbanistica

- § 6 Caratteri della conservazione e della riqualificazione nel recupero urbano
- § 12 Il Piano di assetto idrogeologico (PAI)

Arch. Alan Batzella