



# COMUNE DI MAMOIADA

PROVINCIA DI NUORO

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

<b>ALL. A</b> <b>RELAZIONE TECNICA</b>	

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	IL PROGETTISTA:  DR. ING. ROSA BALLORE  COLLABORATORE.  DOTT. GEOL. GIOVANNI CALIA
----------------------------	--

REVISIONE  N.	PRESENTATO:	APPROVATO:
---------------------	-------------	------------

--

## **-INDICE**

SITUAZIONE URBANISTICA	pag.	2
OBIETTIVI GENERALI	pag.	3
RIFERIMENTI NORMATIVI	pag.	4
ANALISI STATO DI FATTO	pag.	5-6
METODOLOGIA PROGETTUALE	pag.	6
VERIFICA RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI	pag	7-8-9
VERIFICA DEGLI STANDARD	pag.	9-10
CONCLUSIONI	pag.	10

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 27.11.2003 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale di Mamoiada

Tale strumento Urbanistico è stato definitivamente adottato con Deliberazione Comunale n°9 del 16.04.2004

Il PUC è stato dichiarato coerente con il quadro Normativo sovraordinato con Determinazione n°515/DG del 14.10.2004 del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica .

Successivamente a tale all'adozione del provvedimento sopra richiamato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 29.11.2007 è stato approvato l'atto ricognitivo di perimetrazione del centro di antica e prima formazione (CENTRO MATRICE) in attuazione di quanto disposto con l'art.143 del D.Lgs. 42/2004.

Tale atto ha evidenziato alcune incongruenze che rendono necessaria una revisione complessiva del PUC

## **OBIETTIVI GENERALI**

Obiettivo della presente revisione del Piano Urbanistico Comunale prevede:

- 1) La Riperimetrazione della ZONA OMOGENEA A adeguandola alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. n. 8 del 2004 in relazione ai criteri di perimetrazione dei centri di antica e prima formazione (art. 51 e 52 comma 2 NTA PPR);
- 2) ) La Riperimetrazione della ZONA OMOGENEA B
- 3) Verifica della corretta perimetrazione di tutte le zone Omogenee con particolare riferimento alla sovrapposizione dei Limiti Di Zona in corrispondenza dei limiti catastali delle particelle interessate.
- 4) Verifica e revisione degli standard e delle prescrizioni urbanistiche delle Norme di Attuazione
- 5) Verifica della situazione Amministrativa del PUC in riferimento alla Normativa vigente, con gli Enti sovraordinati (Provincia e RAS)

## **RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Legge 17 Agosto 1942, n°1150, “Legge urbanistica”;

Legge n°167/del 1962; Legge n°1187 del 1968; Legge n°426 del 1971; Legge n°10 del 1977; Legge n°457 del 1978 “ Norme per l’edilizia residenziale”;

D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” Legge 5 Agosto 1978, n°457, “Norme per l’edilizia residenziale”;

Legge Reg. 22 dicembre 1989 n°45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;

Decreto dell’Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n°2266/U 20 Dicembre 1983; Legge Regionale n°29/98 sulla Tutela e Valorizzazione dei Centri Storici della Sardegna.

Piano Paesaggistico Regionale approvato con delibera di Giunta Regionale n.36/7 del 5 settembre 2006;

## **ANALISI DELLO STATO DI FATTO**

Buona parte delle incongruenze dell'attuale Piano Urbanistico del Comune di Mamoiada derivano da errori cartografici. Una corretta sovrapposizione con aerofotogrammetrici georeferenziati e catastali aggiornati ha consentito una corretta rappresentazione dello stato di fatto e l'individuazione delle criticità.

In risposta ai quesiti posti dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mamoiada

Per la zona omogenea A è necessario l'inserimento della perimetrazione del centro di antica e prima formazione (CENTRO MATRICE) in attuazione di quanto disposto con l'art.143 del D.Lgs. 42/2004.

Le zone B, come precisato nella premessa sono quelle che hanno bisogno di rappresentazione corretta su cartografia aggiornata con leggere modifiche di confini imposte dalla sovrapposizione di confini catastali e modifiche che consentano la sistemazione dei volumi coerentemente con con le normative imposte dalle norme di attuazione.

Sono da inserire alcuni piani di Lottizzazione C ormai approvati e realizzati  
Si è ravvisata una incongruenza nella Lottizzazione C1c con la C1d e con la zona C2

Si richiede di modificare la destinazione S2 della Cantina Puggioni, ex Cantina Sociale, con una più corretta destinazione D

Rettifica nella zona G2 (depuratore) dovuta all'acquisizione di ulteriore superficie da parte dell'Amministrazione e a migliore sovrapposizione catastale.

Inserimento delle zone PEEP e rettifica confini

Sono da verificare gli standard per parcheggi e per zone verdi a seguito di queste modifiche

## METODOLOGIA PROGETTUALE

Il primo passo della metodologia progettuale per l'aggiornamento del PUC di Mamoiada è stata la realizzazione del Database Geografico in grado di raccogliere le informazioni provenienti dalle basi dati preesistenti e le informazioni del nuovo Piano Urbanistico

Più approfonditamente il lavoro della ricognizione dei dati cartografici si è avvalso di tecnologia GIS la quale è in grado di integrare in maniera efficiente informazioni spaziali e alfanumeriche

I dati cartografici attinenti al contesto territoriale comunale sono stati individuati a partire dal riconoscimento di quelli contenuti nel database territoriale della Regione Autonoma della Sardegna

La selezione dei temi ritenuti necessari alle elaborazioni si è compiuta tramite la consultazione delle seguenti raccolte cartografiche:

Planimetrie catastali e aerofotogrammetriche del comune di Mamoiada.

## VERIFICA DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

A seguito di incontri con gli Enti sovraordinati (Provincia, RAS e Ufficio Urbanistico del Comune) come richiedeva l'incarico; a seguito di coordinazione con i Tecnici incaricati della redazione del P.P. del Centro storico e del Geologo e Ingegnere idraulico incaricati della redazione del P.A.I. si è giunti a questa proposta .

### a) - Zona A -CENTRO STORICO-:

sono state recepite tutte le indicazioni e la ripermimetrazione del centro storico come da adeguamento del piano particolareggiato per la zona A.

E' stata realizzata sovrapposizione della perimetrazione del centro matrice con il centro storico lungo tutto il confine ponendo particolare attenzione ai limiti dei fabbricati. Solo in alcuni non è stato possibile la totale coincidenza.

Per la classificazione degli interventi si rimanda al piano particolareggiato e alle norme di attuazione e regolamento edilizio allegati.

Si è lavorato contestualmente e coerentemente con il procedere del lavoro del P.P. del centro storico

### b) -Zone B1a-B1b-B2-B3-B4- COMPLETAMENTO-:

-trasformazione in zona B1b di una parte della zona S2 Cantina Puggioni ex cantina sociale ;

- Modifiche nella perimetrazione delle zone B adiacenti alla zona A, alcuni isolati che erano in parte in zona B e in parte in zona A sono stati modificati.



-Piccole modifiche nella perimetrazione della zona B3 che tengono in conto i limiti catastali e l'orografia del terreno

c)-Zone C -ESPANSIONE-:

-riconferma della vecchia perimetrazione, a parte qualche piccola rettifica di confine per situazioni da risanare.

-Inserimento delle nuove lottizzazioni C1a, C1b, C1c, C1d . Rettifica nella lottizzazione C1c dei limiti di zona

- Zona C2 aumento della superficie

d)- Zone -PEEP-:

- inserimento Zone PEEP con adeguamento dei limiti di zona con la precisione che i nuovi strumenti cartografici consentono

e) -Zone D1-D2-D3-PIP –ATTIVITA' PRODUTTIVE-:

-Variazione da zona S2 a zona D1 della ex Cantina Sociale (attuale Cantina Puggioni) in considerazione della effettiva destinazione produttiva dell'insediamento

f)- Zona Eh:

-ampliamento della fascia di rispetto intorno all'abitato da 100mt.

g)- Zone G1- G2-G3-Gs- Ggpl:

- zona G2 Depuratore : Adeguamento limiti di zona ai confini catastali e adeguamento superficie in considerazione dell'acquisto di una nuova area da

parte dell'Amministrazione Comunale, adiacente alla precedente ,per un totale di 6.369 mq. di superficie

.

-h) Zona SPC

Aumento della superficie destinata alla protezione civile da 14.524 mq a 22.872 mq

i)- Zone H1-H2- H3:

-ridefinizione delle zone H di salvaguardia della visibilità stradale

-Trasformazione da zona H a zona S3 delle aree comprese tra la strada statale 389 per Fonni e la strada di circonvallazione (Via Asiago) e tra S.S. e la strada provinciale per Sarule e Gavoi

l) -Zone S:

- ridefinizione delle zone S con l'inserimento delle zone S relative alle nuove lottizzazioni inserite

In considerazione della trasformazione da zona S2 a D1 dell'area chiamata Cantina Puggioni , al fine di riequilibrare lo standard urbanistico si utilizzano le aree comprese tra la strada statale 389 per Fonni e la strada di circonvallazione (Via Asiago) e tra S.S. e la strada provinciale per Sarule e Gavoi . Inoltre diventa zona S anche l'area adiacente al vecchio campo sportivo e confinante con la strada per il cimitero.

## VERIFICA DEGLI STANDARDS

Il lavoro di revisione del piano urbanistico non ha comportato modifiche nel dimensionamento degli standard urbanistiche che restano sostanzialmente invariati ad eccezione della già citata variazione da zona S a Zona D1.

- Superficie S2 Cantina trasformata in Zona D1	mq	3.636
- Superficie S2 ex casa custode trasformata in zona B (mapp.471)		
	<u>mq</u>	<u>1.188</u>
Totale zona S2	mq	4824
- Superficie zona H trasformata in Zona S3	mq.	15.790
<u>Superficie adiacente al cimitero</u>	<u>mq</u>	<u>1.442</u>
Totale zone S	mq	17.232 > 4.824

La zona S4 della cantina di mq. 792 > 364 è più che sufficiente per rispondere allo standard del 10%

## CONCLUSIONI

Considerato che gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale sono stati raggiunti, si ritiene espletato l'incarico