



COMUNE DI ALLAI

Provincia di Oristano

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE DEL COMUNE DI ALLAI

PROGETTO DEFINITIVO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Rapporto preliminare

responsabile del procedimento

Pierluigi Schirru

progettazione

Progettista:

Collaboratore:

Ing. Alessio Bellu

Arch. Marco Concas

il sindaco

Antonio Pili

data

FEBBRAIO 2021

Comune di Allai

**Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione
del Comune di Allai**

PROGETTO DEFINITIVO

**Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
Rapporto preliminare**

Indice generale

1. Premessa e Obiettivi generali	3
2. VAS e Quadro Normativo	4
3. Elementi del territorio	7
3.1 Inquadramento territoriale	7
3.2 Il centro urbano di Allai	9
3.3 Dati del piano	12
3.4 Iter procedurale di verifica dei centri di antica e prima formazione e del piano particolareggiato del centro storico	12
3.5 Principi e obiettivi del piano	12
3.6 La Struttura del piano	12
3.7 Interventi specifici	13
4. Analisi del piano per la verifica di assoggettabilità_caratteristiche del piano	17
4.1 In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività	17
4.2 In quale misura il piano influenza altri piani	17
4.3 Promozione dello sviluppo sostenibile	19
4.4 Problemi ambientali pertinenti al piano	20
4.5 Rilevanza del piano in attuazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	20
5. Analisi del piano per la verifica di assoggettabilità_caratteristiche gli impatti e delle aree che possono essere interessate	21
5.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	21
5.2 Carattere cumulativo degli impatti	21
5.3 Natura transfrontaliera degli impatti	21
5.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente	21
5.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti	21
5.6 Valore e vulnerabilità dell'area interessata	12
5.7 Impatti su aree protette	12
5. Conclusioni	12

T. Premessa e Obiettivi generali

La presente relazione riguarda il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Allai a seguito dell'incarico ricevuto dallo scrivente con l'obiettivo di adeguare il piano esistente alle prescrizioni e indicazioni del piano paesaggistico regionale.

La Direzione Generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna, con una nota del 14 maggio 2012 (prot. N. 27359), ha comunicato a tutti i Sindaci che "i piani particolareggiati, in ogni caso, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto stabilito dalle linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010".

Il presente documento costituisce dunque il rapporto preliminare per la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 alla parte II del D.lgs. 152/06 e s.m.i., riportati anche dalle su citate linee guida per la VAS dei PUC al paragrafo 2.2.1 intitolato "verifica di assoggettabilità".

Obiettivi generali.

La stesura del Piano Particolareggiato persegue la volontà di migliorare la qualità della vita del centro urbano e del centro storico in particolare, promuovendo il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato e preservando l'identità culturale edificatoria tradizionale. Le suddette finalità saranno poste alla base della progettazione, in termini di obiettivi/risultati da conseguire che possono essere riassunte attraverso i seguenti punti:

1) Recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.

E' l'obiettivo fondamentale del Piano che dovrà essere perseguito prima di tutto per motivi di natura culturale, economica e identitaria, oltre che per rispondere alla normativa vigente in termini di tutela del paesaggio;

2) Miglioramento della qualità abitativa.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico dopo gli anni 50/60, sono state spesso frutto di irrinunciabili esigenze di ammodernamento delle abitazioni per rispondere alle mutate condizioni sociali e abitative. Queste modifiche, eseguite prima della predisposizione dei Piani Particolareggiati, pur dotando le abitazioni di nuove funzionalità e servizi, spesso non miglioravano la condizione abitativa sia in termini di confort della singola unità che in termini di privacy nel rapporto tra la singola unità e le unità adiacenti. Il Piano proporrà, da un lato interventi correttivi delle principali problematiche riscontrate nel precedente processo di trasformazione, e dall'altro nuovi modelli di trasformazione finalizzati al riuso dell'edilizia tradizionale in coerenza con i valori paesaggistici;

3) Recupero dell'identità storica del centro.

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nello spazio di vita rappresentato dal paese, nelle sue strutture antiche. Il Piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile l'identità del nucleo storico che hanno portato alla formazione di Allai, ponendo le basi per un processo di valorizzazione anche in chiave culturale-turistica che può diventare motore di sviluppo per l'intero insediamento.

2. VAS e Quadro Normativo

La *Direttiva Europea 2001/42/CE* ha introdotto la procedura di *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) quale strumento metodologico per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

A livello nazionale la Direttiva VAS è stata recepita dal *D.lgs. 152 del 3 aprile 2006*, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, dal *D.lgs. 4/2008* e dal *D.lgs. 128/2010*, entrato in vigore il 26 agosto 2010. Il Decreto Legislativo n.152/2006, e s.m.i., indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6).

Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di VAS:

- I piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del presente Decreto;
- I piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

I Piani che non devono essere sottoposti a VAS (ai sensi dell'art 4 del D.lgs. 152 del 2006) sono i seguenti:

- I piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile;
- I piani e programmi finanziari o di bilancio;
- I piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- I piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.

Viceversa, è previsto siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art 6, commi 3 e 3bis del d.lgs. 152 del 2006), modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente. Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione.

Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.lgs. 152/2006, e s.m.i. di seguito riportati:

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui agli articoli 6 e 7.

1_Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione

delle risorse;

- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2_Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - _delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - _del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

In ambito regionale, la *Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006*, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, attribuisce alla Regione le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (*art. 48*), e alle Province quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (*art. 49*).

Sempre ai sensi della L.R. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale che di valutazione ambientale strategica. Con il D.P.G.R. n. 66, del 28/04/2005, la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI). La Giunta Regionale, con Deliberazione n. 38/32 del 02/08/2005, ha attribuito al predetto Servizio funzioni di coordinamento per l'espletamento della valutazione ambientale strategica di piani e programmi e con Deliberazioni GR 44/51 del 14/12/2010 e GR 33/34 del 07/08/2012 ha definito le specifiche procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica da adottare nell'ambito dei processi di pianificazione a livello regionale. L'esercizio da parte delle Province delle suddette funzioni amministrative in materia di VAS è divenuto effettivo a partire dalla data del 7 aprile 2008, a seguito della sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Sardegna e le Autonomie Locali finalizzato al "*concreto e positivo esercizio delle funzioni amministrative di provenienza regionale conferite con Legge Regionale 12 giugno 2006, n. 9, elencate negli allegati alle delibere G.R. n. 24/3 del 28 giugno 2007 e n. 30/25 del 2 agosto 2007*".

Pertanto, per quanto riguarda i Piani di livello comunale, a decorrere dal 7 aprile 2008, l'Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall'Amministrazione Provinciale competente per territorio.

Per quanto attiene i *Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione* in adeguamento al P.P.R., la RAS, con nota del DG della pianificazione urbanistica territoriale del 14/05/12, ha precisato che essi sono in ogni caso sottoposti a verifica di assoggettabilità. Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.lgs. 152/2006, deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai contenuti indicati nell'allegato VI, da valutare secondo i criteri di cui all'allegato I al medesimo D.lgs., conformemente a quanto indicato nella Deliberazione GR 44/51 del 14/12/2010.

Il punto 2.2.1 dell'allegato della Deliberazione GR 44/51 "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali", specifica la procedura da seguire, che verrà adattata al Piano Particolareggiato:

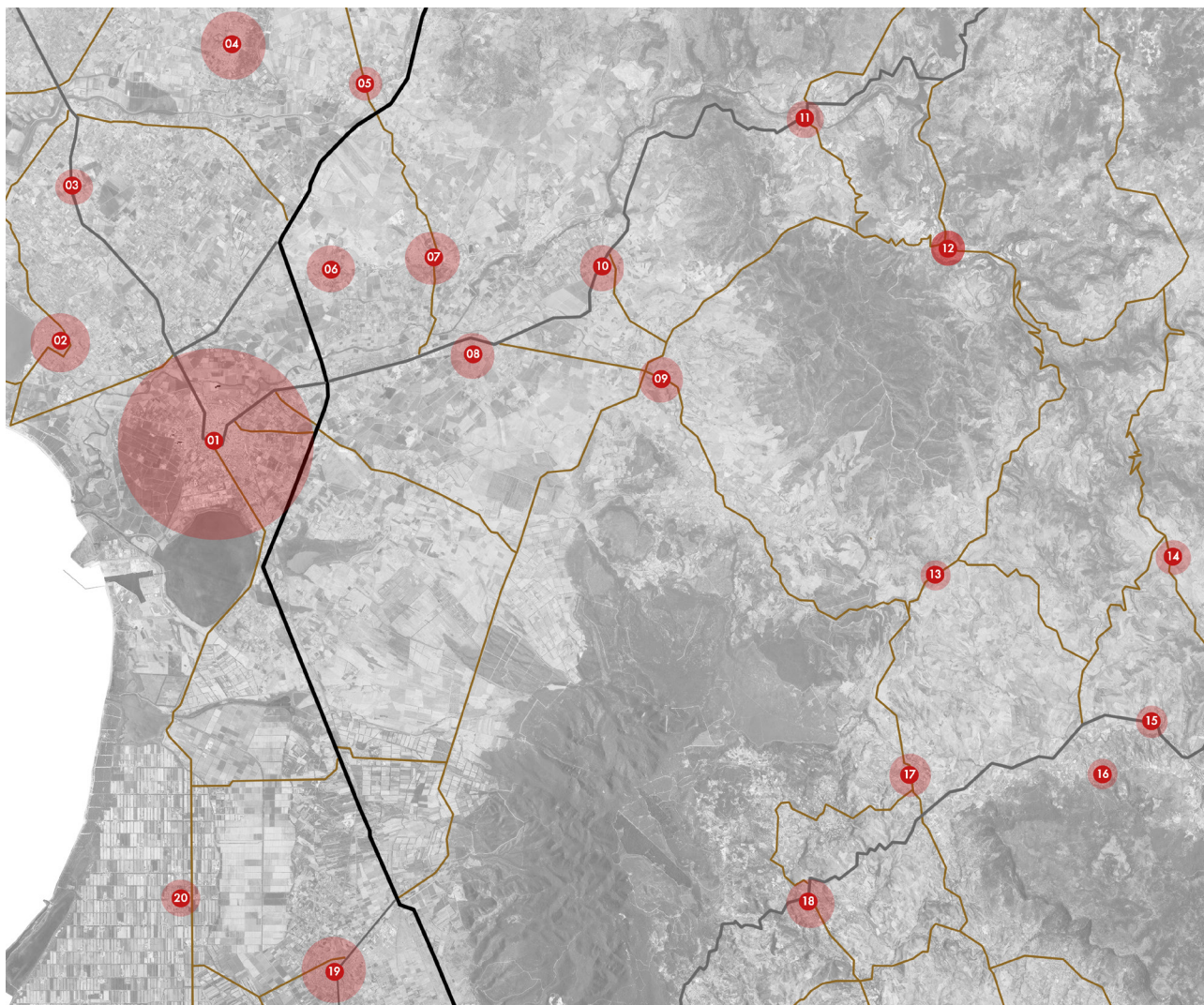
"Con specifico riferimento ai Piani Urbanistici Comunali e agli strumenti urbanistici attuativi, il rapporto preliminare di cui sopra deve essere inviato alla Provincia (Autorità Competente), su supporto informatico o, in caso di difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo. L'autorità competente (Provincia) in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente. Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base dei criteri sopra riportati e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano determina impatti significativi sull'ambiente. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare di cui sopra emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico anche attraverso la pubblicazione nel sito web dell'autorità competente e dell'autorità procedente. La verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS relativa a modifiche al PUC o a modifiche di suoi strumenti attuativi già sottoposti positivamente a verifica di assoggettabilità o a VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti già assoggettati a verifica."

3. Elementi del territorio

3.1 Inquadramento territoriale

Il comune di Allai è ubicato in una valle della regione storica del Barigadu, fa parte della provincia di Oristano ed è localizzato a una trentina di chilometri ad est del capoluogo. È situato su un piano leggermente inclinato nella valle del rio Massari, da cui dista un centinaio di metri, alcuni chilometri prima che lo stesso si congiunga col fiume Tirso. Il centro ha 362 abitanti e il suo territorio si estende per 2737 ettari.

Dal punto di vista morfologico, il centro urbano di Allai, allungato secondo la giacitura di una stretta valle, rappresenta storicamente uno dei luoghi strategici nei collegamenti fra le pianure del Campidano di Oristano e le aree montane del Mandrolisai e della Barbagia. Per questa favorevole conformazione territoriale, Allai si configura principalmente come centro agricolo specializzato (cereali, frumento, ortaggi, vite, olivo), anche se non manca la componente pastorale. Insieme ai vicini comuni di Ollastra, Siamanna, Siapiccia, Simaxis, Villanova Truschedu, Zerfaliu, formano l'unione dei comuni della Bassa Valle del Tirso e Girghine. Un'unità amministrativa con ambito territoriale che si estende per oltre 200 Km² e una popolazione di oltre 9.800 abitanti, dove il fiume Tirso ne caratterizza l'intero territorio, dando luogo a valenze naturalistiche e ambientali che si integrano con le altre particolari caratteristiche, costituite dal patrimonio archeologico, storico-monumentale.



LEGENDA

- Percorsi Regionali Principali
- Percorsi di collegamento territoriale
- Percorsi di collegamento locale

	Insedimenti		
	01_Oristano	06_Siamaggiore	11_Fordongianus
	02_Cabras	07_Solarussa	12_Allai
	03_Nurachi	08_Simaxis	13_Mogorella
	04_San Vero Milis	09_Siamanna	14_Asuni
	05_Tramatza	10_Ollastra	15_Senis
			16_Assolo
			17_Usellus
			18_Ales
			19_Marrubiu
			20_Arborea

Il territorio del paese fu abitato dalla preistoria come dimostra la presenza di numerosi nuraghi, tombe dei giganti e menhir. In epoca romana era un punto di passaggio tra Forum Traiani e l'interno. Resta del periodo un Ponte Romano (Ponti Ecciu) in trachite rossa locale, a poche centinaia di metri dall'abitato.

Le prime notizie storiche del paese risalgono al 1341 quando viene citato nelle Rationes Decimarum per un versamento alla Chiesa per conto del "presbitero Dominico Loche rectore ecclesiarum S.Marie de villa Allay et S.Marie de villa Barbagiani". Nei documenti dei secoli successivi, sotto la dominazione prima aragonese-catalana e poi spagnola il nome diventa Alay e Alai per diventare l'attuale nei primi dell'ottocento. Sulle colline intorno ad Allai sorgevano in periodo giudicale i villaggi di Loddu e di Barbagiana oltre a un'altro sul Pranu Ollisa, poi abbandonati, con le popolazioni probabilmente confluite ad Allai.

A seguito della battaglia di Sanluri del 1409 che decretò l'inizio della fine del Giudicato di Arborea per mano degli Aragonesi, il Barigadu, dopo alcuni anni di amministrazione regia, nel 1412 fu concesso al marchese di Oristano Leonardo Cubello, già giudice di fatto dell'Arborea nel 1410 e firmatario della resa agli Aragonesi. Tra la fine del cinquecento e l'inizio del seicento venne eretta l'ampia chiesa parrocchiale in trachite rossa locale in forme tardogotiche intitolata allo Spirito Santo. La popolazione nel 1688 era costituita da 100 fuochi (famiglie) con 335 anime, 184 maschi e 151 femmine. Dieci anni dopo le famiglie erano 107 con 344 abitanti, 190 maschi e 154 femmine. Nel 1790 passò alla famiglia Manca, a cui rimase fino al 1839.

Il centro offre notevoli tracce delle varie civiltà che si sono succedute nel suo territorio e che hanno dato luogo a una straordinaria sintesi culturale. Testimoniano questa presenza le diverse domus de janas, le numerose e uniche statue-menhir, i resti nuragici e il ponte romano, denominato dagli allaesi Ponte Vecchio, che si trova poco distante dal centro abitato. Le prime quattro arcate furono costruite dai romani per mettere in comunicazione la capitale di Forum Traiani con gli avamposti Colonia Augusta e Uselis. Durante questo periodo infatti la zona fu al centro di intensi traffici commerciali, come testimoniano gli altri siti rinvenuti soprattutto nei pressi di Fordongianus.

Tra le opere architettoniche al centro del paese troviamo, oltre al caratteristico abitato, con edifici del XVI e XVII secolo, la chiesa parrocchiale dedicata allo Spirito Santo, in stile gotico-catalano; elementi di questo stile sono riscontrabili nella facciata, nell'ampio rosone e, all'interno, negli archi a sesto acuto e nella volta a crociera della cappella. La facciata è stata modificata con l'aggiunta di un campanile a vela bifora. All'interno la struttura presenta un'unica navata, lungo cui si alternano diverse cappelle. Nella cappella maggiore, sormontata da una suggestiva volta a crociera, è conservata un'acquasantiera risalente all'epoca giudicale. È un esempio unico in Sardegna per le contaminazioni architettoniche presenti dovute alle diverse fasi costruttive.



Foto storica: il paese di Allai in una foto del 1959 scattata dalla località Sa Conca de Sa Nughì

3.2 Il centro urbano di Allai

L'analisi del sistema urbano parte dallo studio di alcuni temi: il processo insediativo, la struttura dei percorsi e gli elementi urbani quali poli e nodi.

Il processo insediativo è leggibile mettendo a confronto la cartografia attuale e storica che evidenzia lo sviluppo diacronico del centro. Le carte di riferimento si riferiscono a cinque differenti periodi: 1844 (Cartografia De Candia), primi del '900 (Catastale di Impianto), anni '50 (IGM), anni '70 (IGM), 2008 (PUC).

In questo modo è possibile individuare l'evoluzione del centro storico di Allai che si presenta omogeneo, definito e ben riconoscibile nella sua articolazione intorno alla chiesa parrocchiale intitolata allo Spirito Santo. La polarizzazione della struttura urbana corrisponde al sostanziale isorientamento delle case a meridione.

A partire dagli anni '50-'60 la conformazione degli isolati è già ben definita. In generale, l'abitato di Allai si distingue nettamente dal territorio che presidia attraverso margini ben definiti e con un forte carattere di compattezza, a cui corrisponde, però, una densità edilizia particolarmente bassa nonostante la massa costruita domini l'immagine complessiva del villaggio.

I tessuti edilizi non presentano complessità di impianto e sono strutturati su maglie viarie essenziali, con isolati che, almeno originariamente, erano definiti da lotti passanti a doppio affaccio.

La logica urbana del vicolo diventa sistematica e ricorrente nel centro di Allai essendo esso un centro di fondovalle a lieve pendenza, in relazione ai processi di frazionamento per successioni ereditarie delle grandi case a corte che costituivano i tessuti edilizi più antichi. È in virtù di tale fenomeno che nel centro di Allai aumenta la densità del costruito di generazione in generazione, senza che si modifichino, entro certi limiti, gli isolati dell'abitato, solo negli anni '90 si riscontra una significativa crescita di espansione verso via ponte nuovo con la costruzione di edifici pubblici.

I percorsi si strutturano storicamente a partire dall'asse che attraversa il centro abitato passando per il polo religioso della chiesa parrocchiale con direzione nord-est, via Vittorio Emanuele, considerato percorso matrice comune. Questo percorso ha valenza territoriale, in quanto è quello che, sia in passato che oggi, collegava l'area delle pianure del Campidano di Oristano con le aree montane del Mandrolisai e della Barbagia. Dall'analisi del Catastale di Impianto dei primi del '900, è interessante notare come a partire dal percorso matrice, con struttura pressoché simile, e conforme alla struttura insediativa dei centri del Barigadu, si diramano due percorsi di impianto, paralleli al percorso matrice anch'essi allungati secondo la giacitura della stretta valle, che vanno a delineare la struttura delle percorrenze territoriali locali, principalmente di tipo trasversale con direzione est-ovest. Il nucleo urbano si completa con percorsi secondari, di collegamento tra quelli di impianto, e vicoli, che aumentano la permeabilità degli isolati riducendone le dimensioni e favorendo l'accesso a tutte le proprietà, soprattutto in presenza di numerose suddivisioni.

Per quanto riguarda l'analisi degli assi e poli, Allai, presenta una struttura insediativa decisamente regolare, con percorso matrice centrale rispetto all'insediamento e sviluppo degli isolati in maniera perpendicolare ad esso. Il luogo di culto, situato al centro del paese, costituisce il polo più importante della vita sociale delle comunità e ad esso associato uno spazio comune come nel caso della piazza in via Parrocchia, dove l'architettura sacra della chiesa si confronta con quella domestica.



Estratto del catastale d'impianto, primi anni del '900



Analisi urbana_orientamento edificato



Individuazione degli isolati presenti nel De Candia



Individuazione degli isolati presenti nel catastrale d'impianto



Individuazione degli isolati dall'IGM del 1968



Individuazione degli isolati dall'IGM degli anni '80



Individuazione degli isolati dall'IGM del 2000



Espansione diacronica dell'edificato

LEGENDA

Percorsi

- Perimetro Centro Matrice
- ... Percorsi Matrice
- Percorsi d'impianto
- Percorsi locali

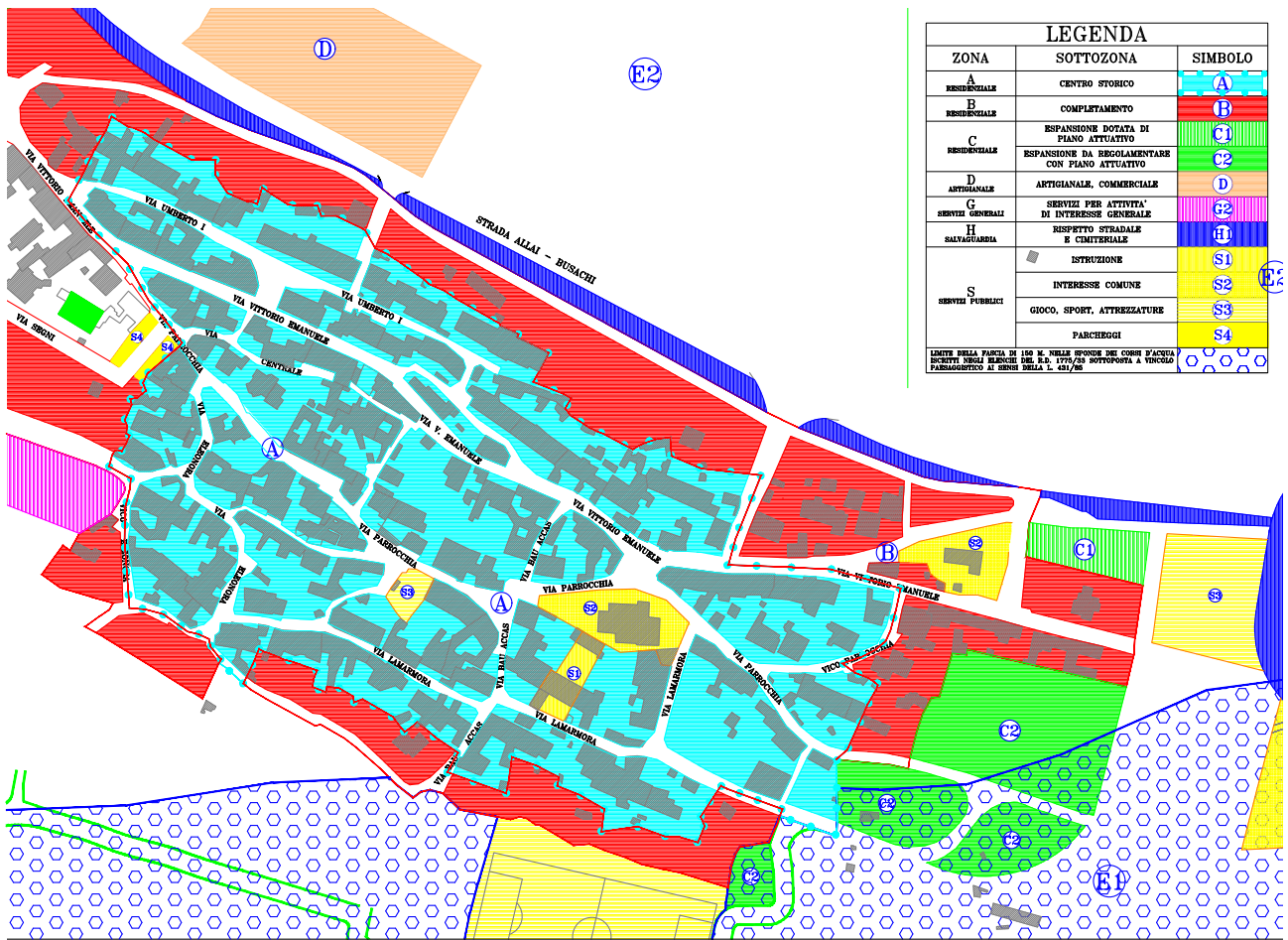
Spazi pubblici

- A_Slargo, Ex Piazza Municipio
- B_Sagrato, Piazza Efsio Marras
- C_Slargo, Piazza dei Balli
- D_Area Museo Civico
- E_Slargo, Piazza Falò

Edifici di rilievo

- 01_Chiesa Parrocchiale dello Spirito Santa
- 02_Chiesa del Rimedio
- 03_Area Ex Municipio







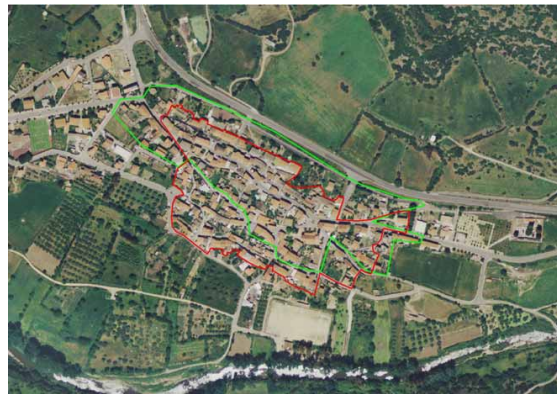


Stralcio del Piano Urbanistico Comunale (approvato e adottato, variante 2006)


REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 1141/D.G. del 23/10/2007

entro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

	 <p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	 <p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC DEL 2001</p>	<p>Nel PUC del comune di Allai è presente la zona A. Il Comune di Allai è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 25/03/2003</p>
 <p>CARTOGRAFIA STORICA</p>		<p> Perimetro da PPR</p> <p> Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>	<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 29/08/2007</p>
<p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas</p>			

3.3 Dati del piano

- Superficie totale UMI centro matrice: 53754,37 mq
- Volume stato di fatto: 135719,34mc
- Volume aggiuntivo di progetto: 12816,25 mc
- Volume complessivo: 148535,59 mc
- Indice fondiario stato di fatto: 2,52 mc/mq
- Indice fondiario di progetto: 2,76 mc/mq

3.4 Iter procedurale di verifica dei centri di antica e prima formazione e del piano particolareggiato del centro storico

Il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione n° 22 del 29/08/2007 la perimetrazione del centro matrice di Allai.

Il P.P.R., definitivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, prescrive che i comuni dotati di piani particolareggiati possono realizzare gli interventi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto dall'art. 52 delle norme di tecniche attuazione. Il P.P.R., in conformità a quanto previsto dall'art. 143 del D.L. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio), riconosce gli insediamenti storici come componenti del paesaggio sardo di notevole valore identitario e pertanto li considera beni strategici da salvaguardare e valorizzare (art. 6, comma 5 della N.T.A.). Il Consiglio Comunale ha adottato con deliberazione n°35 del 28/11/2017 il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in adeguamento al P.P.R..

A seguito dell'adozione il Piano è stato valutato dalla RAS - Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza il quale ha trasmesso un parere preliminare con richiesta di integrazioni con nota prot. n. 15476 del 18/04/2018.

Recepito il parere, sono state effettuate le modifiche al Piano e sono state trasmesse le modifiche in data 11/02/2019. A seguito delle modifiche è stata emessa un'ulteriore nota della RAS (allegata alla presente) in cui si esprime che il Piano sarà approvato solo alla ricezione ed esame della verifica di assoggettabilità a VAS presente.

3.5 Principi e obiettivi del piano

Le scelte di piano sono in primo luogo guidate dalle finalità individuate nel piano Paesaggistico Regionale. A questo proposito è opportuno ribadire alcune caratteristiche che deve avere il Piano Particolareggiato secondo l'art. 52 del PPR:

- Prevedere, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché prevedere le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
- Incentivare le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche dell'ospitalità alberghiera e extra alberghiera diffusa e di qualità;
- Non consentire interventi che comportino la modifica sostanziale dei caratteri della trama viaria ed edilizia storica, né dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale;
- Prevedere che gli interventi nelle aree attorno al centro rurale siano finalizzati a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.

3.6 La struttura del piano

La metodologia che consente di raggiungere gli obiettivi espressi dal PPR, parte dal presupposto che gli interventi devono essere regolamentati per ogni singolo corpo di fabbrica. Per fare questo si procederà secondo la seguente sequenza di operazioni:

1. Il P.P. individua le Unità Minime di Intervento (U.M.I.), che coincidono con una o più unità catastali (in nessun caso divide unità esistenti);

2. Per ciascuna Unità Minima di Intervento, il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le Classi di Trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificazione dell'Unità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti;

3. Sempre all'interno di ogni U.M.I., il Piano prevede, altresì, la possibilità di inserire nuovi corpi di fabbrica, fornendo le relative prescrizioni in merito a allineamenti, spessori, n. dei piani, articolazione dei corpi di fabbrica, prospetti;

4. Per ogni U.M.I. è redatta una scheda nella quale sono contenuti i seguenti dati:

- Dati planimetrici e dimensionali (superficie, volumetria, indici, rapporti)
- Foto aeree a 45° dell'U.M.I.
- Caratteristiche generali (proprietà, uso, condizioni)
- Caratteristiche tipologiche e costruttive (tipo edilizio, epoca di costruzione, stato di manutenzione, cultura materiale prevalente, tipo e materiale di copertura)
- Classificazione del singolo corpo di fabbrica in merito alle sue caratteristiche conservative e alla coerenza con il tessuto edilizio tradizionale (classi di trasformabilità)
- Dati di progetto:
 - a) Tipo edilizio di riferimento secondo l'abaco tipologico di Piano
 - b) Eventuale incremento volumetrico ammesso con indicazione planimetrica della localizzazione preferenziale
 - c) Prescrizioni specifiche di progetto;

5. Fanno parte integrante e fondante del Piano, la Normativa tecnica di attuazione alla quale sono allegati un Abaco dei Tipi edilizi che specifica dettagliatamente i tipi edilizi di riferimento anche per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione ed un Abaco dei caratteri e delle componenti costruttive che precisa gli aspetti di dettaglio dell'intervento di recupero e nuova costruzione sotto il profilo edilizio.

6. La definizione delle volumetrie realizzabili deriva da valutazioni esclusivamente paesaggistiche che si basano sull'analisi delle unità edilizie storico tradizionali.

Dall'analisi delle unità edilizie storico tradizionali prive di superfetazioni e quindi assumibili a modello per la definizione dell'indice fondiario medio originario si nota una differenza di densità al variare della dimensione del lotto.

- La case a corte grandi (> 500) hanno un indice medio di 1,8/2,00 mc/mq
- Le case a corte medie (comprese tra 300 e 500 mq) un indice di 2,0/2,2 mc/mq
- Le piccole e minime (< 300 mq) 2,2/2,4 mc/mq

Questi indici sono stati assunti come indici di riferimento e rivalutati caso per caso per stabilire l'eventuale volumetria aggiuntiva disponibile per ciascuna UMI. E' stata comunque fatta la scelta di non evidenziare e di non rendere automatico il passaggio dall'indice medio variabile alla volumetria aggiuntiva ammessa, ammettendo un aumento di volume solo dove effettivamente compatibile con le preesistenze. Il volume aggiuntivo così definito è stato inserito nella scheda della UMI come dato di progetto senza alcun legame con l'indice (nel piano non esiste mai un indice di progetto ma solo una volumetria aggiuntiva ammessa che è fissata nella scheda della singola UMI e che risulta fissa e invariabile). Inoltre, nei lotti grandi, il volume aggiuntivo è stato ulteriormente ridotto, con l'ottica di minimizzare i frazionamenti ed evitare aumenti eccessivi della volumetria anche se coerenti con le caratteristiche del tipo edilizio.

3.7 Interventi specifici

Per quanto riguarda gli specifici interventi sul costruito il piano particolareggiato si conforma alla direttiva di prevedere le seguenti misure di salvaguardia e utilizzazione:

- Gli interventi sugli edifici di valore storico, laddove ancora superstiti, devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero attraverso opere, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e mediante opere interne di cui all'articolo 15 della L.R. n. 23/1985. Potranno essere realizzate opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, espressi anche mediante abachi, assicurino la funzionalità e il riutilizzo a fini abitativi e

per altre destinazioni d'uso compatibili anche attraverso limitati interventi di nuova costruzione strettamente connessi alle suddette finalità. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui sopra devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze;

- Gli interventi sugli edifici da riqualificare che, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica o risultano inabitabili per quanto riguarda la loro inadeguatezza funzionale e dimensionale e in termini di altezze utili, oltre quelli di cui al punto a) precedente, sono quelli di riqualificazione anche attraverso completamenti, sopraelevazioni, aumenti di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico;

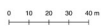
- Per gli edifici di recente costruzione o quelli i cui caratteri storico-architettonici siano stati alterati in modo da determinarne la non riconoscibilità, prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, rivolte a favorire la conservazione degli elementi storici superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, prevedere interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze;

- Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti o per gli edifici fortemente degradati tali da essere classificati come ruderi, valutare l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse e, in caso di ricostruzione, privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica per l'approvazione dei progetti edilizi;

- Consentire la collocazione di impianti tecnologici e di produzione energetica da fonte rinnovabile a servizio dell'edificio in modo da ridurre, per quanto possibile, la loro visibilità dalla strada pubblica, anche attraverso la previsione di apposite schermature ovvero di altre soluzioni tecniche che ne garantiscano il coerente inserimento nel contesto.

Ed infine prevede le seguenti misure di salvaguardia e utilizzazione:

- Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- Conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- Riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- Evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- Favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- Individuare misure per riqualificare i tessuti storici, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

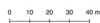
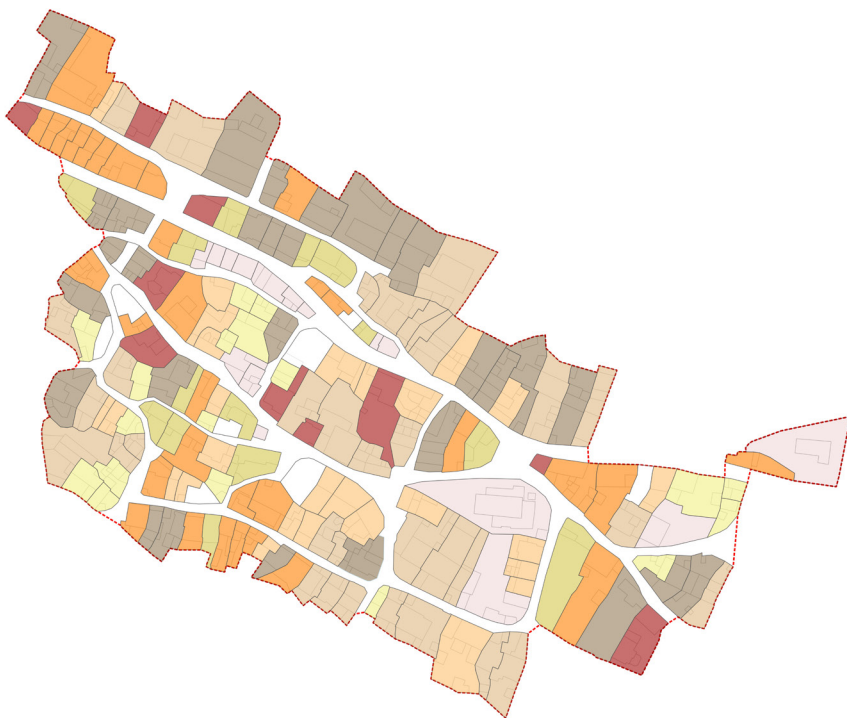


COMUNE DI ALLAI
 Provincia di Oristano
 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ALLAI
 PROGETTO DEFINITIVO

TAV. 2b Classi di trasformabilità

responsabile del procedimento	
Per Luigi Salimu	
progettazione	
Progettisti:	Gruppo di lavoro:
Ing. Paolo DePiga	Ing. Alessio Belli
	Ing. Massimo Mulas
	Ing. Arch. Alessandro Pisanelli
	Arch. Anna Cristofari
	Arch. Roberto DeGugli
il sindaco	
Antonio Pili	
data	
ottobre 2017	

Esempio di tavola di analisi e previsioni progettuali - classi di trasformabilità

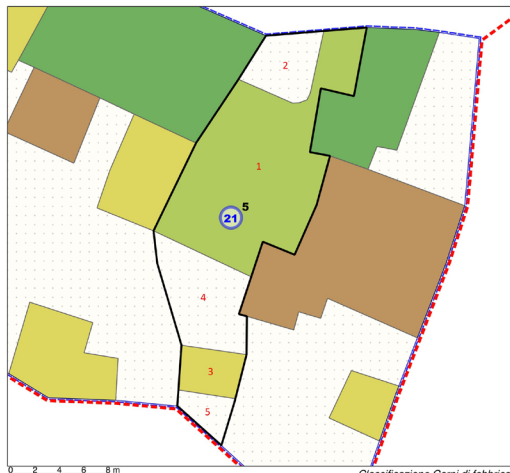
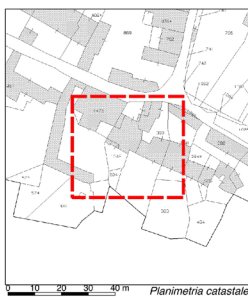
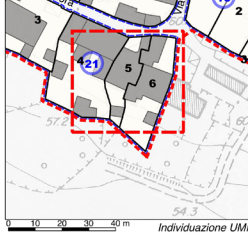
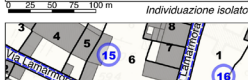
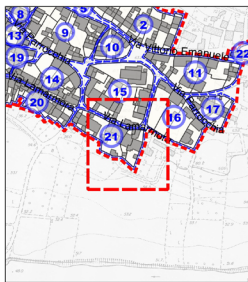


COMUNE DI ALLAI
 Provincia di Oristano
 PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ALLAI
 PROGETTO DEFINITIVO

TAV. 7 Distribuzione tipi edilizi

responsabile del procedimento	
Per Luigi Salimu	
progettazione	
Progettisti:	Gruppo di lavoro:
Ing. Paolo DePiga	Ing. Alessio Belli
	Ing. Massimo Mulas
	Ing. Arch. Alessandro Pisanelli
	Arch. Anna Cristofari
	Arch. Roberto DeGugli
il sindaco	
Antonio Pili	
data	
ottobre 2017	

Esempio di tavola di analisi e previsioni progettuali - distribuzione tipi edilizi



A. Organismi edili di valore storico tradizionale
Corpi di fabbrica per i quali è stata riconosciuta la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originali, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica. Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati all'originale degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi.

B. Organismi edili parzialmente modificati con conservazione dei caratteri originali
Corpi di fabbrica tradizionali che hanno subito limitata e reversibile modificazione (es. sostituzione merito di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati all'originale degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi.

C. Organismi edili inabitabili per forme, tipologie o dimensioni dotate di autonomia funzionale o catastale (edifici o celle minime non riconducibili a dimensioni abitabili ma recuperabili con ristrutturazione)
Per essi sono previsti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero funzionale dell'edificio.

D. Organismi edili tradizionali oggetto di modifiche sostanziali, modificata o ampliata con volumi, materiali, caratteri strutturali tipologici non coerenti (es. demolizione volumi o piani aggiunti, variazioni tipologiche, ecc.)
Edifici tradizionali in condizioni di degrado o comunque alterati anche da nuovi fabbricati contigui o da sovrapposizioni, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di interventi mediante manutenzione e ristrutturazione edilizia anche con eventuale ampliamento nel rispetto dell'abaco tipologico e degli elementi costruttivi del Piano.

E. Organismi edili recenti o nuovi con tipologia compatibile con i tessuti storico-tradizionali.
Edifici non originali, la cui permanenza è tuttavia non in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono possibili sia interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia che di demolizione e ricostruzione purché finalizzati a soluzioni coerenti con l'abaco tipologico e degli elementi costruttivi del Piano.

F. Organismi edili recenti o nuovi in completo contrasto con i tessuti storico-tradizionali
Edifici totalmente inediti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per sistemi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie in coerenza con l'abaco tipologico e degli elementi costruttivi e con le specifiche indicazioni di progetto. La volumetria esistente è utilizzabile per intero solo se da luogo a soluzioni compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente Piano, e in particolare con l'abaco delle tipologie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui vengano attuate opere di mitigazione secondo le indicazioni dell'abaco delle opere di mitigazione. Tali opere dovranno portare a una soluzione migliorativa, immediata rispetto alla situazione esistente. Le opere di mitigazione dovranno essere specificate in un apposito elaborato progettuale che dimostri la volontà patteggiata dell'intervento.

G. Rudere, organismo edilizio tradizionale fortemente degradato ma con volumetrie ancora riconoscibili.
Fabbricati in parte crollati o con irreversibili condizioni di degrado per i quali risulta comunque leggibile la conformazione originaria. Per essi sono ammesse le opere di manutenzione straordinaria, di interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente previa verifica della inopponibilità dei corpi di fabbrica deambulabili da un apposito elaborato progettuale e purché finalizzati a ripristinare l'originaria conformazione.

H. Corpi di fabbrica nuovi, previsioni progettuali di nuove edificazioni individuate negli elaborati cartografici di piano
Per essi la regola costruttiva sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla scheda di progetto, e dalle indicazioni tipologiche costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi anche con l'abaco degli attuali sistemi costruttivi.

Isolato		UMI		Indirizzo principale		Indirizzo alternativo		Dati catastali	
21		5		Via Alfonso Lamarmora				1049	
Proprietà	Dest. d'uso principale	Dest. d'uso secondaria	Condizioni d'uso	Tipologia SF	Sup. UMI	Sup. coperta	Imp. di cop.	Volume SF	Indice SF
PRIVATA	RESIDENZA	-	In uso	CORTE_DOPPIALOTTI_CONTRAPP.	269,1	179,2	0,87	1019,01	3,79

ID	Tip. di edificio	Tip. di copertura	Materiali copertura	Cultura materiale	Superficie	Altezza	Volume	Epoca di costr.	Stato di conserv.	Classe
1	EDIFICIO	DOPPIA_FALDA	COPPI	NON_TRADIZIONALE	160,47	6	962,82	ANTE_1940	BUONO	D
2	AREA_LIBERA	-	-	-	27,25	0	0	-	-	-
3	TETTOIA	PIANA	LASTRE	NON_TRADIZIONALE	18,73	3	56,19	POST_1940	BUONO	E
4	AREA_LIBERA	-	-	-	50,65	0	0	-	-	-
5	AREA_LIBERA	-	-	-	12	0	0	-	-	-

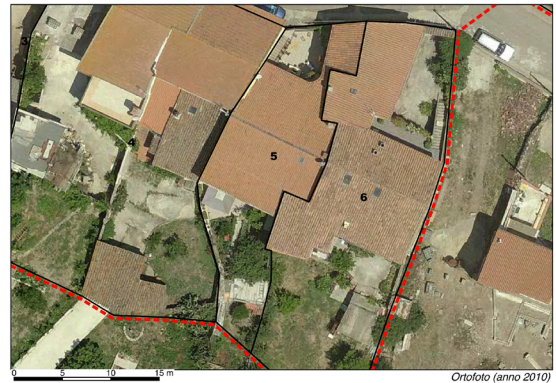
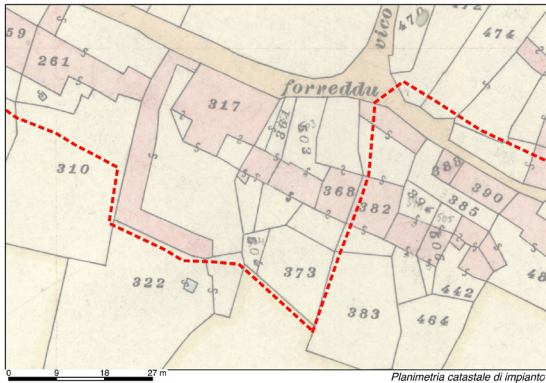
Tipologia progetto	Volume aggiuntivo	Indicazioni e prescrizioni
CORTE_DOPPIALOTTI_CONTRAPP.	0	

Legenda

- Perimetro Piano Particolareggiato
- Perimetro UMI
- Classi di trasformabilità
 - A: Tradizionale conservata con modifiche reversibili
 - B: Tradizionale non abitabile con modifiche reversibili
 - C: Tradizionale non abitabile con modifiche sostanziali
 - D: Tradizionale con modifiche sostanziali
 - E: Nuovo compatibile
 - F: Nuovo non compatibile
 - G: Rudere
 - Area cortile
- Classe H: Nuove volumetrie
 - DUE LIVELLI
 - PIANO TERRA
 - SOPRAELEVAZIONE
 - LOGGIATO

COMUNE DI ALLAI
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Isolato	UMI
21	5



Osservazioni e prescrizioni RAS

COMUNE DI ALLAI
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Isolato	UMI
21	5

4. Analisi del piano per la verifica di assoggettabilità _caratteristiche del piano

4.1 In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione è un piano attuativo che ha la funzione di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale (Piano Urbanistico Comunale), e di regolamentare gli interventi realizzabili, coordinando e governando i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del centro di antica e prima formazione e dei suoi diversi usi, con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinare il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni. Esso pone in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico esterno al perimetro del Centro Storico, e definisce norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno del Centro Matrice.

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, in riferimento al quadro normativo sardo, deve seguire le prescrizioni dell'art. 52 e gli indirizzi dell'art. 53 delle N.T.A. del P.P.R.

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Allai è strutturato coerentemente con le prescrizioni normative sopracitate; farà inoltre riferimento alle "Guida agli interventi - Recupero, riqualificazione e riuso dell'edificato storico dei centri storici e degli insediamenti storici minori della Sardegna" redatta e pubblicata dalla Regione Autonoma della Sardegna in conformità alle indicazioni del PPR.

4.2 In quale misura il piano influenza altri piani

Il piano è redatto in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati in atto:

Piano Paesaggistico Regionale (approvato con D.G.R. n. 36/ del 2 settembre 2006)

Piano Assetto Idrogeologico (approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10 luglio 2006)

Piano di Tutela delle Acque (approvato con D.G.R. n.14/16 del 4 aprile 2006)

Piano Energetico Ambientale Regionale (adottato con D.G.R. n.34 /13 del 2 agosto 2006)

Piano di Gestione dei Rifiuti – sezione rifiuti speciali (approvato con D.G.R. n. 13/ del 30 aprile 2002)

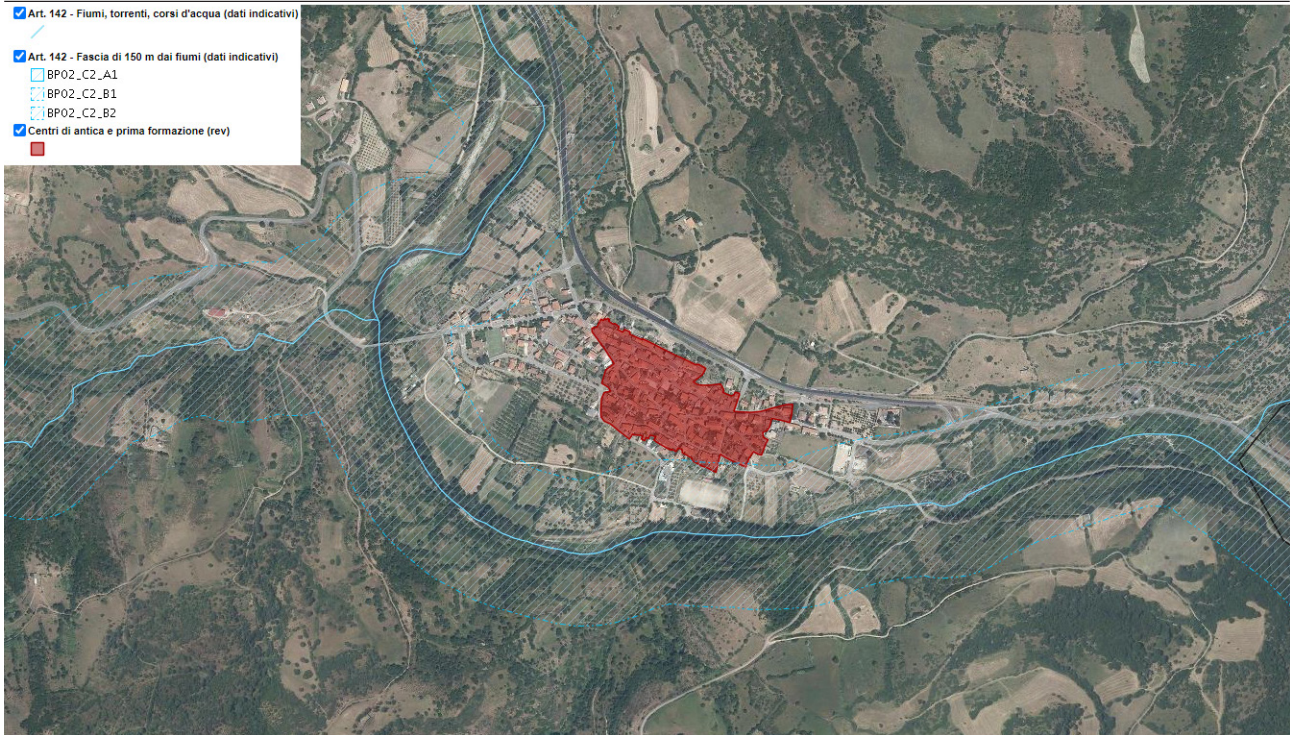
Essendo il Piano Particolareggiato un piano sotto ordinato agli strumenti di pianificazione generale e territoriale, si può affermare che non li influenza ma piuttosto ne raccoglie e applica i principi e le prescrizioni.

Costituisce, invece, riferimento per alcuni strumenti attuativi o programmi complessi nell'ambito della pianificazione locale urbana e in quello di interventi specifici. Si parla di programmi complessi, quali i Programmi integrati, i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi di Recupero Urbano, ovvero quegli strumenti che definiscono interventi pubblici e privati, tra loro coordinati, che migliorano l'assetto e la qualità di un ambito urbano. Rientrano nel quadro di riferimento del Piano anche le iniziative di valorizzazione e riqualificazione dei centri storici, come, ad esempio, la Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29 "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna". Definisce, ad esempio, condizioni per la programmazione delle opere pubbliche da realizzare entro il perimetro di pertinenza e contorni per i programmi di recupero urbano ed edilizio, eventualmente finanziabili anche con contributo pubblico.

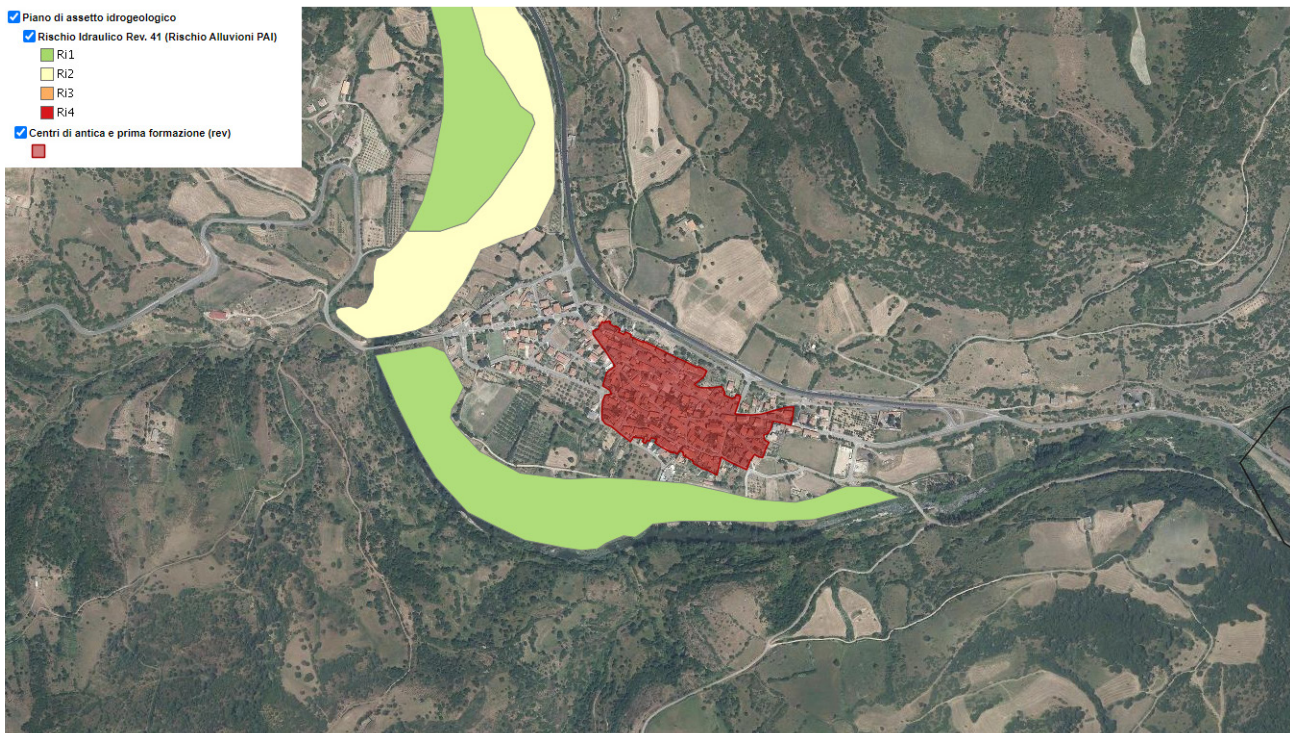
Il territorio comunale è caratterizzato dal passaggio del rio Massari nella parte sud dell'abitato. La fascia di 150m di vincolo stabilito dall'art.142 del D.Lgs n.42/2004, come visibile dalla cartografia, non interessa il perimetro del centro di antica e prima formazione di Allai.

Per quanto riguarda il P.A.I., questo indica aree a rischio e a pericolo idraulico rev.41 all'interno del territorio comunale di Allai, senza interessare però il centro di antica e prima e formazione, come visibile dalle seguenti cartografie del P.A.I..

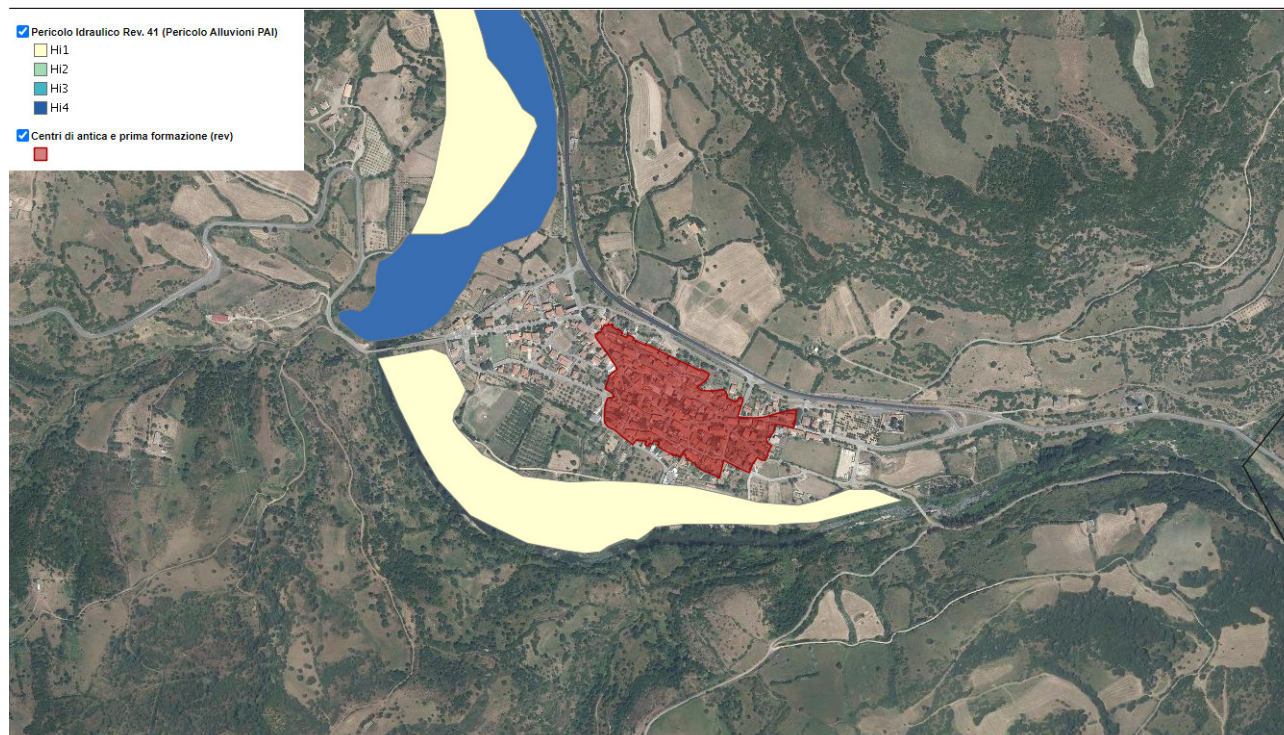
A riguardo, il Comune di Allai non ha adeguato attualmente i propri strumenti urbanistici con le disposizioni del P.A.I., e come detto sopra, essendo il centro di antica e prima formazione non interessato da rischio idrogeologico, il P.P. in questione non necessita di approfondimenti di settore, nè da studi di compatibilità idraulica e idrogeologica.



Stralcio cartografico da SardegnaMappe aree tutelate - fascia 150m dal fiume



Stralcio cartografico da SardegnaMappe PAI - rischio idraulico Ri



Stralcio cartografico da SardegnaMappe PAI - pericolo idraulico Hi

4.3 Promozione dello sviluppo sostenibile

I principi di sostenibilità, applicati al Piano Particolareggiato, devono portare al rispetto dello sviluppo sostenibile, enunciato in termini generali dall'art. 3 quater del D. Lgs. N. 152/2006, che in sintesi richiedono:

- la garanzia che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non comprometta la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;
- che la Pubblica Amministrazione privilegi, sulle proprie scelte, la tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;
- che venga individuato un equilibrato rapporto tra le risorse da risparmiare e quelle da trasmettere, nell'ambito delle risorse ereditate, perché le dinamiche della produzione e del consumo prevedano la salvaguardia ed il miglioramento dell'ambiente applicando il principio di solidarietà;
- la salvaguardia degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.

Il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi sanciti dal PPR, in riferimento ai punti sopraelencati, consente di affermare che:

punto a) il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali è garantito dall'uso e dal riuso del patrimonio edilizio esistente, che è la miglior premessa per conservare inalterata la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;

punto b) La tutela dell'ambiente nelle sue componenti di bene paesaggistico d'insieme – Centro matrice e del patrimonio storico culturale rappresentato dalle singole Unità Storico Ambientali è alla base e principio ispiratore del Piano Particolareggiato, che traduce tale principio in regole applicative pratiche, in grado di garantire la conservazione del patrimonio ambientale e culturale complessivo, da trasmettere alle generazioni future;

punto c) Il principio ispiratore della conservazione, alla base della redazione del Piano Particolareggiato si traduce in una serie di regole che consentono la corretta gestione delle risorse ereditate, costituite dal patrimonio ambientale, culturale, storico ed edilizio del Centro matrice, gestione che nel concreto consente di minimizzare gli impatti della dinamica della produzione per soddisfare l'esigenza dell'abitare, in quanto tale bisogno viene soddisfatto con l'utilizzo o il recupero di costruzioni esistenti, spesso degradate ed abbandonate, evitando il consumo di nuovo territorio e le relative opere di urbanizzazione;

punto d) Gli ecosistemi presenti nel territorio comunale convivono da secoli con il Centro matrice e l'attuazione del Piano Particolareggiato, volto come detto alla conservazione, non produrrà modificazioni negative.

In sintesi si può affermare che:

- 1) il Piano porrà un'attenzione particolare al recupero/riuso di edifici già esistenti, da destinare a residenze e servizi;
- 2) l'economia locale potrà giovare dei nuovi posti di lavoro creati dalle opportunità derivanti dall'attuazione del Piano Particolareggiato;
- 3) la protezione ambientale trova conforto nel fatto che il riuso del patrimonio edilizio esistente minimizza l'uso delle risorse naturali, inteso sia come minor utilizzo di risorse destinate all'edificazione dei fabbricati sia di quelle sottratte dal consumo del territorio, qualora non si riutilzasse il patrimonio edilizio in degrado;
- 4) sulla salvaguardia del patrimonio culturale e della qualità ambientale occorre solo richiamare che questa è la principale finalità del Piano, che intende valorizzare e salvaguardare l'attrattività del Centro matrice, degli edifici e dei monumenti, tutelando ed agevolando la conservazione ed incentivando il restauro del patrimonio storico, culturale ed architettonico.

4.4 Problemi ambientali pertinenti al piano

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, per tutto ciò esposto sopra, non introduce modifiche alle attività e destinazioni d'uso già consolidate e, agendo su un'area destinata prevalentemente a scopo residenziale, si può affermare che la sua applicazione non avrà ricadute negative sull'ambiente.

Inoltre, per quanto già esposto precedentemente, diventa fondamentale il concetto di riqualificazione del tessuto e dello spazio urbano in generale. Alla concentrazione di volumi edilizi, individuata tra i principali problemi, corrisponderebbe una strategia di piano volta a favorire la de-saturazione degli spazi cortilizi. Ciò, porterebbe non soltanto a un miglioramento della qualità abitativa e paesaggistica dell'intero centro matrice, ma garantirebbe un impatto positivo sull'ambiente, in quanto si avrebbe una maggiore permeabilità del suolo e una migliore continuità ecologica in generale.

Infine, il carattere previsionale delle eventuali nuove volumetrie individuate dal piano, ci consente di dire che gli impatti sull'ambiente sarebbero nulli qualora le previsioni non venissero attuate, e limitati all'attività edilizia, peraltro avente già specifica normativa in materia, qualora venissero attuate.

4.5 Rilevanza del piano in attuazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La Convenzione Europea del Paesaggio del Consiglio d'Europa (CEP) sottolinea che il paesaggio svolge un'importante funzione di interesse generale in ambito culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce, a sua volta, un importante fattore di qualità della vita e del benessere individuale e collettivo. Il PPR già all'art. 3 delle N.T.A. recepisce tali principi che costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale. Pertanto, essendo il piano particolareggiato sotto ordinato al PPR, esso si configura come atto di pianificazione di rilevante importanza ai fini dell'applicazione della normativa comunitaria nel settore del paesaggio.

Per quanto concerne altre normative comunitarie nel settore dell'ambiente (quali per esempio rifiuti, acque, ecc.) esso svolge un ruolo marginale poiché tali competenze sono di pertinenza di altri livelli pianificatori.

Aria

Non si dispone di dati sulla qualità dell'aria nel Comune e nell'area specifica del Centro matrice. Gli incrementi volumetrici previsti, molto moderati e contenuti rispetto al P.U.C., non determinano carichi insediativi che possano modificare significativamente la qualità dell'aria.

Le attività di cantiere possono produrre emissioni, quali polveri, prodotti di combustione e simili per i quali appaiono sufficienti, quali misure di mitigazione, le provvidenze da predisporre ed attuare nei singoli piani di sicurezza di ciascun cantiere.

Acqua

Non sono individuati effetti significativi del P.P.C.M. sul sistema dei corpi idrici superficiali e sotterranei. Per ciascuna unità edilizia è resa obbligatoria la permeabilità del 50% delle aree libere da costruzione.

5. Analisi del piano per la verifica di assoggettabilità_ caratteristiche gli impatti e delle aree che possono essere interessate

5.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Poiché le attività previste dal piano sono prevalentemente di tipo edilizio, gli impatti più probabili e frequenti saranno rappresentati dalle attività di cantiere, che per loro stessa natura sono temporanei e reversibili.

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione non ha rilevanza significativa in quanto non determina nuovi impatti in termini di consumo di suolo, essendo previsti interventi edificatori in contesti già urbanizzati e dotati di sottoservizi. Si rileva che il Piano in oggetto introduce prescrizioni per l'attuazione degli interventi edificatori con particolare riferimento circa soluzioni architettoniche, tecnologiche, e di risparmio energetico.

Queste attività possono dunque essere considerate irrilevanti, tanto più perché sottoposte a normativa specifica di settore.

5.2 Carattere cumulativo degli impatti

Non rilevando impatti, non si rileva carattere cumulativo degli stessi, se non l'impatto temporaneo dell'attività edilizia di cantiere che si potrebbe presentare in concomitanza di altri interventi sempre a carattere edilizio, e comunque l'impatto complessivo sarebbe in ogni caso temporaneo e reversibile.

5.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione non presenta carattere transfrontaliero.

5.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Gli interventi non presentano rischi per l'ambiente e per l'uomo, se non quelli strettamente legati all'attività edilizia, disciplinati da specifica normativa di settore (per esempio D.lgs. 81/08 e ulteriore normativa).

Il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione promuove la sostituzione di tutte le strutture o parti strutturali contenenti fibrocemento (amianto-cemento) dannosi per la salute della comunità.

5.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti

Gli spazi interessati dagli impatti sono limitati all'edificio e il raggio d'azione è ridotto all'immediata vicinanza ad esso.

5.6 Valore e vulnerabilità dell'area interessata

Appurato che l'oggetto del piano è il centro di antica e prima formazione, il cui valore culturale è riconosciuto e tutelato dal PPR e considerato che la finalità del piano è proprio quella di rendere effettive le prescrizioni e le indicazioni del PPR, gli impatti generati dall'attuazione del piano stesso non possono far altro che diminuire la vulnerabilità dell'area. Inoltre la sua applicazione non comporta il superamento di livelli di qualità ambientale o un utilizzo intensivo del suolo, per quanto precedentemente esposto.

5.7 Impatti su aree protette

All'interno del territorio comunale di Allai non ricadono aree protette o sottoposte a gradi di tutela specifica.

6. Conclusioni

Per quanto finora esposto e in riferimento al paragrafo 2.2.1 delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali approvate con D.G.R. n.44/51 del 14 dicembre 2010, si ritiene che il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Allai non necessita di VAS.

Per ulteriori informazioni sul piano particolareggiato relativo alle zone b del puc inserite nel centro matrice come perimetrato dal PPR, è possibile consultare gli elaborati sul sito internet www.comune.allai.or.it alla sezione Amministrazione trasparente "pianificazione e governo del territorio".



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna centrale

> Al Comune di Allai
Via Ponte Nuovo, 3
09080 ALLAI
protocollo@pec.comuneallai.gov.it

Oggetto: Pos. 17426/ Comune di Allai/ Proponente: COMUNE/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. ii. del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione/ Nota.

Con riferimento all'istanza in oggetto si comunica che tra la documentazione agli atti non è presente la determinazione della Provincia di Oristano relativa alla assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato.

Si rimane pertanto in attesa della suddetta determinazione e si rappresenta che il Piano Particolareggiato sarà approvato, da questo Servizio, solo al termine del procedimento di assoggettabilità a VAS sopra citato.

Per qualunque chiarimento si comunica che il responsabile del procedimento dell'istanza in oggetto, contraddistinta dalla posizione n. 17426, è Ing. Valentina Mamei (0783 308759).

Firmato digitalmente

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Settore Piani programmi, opere pubbliche e interventi di grande impatto Oristano e Medio Campidano
Responsabile: Ing. Valentina Mamei