

**COMUNE DI PAU
(PROVINCIA ORISTANO)**



Allegato Delibera del Consiglio Comunale n° del

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO
DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE**

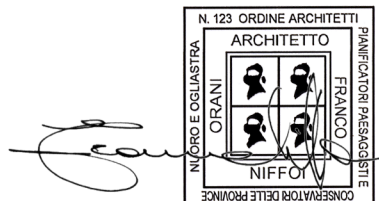
ELABORATO: 23

scala

**Norme:
RELAZIONE PAESAGGISTICA E VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Progettisti :

ARCH. FRANCO NIFFOI



Il Responsabile del Procedimento

ING. ANGELICA SEDDA

Il Sindaco

ING. FRANCESCHINO SERRA



Arch. Franco Niffoi Via Delfenu n°31 08100 Nuoro tel.0784.35602 fax 0784.1944179 studio.niffoi@gmail.com P.E.C. franco.niffoi@archiworldpec.it



ELABORATI DI ANALISI - GIUGNO 2019

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Premessa

Il seguente documento comprende la Relazione Paesaggistica, ai sensi del DPCM 12/12/2005, con l'analisi del rapporto con le componenti ambientali delle previsioni del Piano Particolareggiato.

Quadro Normativo

La Relazione Paesaggistica, prevista dall'art. 146, comma 3, del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, è la documentazione a corredo del Progetto preordinata alla verifica della compatibilità fra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato.

Descrizione dell'intervento

Redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Pau, in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale, secondo i dettami dell'art. 52 delle NTA del PPR.

I contenuti della Relazione Paesaggistica qui definita costituiscono per l'Amministrazione Competente la base di riferimento per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi prevista dal Piano Particolareggiato in base alle Norme tecniche di attuazione e alla normativa di riferimento.

1. Richiedente:

Comune di Pau

2. Tipologia dell'intervento:

Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione comprendente buona parte dell'abitato incluso nelle zone A e B del Piano Urbanistico Comunale.

3. Opera correlata a:

Ambito urbano, edifici e aree di pertinenza, spazi pubblici e viari compresi nell'area del centro matrice di Pau.

4. Carattere dell'intervento:

L'intervento è di tipo permanente, non rimovibile.

5. Caratteristiche dell'intervento

Destinazioni compatibili con il centro storico: residenza, attività di servizio alla residenza, studi professionali, attività finanziarie, servizi pubblici, attività commerciali, attività artigianali compatibili, attività turistico ricettive, ambulatori pubblici e privati, ecc.

6. Contesto Paesaggistico dell'intervento

L'abitato del comune di Pau compreso nel perimetro di antica e prima formazione .

7. Morfologia del contesto paesaggistico

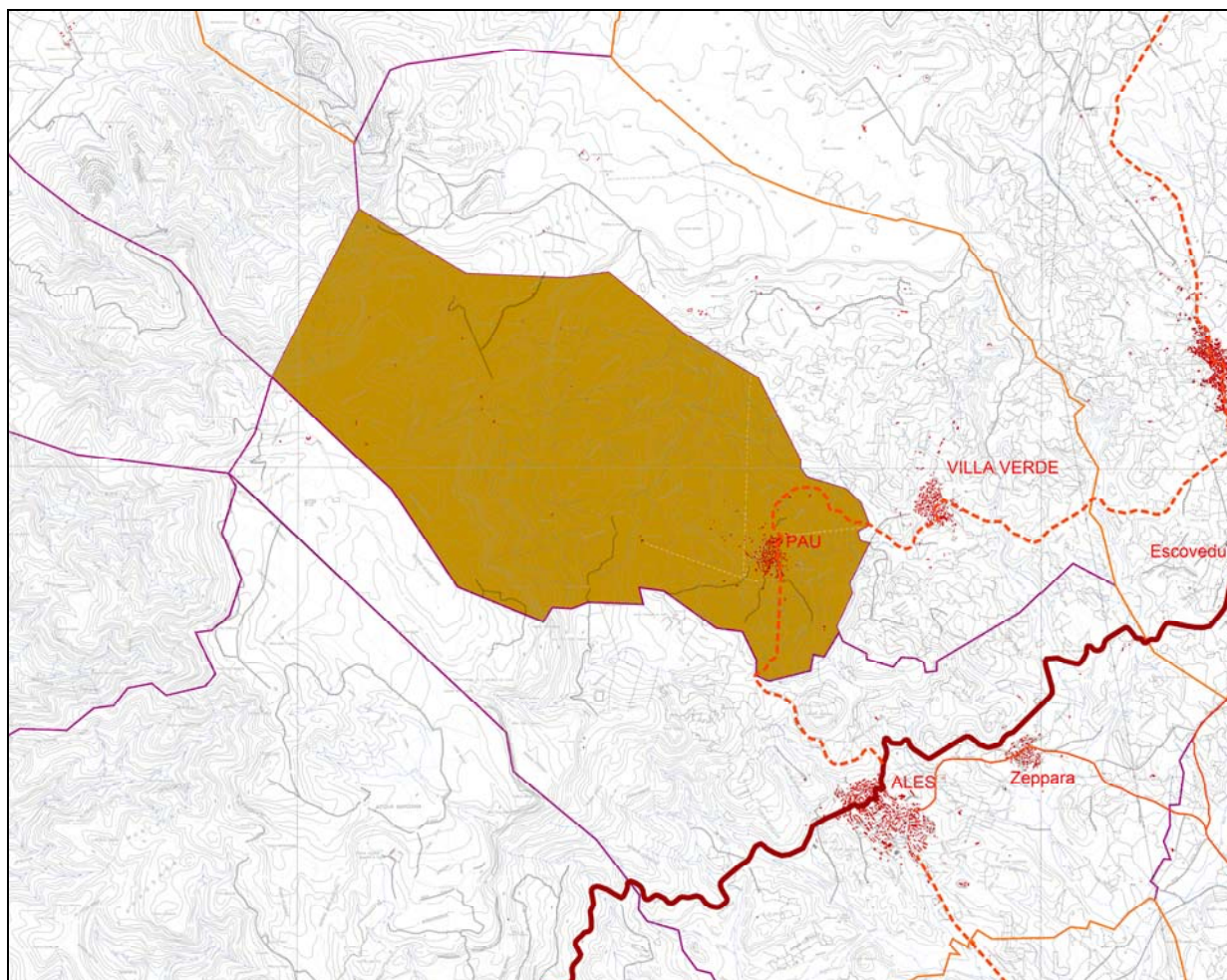
Il Comune di Pau si trova nella Sardegna centrale all'interno della provincia di Oristano, nell'area geografica denominata "Alta Marmilla", lungo il versante Orientale del Monte Arci.

Il Comune confina a nord con Villa Verde, a sud con Ales, a ovest con Santa Giusta e Palmas Arborea. La forma del territorio comunale è allungata in direzione nord ovest - sud est.

L'altimetria media del territorio è di circa 315 metri e il centro abitato si trova a 331 metri di altezza, mentre le altezze maggiori si hanno nella zona di "Punta su Ventosu" (681 m) e "Pranu sa Mesa" (731 m).

Il territorio di Pau è caratterizzato da una morfologia dolce che viene interrotta da alte scarpate di origini vulcaniche. Intorno al centro abitato si estende un paesaggio che presenta un'alternanza di boschi di lecci, roverelle e altre specie arboree tipiche della macchia mediterranea, e di campi pianeggianti, vigne e aree di rimboschimento rappresentate da conifere presenti nella parte sommitale del Monte Arci. Nel suo territorio sono presenti anche numerose sorgenti come quelle di Sa Mitza s'Acqua Bella, Sa Figuera, Mitza Brunca Venu, Fustiolau, Mitza Mereu e altre ancora.

Il principale asse stradale di collegamento è la strada provinciale 48, che collega il paese verso nord con Villa Verde e poi con la provinciale n° 35 per Usellus e Escovedu, e verso sud con la strada statale 442 di Laconi e Uras.



Inquadramento Territoriale

8. Ubicazione dell'intervento

La zona interessata dal Piano Particolareggiato comprende tutta l'area delimitata come centro di antica e prima formazione (Centro Matrice). L'area comprende di fatto la quasi totalità dell'abitato, al cui interno si trovano sia il tessuto edilizio che riveste carattere storico e che meglio ha conservato l'impianto originario, che espansioni più recenti che si differenziano dal nucleo storico per tipologia edilizia, caratteri costruttivi, tecnologie e materiali.

La zona costituisce la parte centrale del paese e si sviluppa lungo gli assi viari principali rappresentati da via San Giorgio e via Santa Prisca, includendo all'interno il reticolo delle vie secondarie.

Il centro abitato è posizionato in una zona sub-pianeggiante, perciò l'edificazione non si è dovuta adattare a particolari difficoltà legate all'andamento morfologico. Il tessuto urbano è quello tipico dei centri della Marmilla, caratterizzato da uno sviluppo a *maglie larghe*, in cui cioè il vuoto della corte prevale sul pieno del volume edificato.

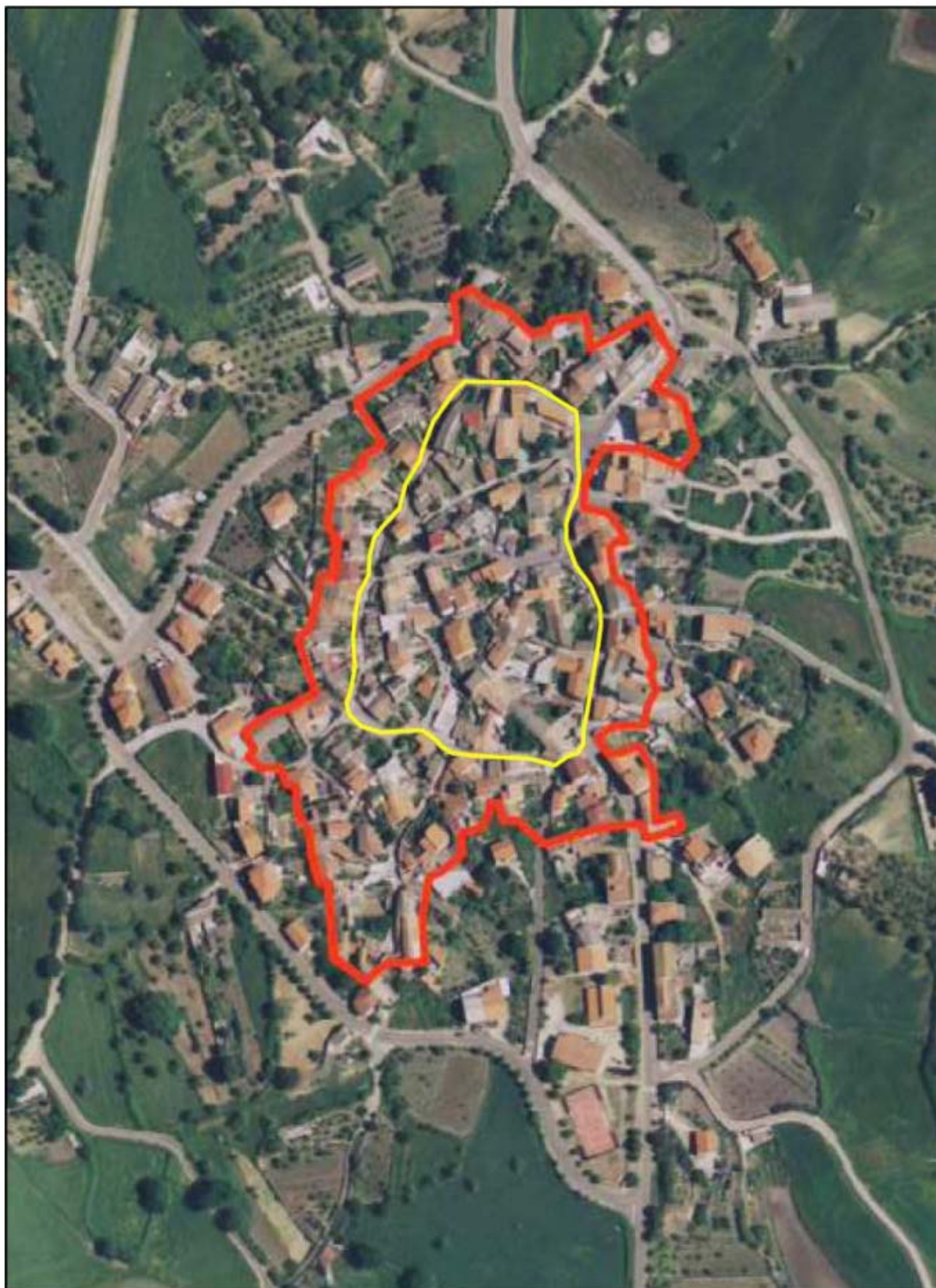
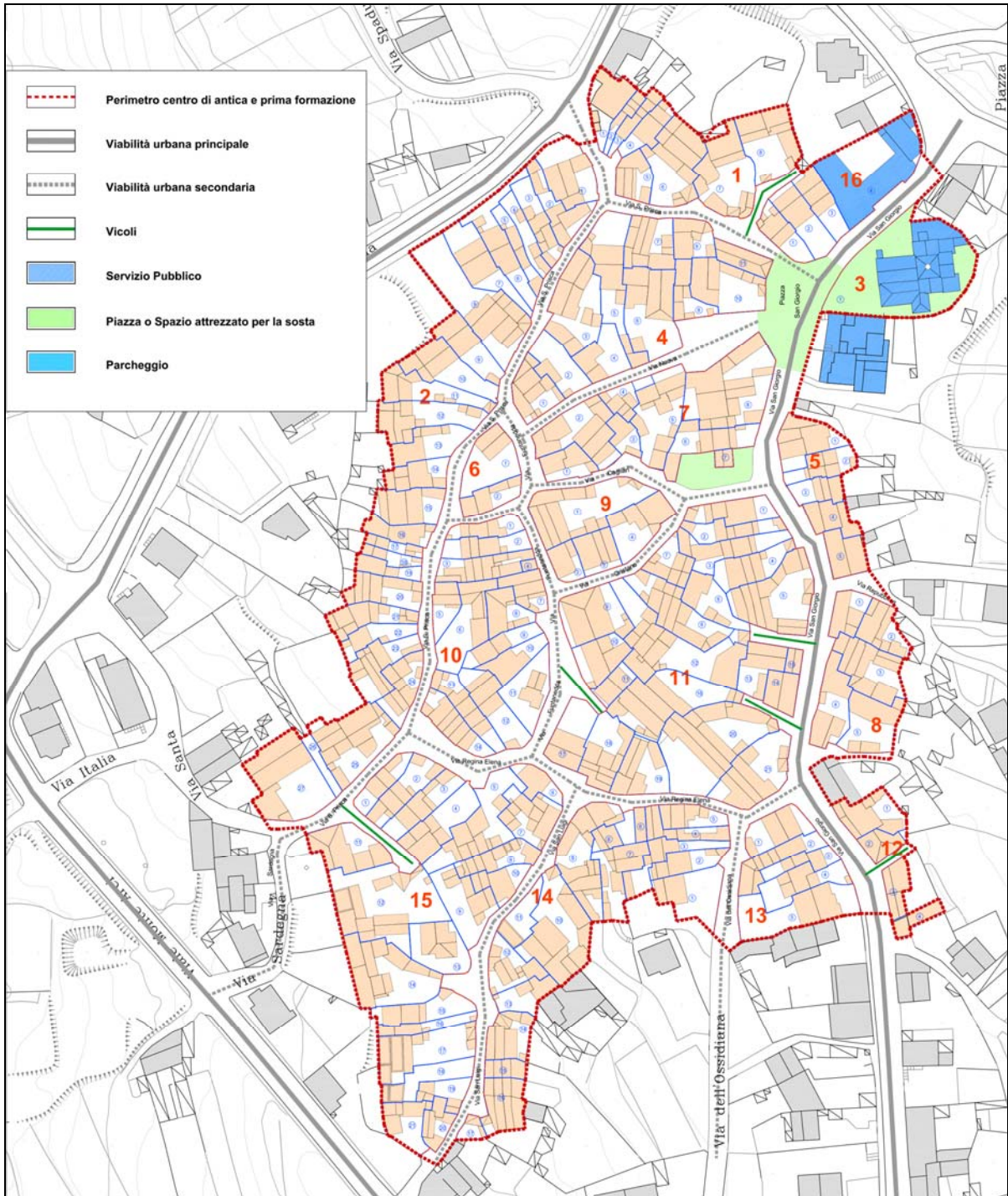
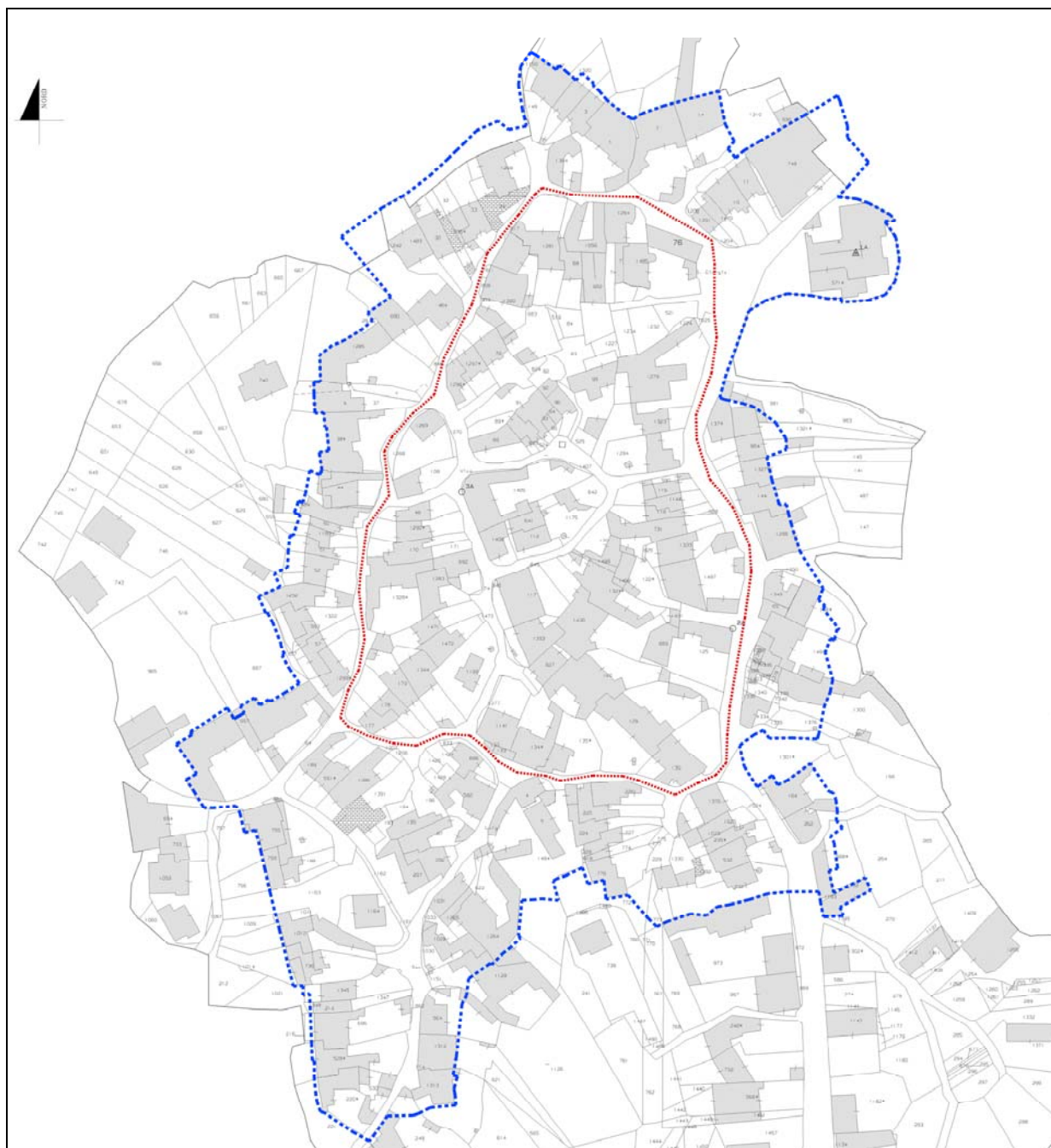


Foto area del Centro Abitato con il perimetro del Centro Matrice in rosso e il perimetro della zona A in giallo.

Comune di Pau – Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione
Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS

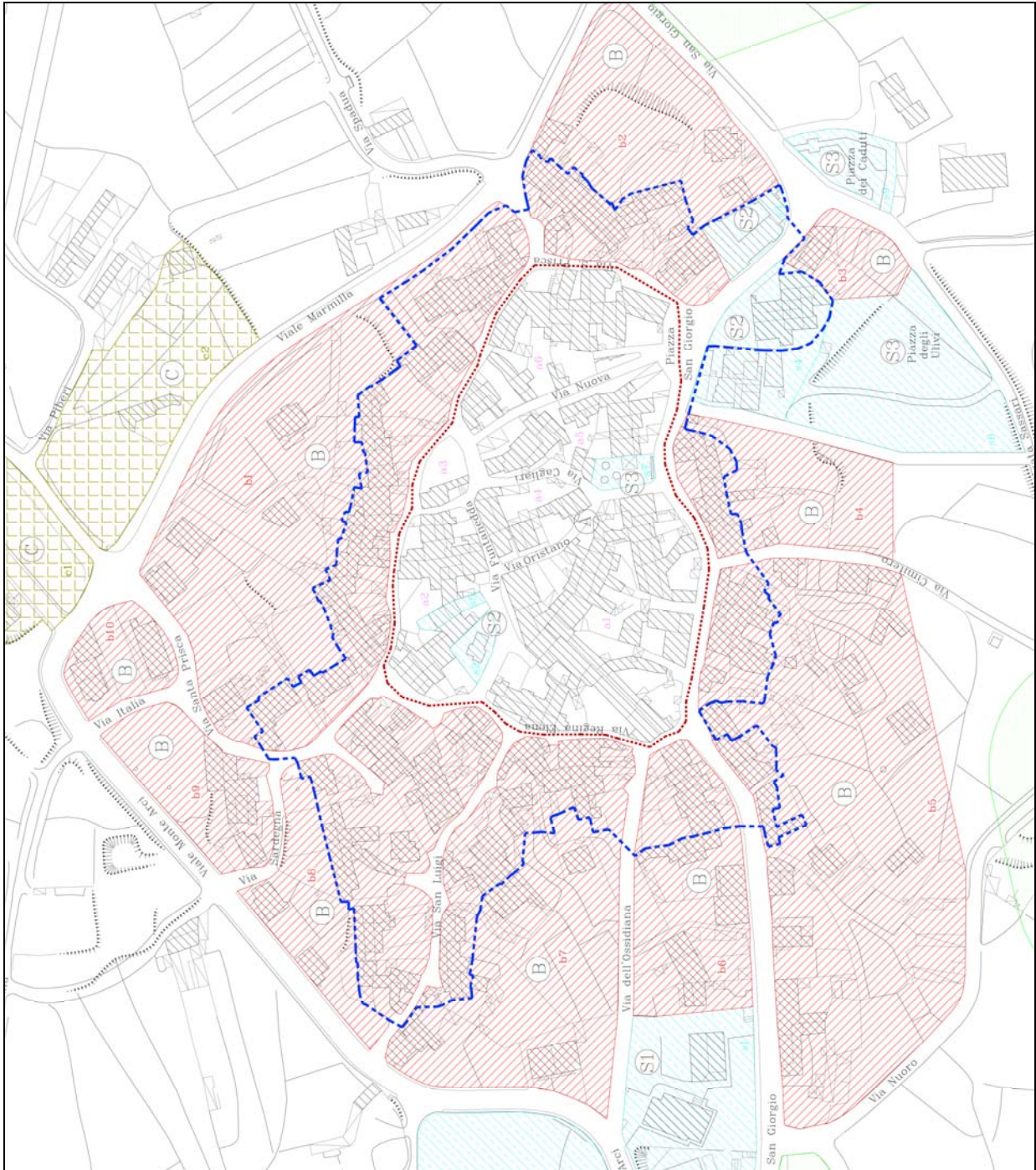


Ambito di Intervento



Elab. 4 - Planimetria Catastale attuale

Comune di Pau – Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione
Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS



Elab. 3 - Stralcio dal Piano Urbanistico Comunale

9. Documentazione Fotografica

Visuali dell'abitato





10.a Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136,141,157, D. Lgs n. 42/2004

10.b Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del D. Lgs n. 42/2004)

10.c Presenza di altre aree tutelate per legge (N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale)

Aree caratterizzate da insediamenti storici.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è lo strumento urbanistico che riguarda tutto l'ambito del Centro Matrice di Pau identificato dal Piano Paesaggistico Regionale.

Le Norme tecniche di Attuazione del PPR identificano tra le categorie da sottoporre a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione.

Il Centro di antica e prima formazione (Centro matrice) di Pau definito dal Piano Paesaggistico Regionale comprende 16 isolati.

11. Note descrittive dell'area di intervento.

Analisi Storica

Il territorio di Pau fu abitato fin dai tempi antichi, grazie alla sua posizione strategica e soprattutto all'abbondanza di giacimenti di ossidiana, pietra vulcanica destinata alla lavorazione e al successivo commercio, che lo rese uno dei più importanti centri commerciali della preistoria, come testimoniato dai numerosi centri di raccolta e lavorazione sparsi nel territorio.

Nel medioevo fece parte del Giudicato di Arborea, all'interno della Curatoria Parte Usellus. In seguito alla conquista aragonese divenne feudo dei Carroz, conti di Quirra.

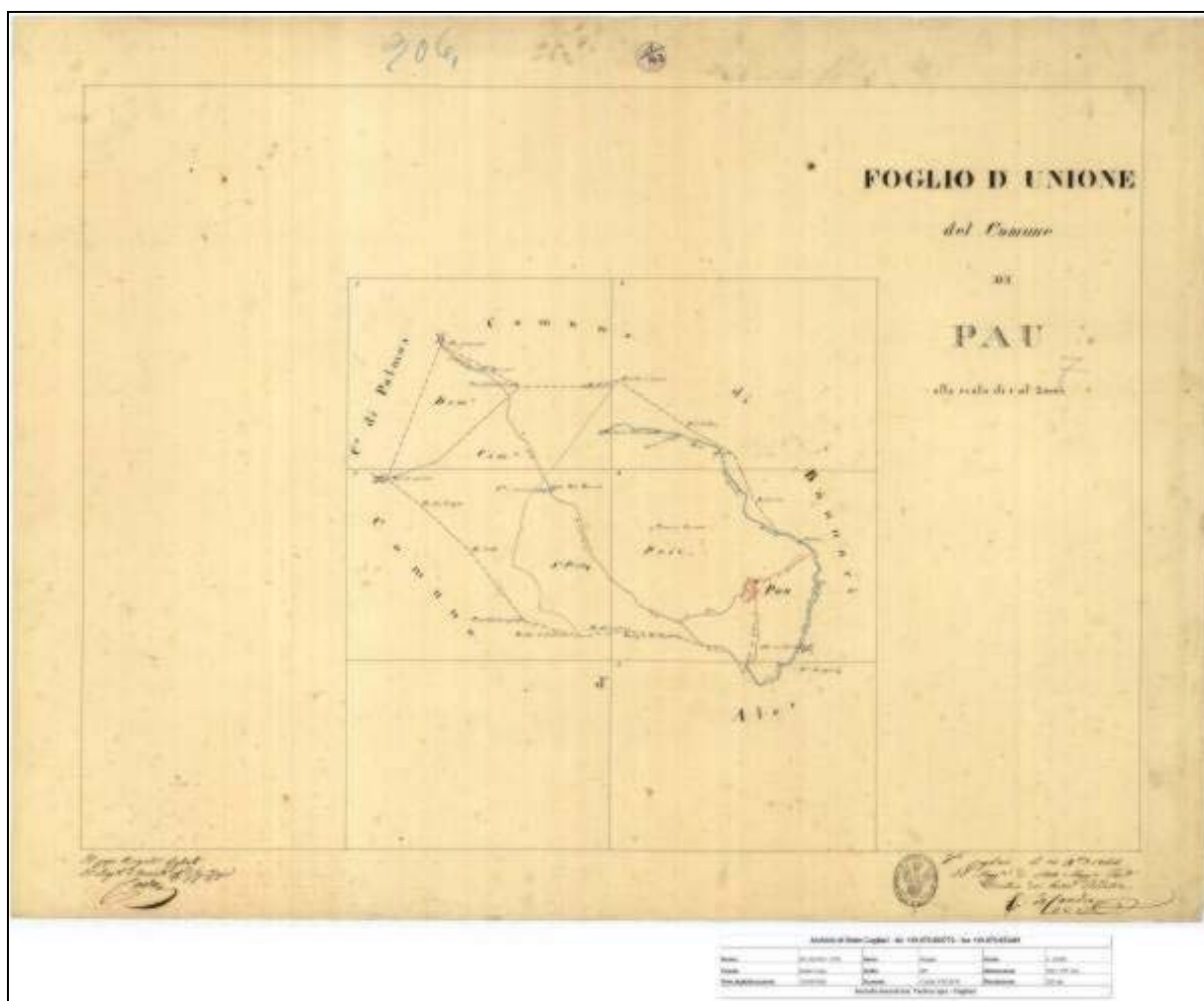
Dal 1959 al 1927 fece parte del mandamento di Ales, nel circondario di Oristano, in provincia di Cagliari. Nel 1927 con r.d. 19 maggio n. 902 fu aggregato al comune di Ales da cui si staccò, riacquistando la sua autonomia, nel 1954.

Le attività prevalenti sono legate all'agricoltura e alla pastorizia, con il settore turistico in espansione negli ultimi anni grazie alla consolidata connotazione di Pau quale "paese dell'Ossidiana", con la recente istituzione del Museo dell'Ossidiana.

L'Impianto urbanistico storico

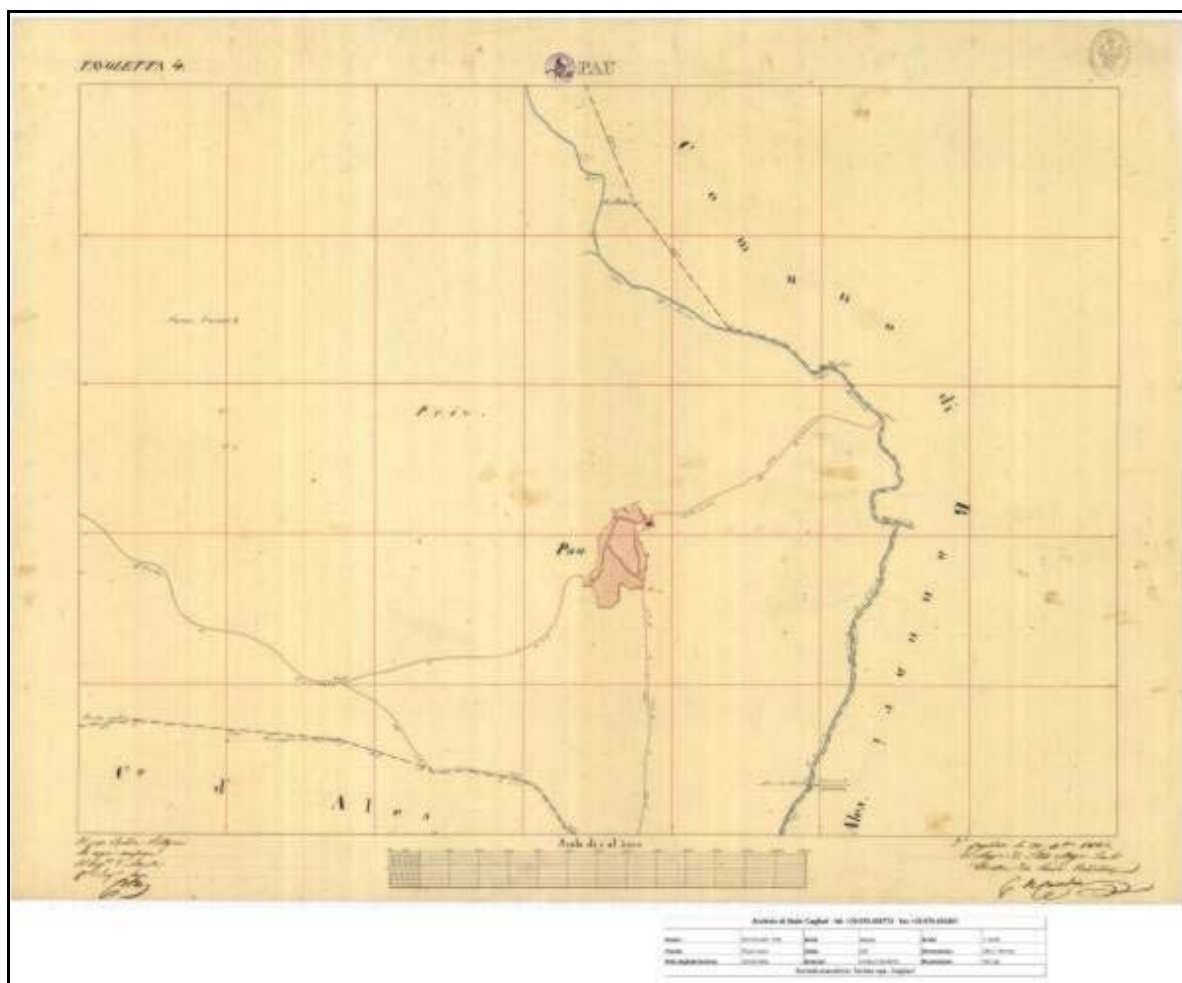
Dalla cartografia storica si evince che l'impianto urbano originario non ha subito sostanziali modifiche. L'abitato si è sviluppato lungo i due assi rappresentati nel De Candia dalla strada di collegamento tra Ales e Villa verde (via San Giorgio) e dal collegamento con Oristano (via Santa Prisca), e nell'area compresa tra i due sopracitati assi stradali. L'edificato era caratterizzato da una densità edilizia bassa e da un tessuto a maglie larghe, come in tutti i centri della Marmilla, e mantiene tutt'oggi queste caratteristiche, nonostante il naturale aumento delle edificazioni rispetto alla carta catastale di primo impianto. Gli spazi pubblici aperti si limitano alla piazza della Chiesa di San Giorgio e a Piazza Funtanedda, e a pochi slarghi.

La struttura storica dell'edificato è comunque ben riconoscibile ancora oggi. Gli isolati attuali conservano nel complesso lo schema originario con alcune suddivisioni rispetto all'impianto iniziale per la realizzazione di alcuni percorsi viari. Gli isolati sono di forma irregolare e dimensioni varie, con ampi spazi vuoti interni dati dalle corti e cortili di pertinenza delle abitazioni.



Foglio di Unione del Comune di Pau - anno 1847 - Real Corpo di Stato Maggiore Generale - Archivio Storico di Stato

Foglio di Unione del Comune di Pau dell'anno 1847. Sono individuati il territorio comunale, i suoi confini, le strade comunali principali, l'abitato con gli isolati colorati di rosso, i corsi d'acqua, di colore azzurro, e i terreni demaniali e privati.



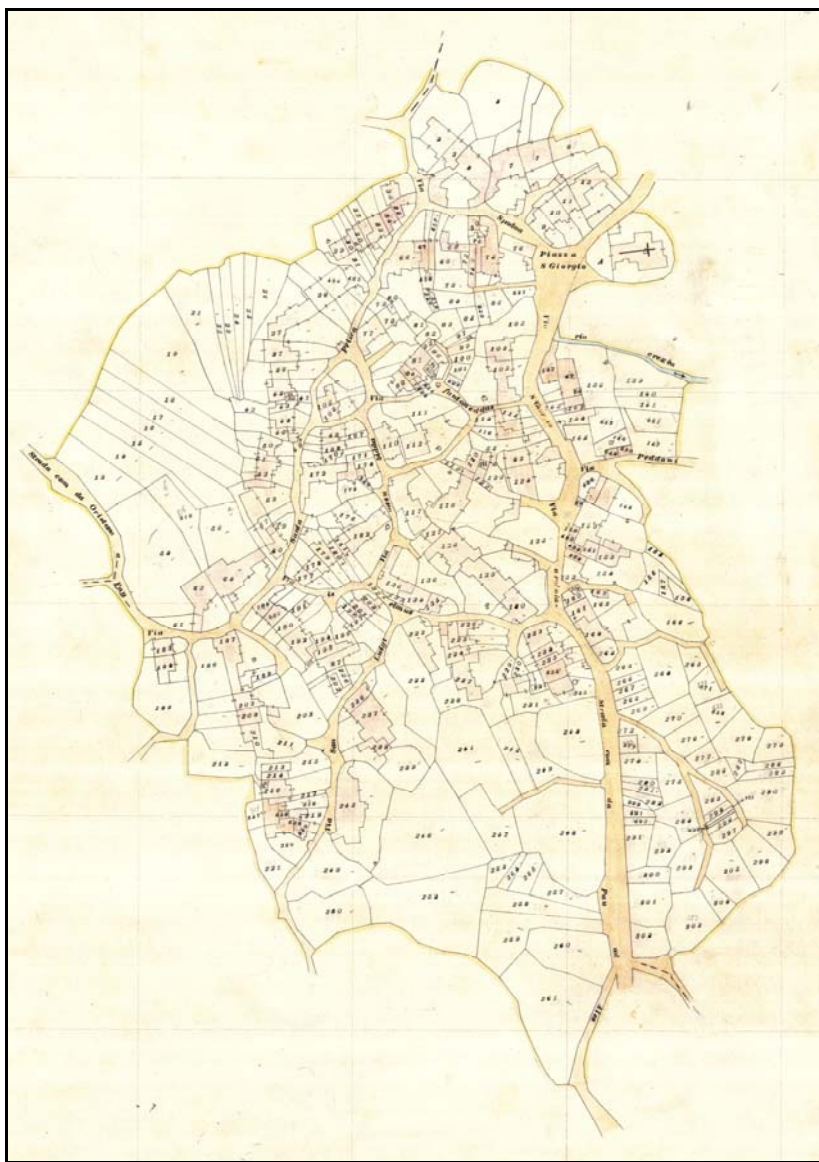
Tavoletta n°4 del Comune di Pau - anno 1847 - Real Corpo di Stato Maggiore Generale - Archivio Storico di Stato



ingrandimento

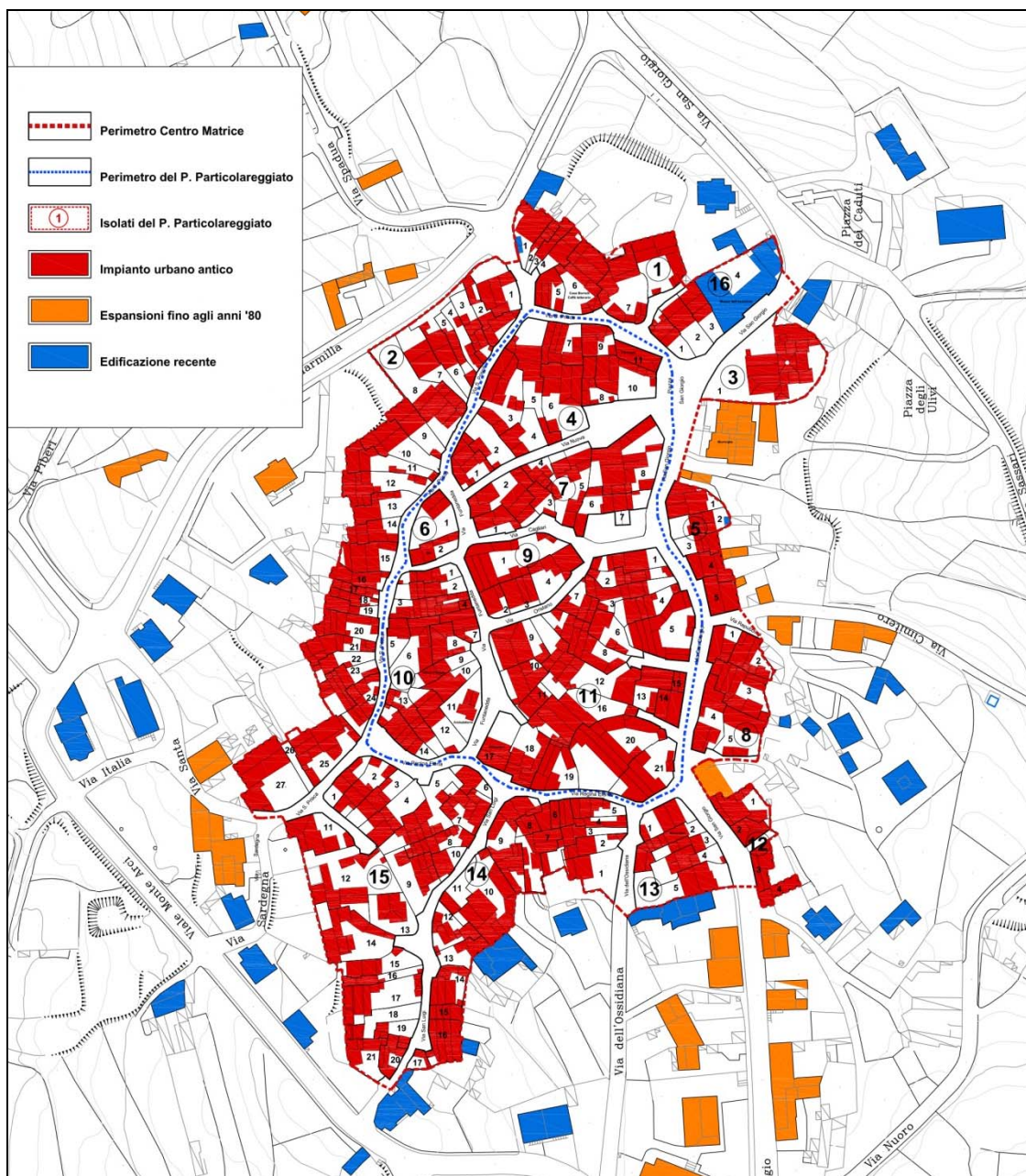
Tavoletta n°4 del Comune di Pau dell'anno 1847. Nella tavoletta sono individuati la delimitazione dei terreni demaniali e privati, i fogli catastali con le lettere maiuscole, il Centro Abitato, le strade e i fiumi principali, i confini con i comuni di Bannari (Villa verde), Palmas

Arborea e Ales. L'ingrandimento del nucleo abitato consente di riconoscere la struttura, seppur schematica, degli isolati e la chiesa di San Giorgio.



Allegato A al foglio VII del Comune di Pau - inizio secolo XX - Ufficio tecnico erariale

La prima cartografia catastale risale ai primi decenni del 1900, allegato A al foglio catastale VII che individua lo schema urbanistico dell'abitato con isolati, vie, chiesa e l'indicazione delle direzioni delle strade di collegamento con il territorio. Sono indicati i lotti di proprietà con i numeri di mappa.



Elab. 6 - Evoluzione storica dell'abitato

La struttura urbanistica attuale

Dall'analisi del tessuto urbano attuale si evince una notevole sostituzione o trasformazione del tessuto edilizio antico con nuovi edifici che, situati negli stessi sedimi, rispettano l'articolazione viaria ma osservano regole tipologiche, materiali e volumetrie diverse dall'edificato tradizionale.

In alcune situazioni le trasformazioni hanno interessato anche gli assi viari con modifiche o nuovi tracciati. In questo contesto sopravvivono, alternandosi a ricostruzioni, alcuni edifici di architettura tradizionale che conservano i caratteri tipici dell'edilizia storica. Sono ancora

presenti sia tipologie a struttura semplice, povera, che con caratteri padronali a struttura più articolata, mentre sono assenti i palazzetti “signorili”. Non si riscontrano strutture di particolare pregio ma alcune di esse si distinguono per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Nel complesso comunque il Paese conserva il tessuto originario con gli spazi caratteristici, il vecchio assetto viario, alcuni elementi tipologici di particolare valenza ambientale ed identitaria.

L'edificazione non è fitta, e sono pochissimi gli spazi collettivi e piazze di sufficiente ampiezza. Ad eccezione della piazza prospiciente la chiesa di San Giorgio e la piazza Funtaneda nelle sue vicinanze, si trovano solo piccoli slarghi sottratti alla strada. Nell'intrico di vie strette si apre ogni tanto, in coincidenza con gli incroci, un piccolo slargo di modeste dimensioni che funge da piccola piazza, sul quale spesso si affacciano i portali di accesso alle corti interne delle abitazioni private.

Il tessuto edilizio attuale

Il patrimonio edilizio storico è stato sottoposto dal secondo dopoguerra in poi ad interventi di "ammodernamento" e ristrutturazione che ne hanno trasformato le caratteristiche tipologiche sia negli aspetti strutturali ed architettonici che negli elementi di finitura. Numerosi edifici sono stati abbandonati determinando situazioni di degrado, ma al contempo non sono mancati gli interventi di risanamento e ristrutturazione di edifici ascrivibili al patrimonio storico.

In questi ultimi anni l'Amministrazione Comunale ha effettuato numerosi interventi di riqualificazione dei tracciati viari interni del centro storico con opere di pavimentazione in materiale lapideo, rifacimento delle reti tecniche e sistemazione, anche con alcuni elementi di arredo, di piccoli spazi pubblici utilizzabili sia come aree di sosta che di parcheggio. Questi interventi hanno contribuito a migliorare decisamente la qualità generale dell'abitato.

Caratteristiche generali

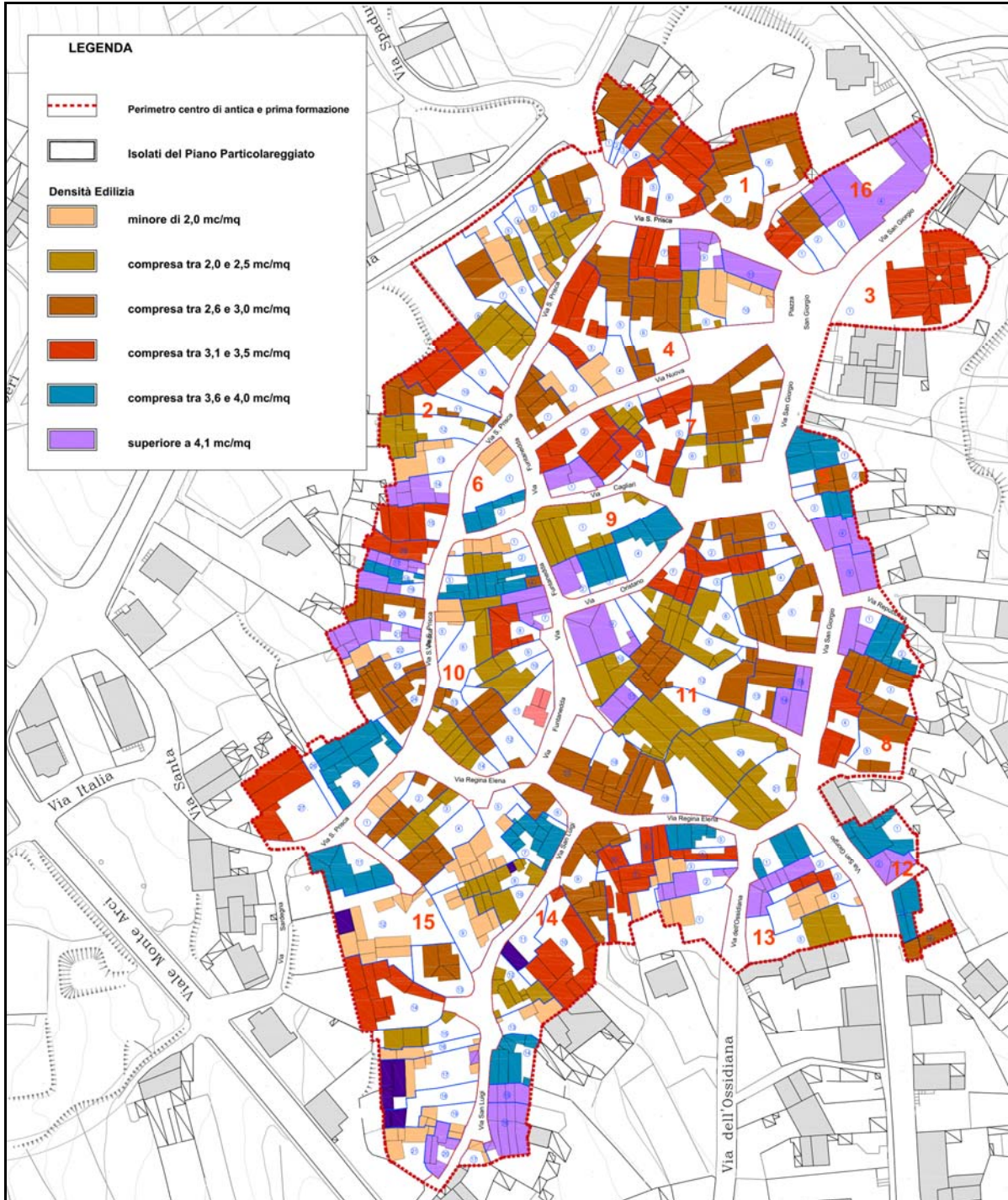
La destinazione d'uso

Le tipologie edilizie non residenziali sono quasi del tutto assenti e si limitano ai pochi servizi pubblici (il Municipio, la Chiesa, il Museo) o strutture connesse con la residenza come depositi, autorimesse, locali di servizio. Le attività commerciali, artigianali e gli esercizi pubblici sono situati nei primi piani delle abitazioni nelle vie principali e solo in pochi casi nelle vie più interne.

La densità edilizia

Le superfici dei 16 isolati di cui si compone il Centro Matrice sono molto varie e vanno da un minimo di 423 ad un massimo di 6.313 metri quadri. La percentuale di superficie coperta non

risulta essere eccessivamente alta, attestandosi su una percentuale media del 64% dell'area complessiva, toccando un massimo del 92% nell'isolato 12 e un minimo del 48% nell'isolato 3. Queste differenti situazioni condizionano, come mostra l'elaborato grafico, gli indici fondiari risultanti.



Elaborato 10 – Densità Edilizia

L'altezza degli edifici

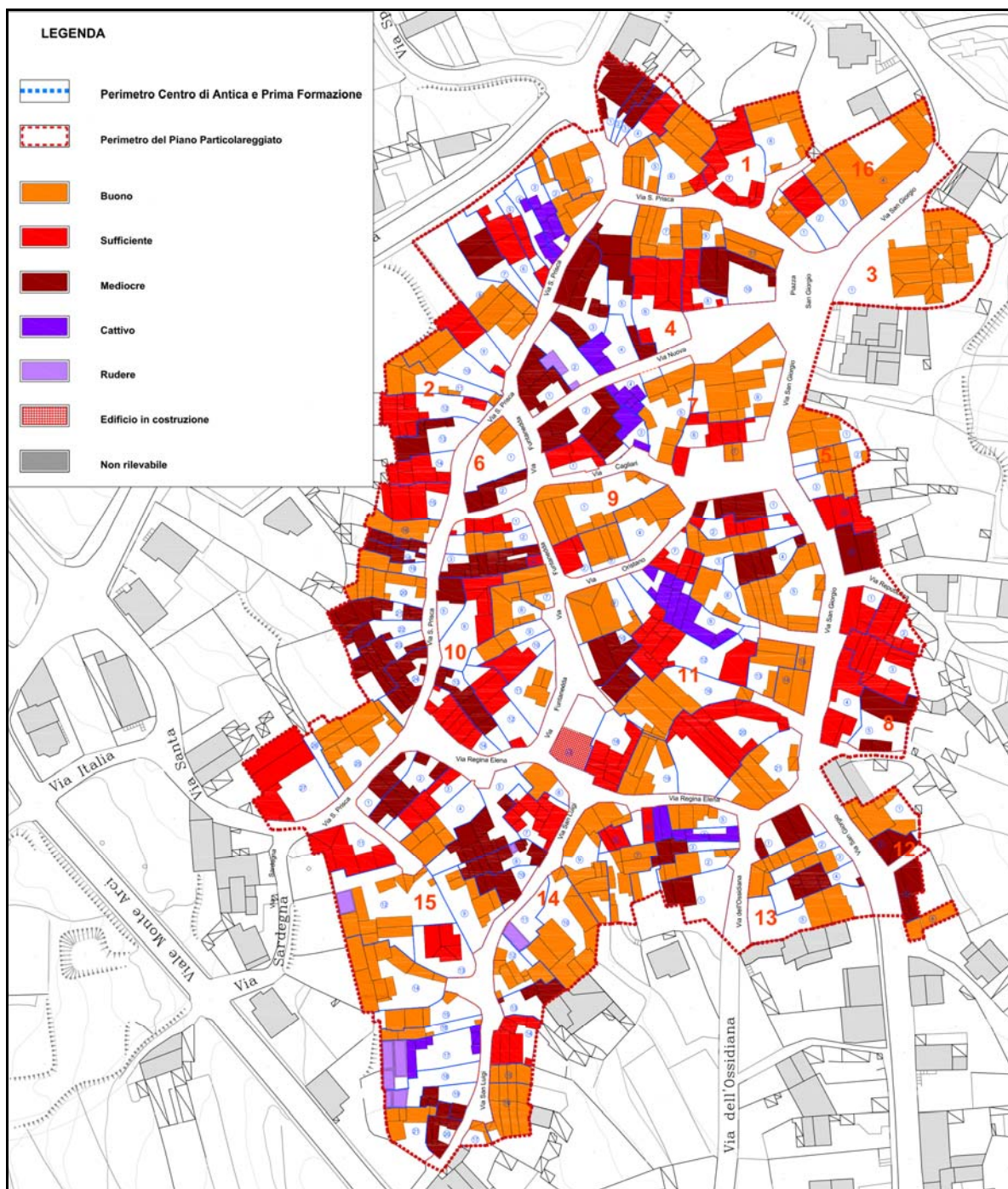
La maggior parte degli edifici del centro storico hanno una altezza compresa tra uno e due piani fuori terra, seguiti dagli edifici ad un piano più sottotetto. Pochissimi, come si può notare nell'elaborato grafico, i fabbricati che superano i due piani, sempre di recente edificazione. La maggior parte dei volumi ad un solo piano sono locali a servizio della residenza (box, magazzini), ai quali si aggiungono vecchie tipologie di edilizia povera ed elementare.

Alcune costruzioni, sfruttando l'andamento orografico del terreno, hanno un piano seminterrato.

Stato di Conservazione

In merito allo stato di conservazione del patrimonio edilizio la classificazione dei singoli edifici ha tenuto conto delle condizioni complessive rilevabili relative sia all'aspetto statico –strutturale che alle condizioni e qualità delle finiture esterne. A questo proposito si è presa in considerazione, nel giudizio, anche la compatibilità e congruenza delle finiture e dei materiali utilizzati nei manufatti con le caratteristiche costruttive richieste per gli interventi nel Centro Storico.

La maggior parte dell'edificato si trova in una categoria che va dal buono al sufficiente grado di conservazione. In ogni Isolato si riscontrano però delle situazioni di mediocrità. Fanno parte di questo gruppo sia edifici utilizzati dove si è riscontrata poca cura degli esterni e delle finiture che, soprattutto, costruzioni non utilizzate. Tra queste ultime vi sono anche alcuni dei più interessanti fabbricati storici che versano in stato di abbandono. Alcuni edifici sono facilmente recuperabili mentre in altri casi le lesioni nelle strutture, il crollo dei tetti e lo stato generale di complessivo abbandono rendono più complesso l'intervento. Le costruzioni più degradate sono soprattutto quelle di edilizia più semplice e antica, anche se si trovano in cattivo stato di conservazione anche alcune delle tipologie più interessanti rilevate nell'area di intervento e che meriterebbero una particolare attenzione.



Elaborato 13 – Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

I caratteri tipologici

La tipologia edilizia più diffusa è quella tipica di questa zona della Sardegna, la Marmilla, cioè la casa a corte. Vi sono anche alcuni edifici padronali a struttura più complessa, mentre non si è rilevata la presenza della tipologia "a palazzetto".

In merito ai caratteri costruttivi in generale prevale in tutte le vecchie tipologie l'uso della pietra, marna e arenaria; sono state individuate anche murature con mattoni di terra cruda, il "ladiri". E' presente sia la facciata in pietra a vista che quella intonacata con malta. Le finestre e le

aperture in genere sono di modeste dimensioni con architravi in legno o pietra. I tetti hanno copertura in manto di tegole sarde per lo più senza cornicione, con soluzioni di gronda costituite da una fila sporgente di tegole concave che scaricano direttamente le acque piovane, o da una cornice realizzata con tegole convesse. I caratteri costruttivi ed architettonici sono semplici, in linea con la tradizione costruttiva locale. Le facciate sono pulite e rigorose nel disegno, con partitura regolare delle finestre. Tra gli elementi che le caratterizzano si distinguono i portali, nella configurazione più elementare con portale architravato o in quella più elaborata con portale archivoltato.

Buona parte del patrimonio edilizio è stato interessato negli ultimi decenni da una diffusa attività di trasformazione, ampliamento e sostituzione che hanno portato a una estesa modifica dei caratteri edilizi del Centro Storico.

Esempi di Tipologie storiche





Caratteri da Salvaguardare

L'impianto storico va rispettato e gli interventi sul preesistente tracciato viario o sull'insieme edilizio, nei suoi vuoti e pieni, devono essere limitati per non snaturarne le caratteristiche, ed essere finalizzati alla riqualificazione e funzionalità d'uso.

Le peculiarità tipologiche ed architettoniche locali devono essere salvaguardate con soluzioni che consentano eventuali adeguamenti necessari nel rispetto dei caratteri originari, in particolar modo per gli edifici di maggior pregio.

L'uso del patrimonio edilizio, sia residenziale che per attività compatibili, deve comunque rispondere alle esigenze di trasformazione compatibilmente con le caratteristiche del vecchio centro.

Gli spazi liberi, verdi privati o pubblici, sono da considerare una valenza paesaggistica ed ambientale caratterizzante.

Caratteri del degrado

In generale gli interventi sugli edifici fatti in questi anni si sono, con alcune eccezioni, distinti per aver eliminato molti degli elementi peculiari dell'architettura locale a vantaggio di elementi architettonici "moderni", estranei all'edilizia tradizionale del luogo, che ne hanno impoverito l'identità. Molti interventi hanno determinato sopraelevazioni con materiali non tradizionali, più leggeri, facili da utilizzare e più economici. Le rifiniture tradizionali sono state sostituite da soluzioni più moderne soprattutto nei rivestimenti delle facciate e nella sostituzione degli infissi in legno con quelli in alluminio. Molte vecchie costruzioni, rientranti tra le tipologie più interessanti, sono state abbandonate, con conseguente assenza di manutenzione e relativo stato di degrado.

In generale si nota comunque un buon stato di manutenzione dei tracciati viari secondari e di quelli interni agli isolati. La maggior parte dei tracciati sono stati oggetto di interventi di sistemazione della pavimentazione, delle reti tecniche e della rete di illuminazione. Solo in alcune parti dei percorsi manca un'adeguata cura e sistemazione oltre che della pavimentazione, dell'arredo urbano e dell'illuminazione.

12.a. Descrizione sintetica dell'intervento e delle sue caratteristiche

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è uno strumento urbanistico che riguarda tutto l'ambito del centro matrice del comune di Pau, così come identificato dal Piano Paesaggistico Regionale. Questo perimetro include l'intera zona A, così come definita dal PUC vigente, e include all'interno dell'area di antica formazione ampie porzioni di tessuto urbano attualmente poste in zona B.

Il Comune è dotato attualmente di un Piano Particolareggiato del Centro storico-zona A, approvato nel 2002.

Le Norme tecniche di Attuazione del PPR identificano tra le categorie da sottoporre a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione.

Ai sensi dell'art. 52, comma 2, delle NTA del PPR, i Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, devono provvedere a verificare e integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici come delimitati dal PPR.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione costituisce di fatto lo strumento urbanistico di adeguamento del Piano particolareggiato vigente agli indirizzi e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

12.b. Dati dimensionali del Piano

Stato attuale

Superficie lotti (mq)	Superficie coperta (mq)	Superficie libera (mq)	Volume edificato (mc)	Rapporto di copertura (%)	Indice fondiario (mc/mq)
38.111	22.728	15.383	108.788	64,1	3,23

Stato di progetto

Superficie lotti (mq)	Superficie coperta (mq)	Superficie libera (mq)	Volume edificato (mc)	Rapporto di copertura (%)	Indice fondiario (mc/mq)
38.111	23.223	14.888	112.304	64,9	3,31

Gli incrementi appena evidenziati, apportati in fase di progetto, consistono dunque in:

- un incremento **volumetrico** pari a **3.516 mc**;
- un incremento della **superficie coperta** pari a **495 mq**;
- un incremento del **rapporto di copertura** pari allo **0,008 %**;
- un incremento dell'**indice fondiario** finale pari a **0,08 mc/mq**.

e derivano dalla realizzazione di nuove edificazioni in lotti liberi (principalmente ricostruzioni di volumi allo stato di rudere), e dalle sopraelevazioni parziali di corpi di fabbrica esistenti.

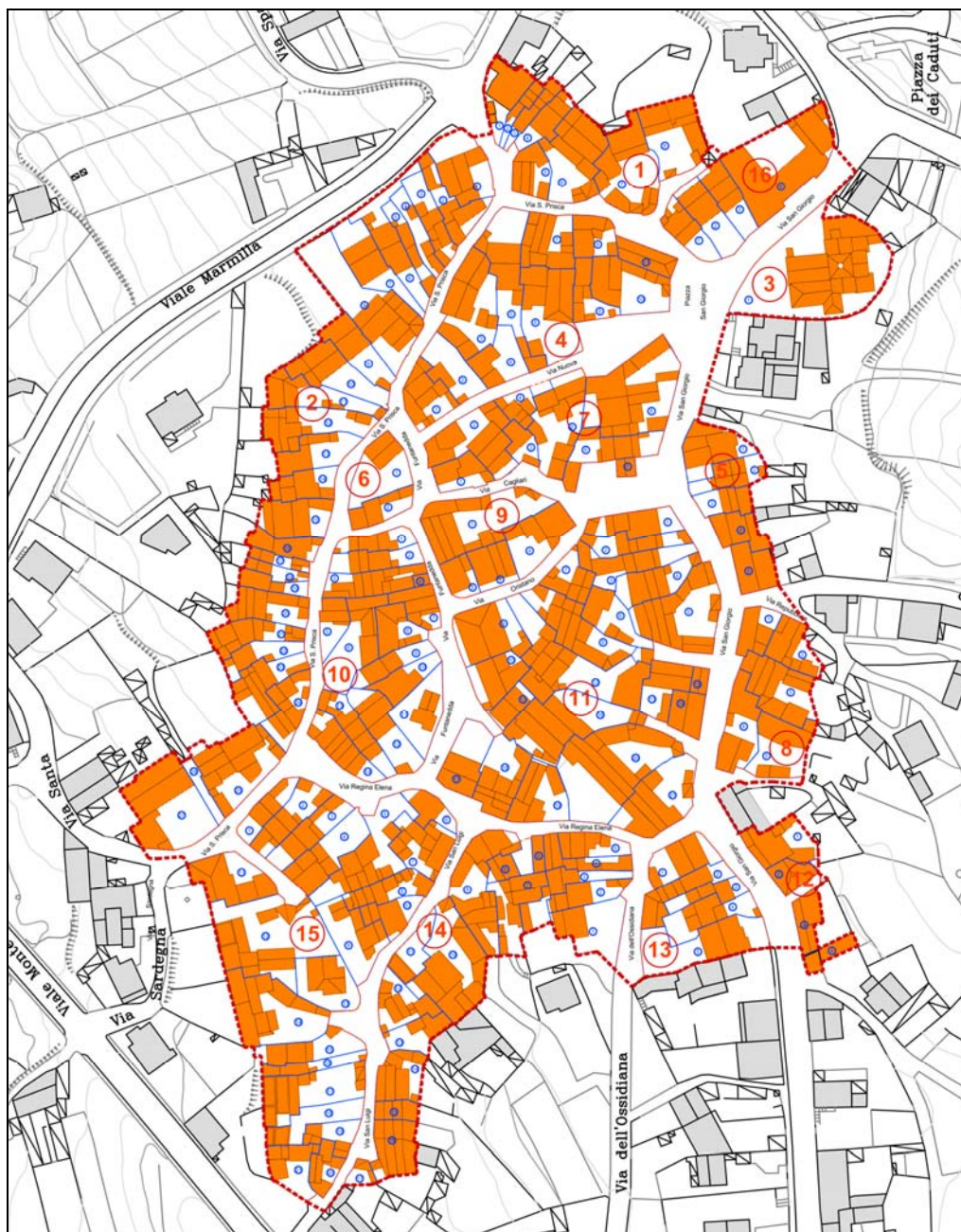
Obiettivi del Piano

Il Piano Particolareggiato si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- ▶ *salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;*
- ▶ *incentivare il recupero, la valorizzazione delle pertinenze, esclusive o comuni, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto urbano;*
- ▶ *conservare l'assetto urbanistico originario, anche consentendo, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*
- ▶ *risanare le situazioni di degrado e favorire, là dove è possibile, il recupero degli edifici degradati;*
- ▶ *facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- ▶ *favorire il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale;*
- ▶ *favorire oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, che ridiano vitalità al nucleo antico e le restituiscano le funzioni originarie;*
- ▶ *migliorare là dove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi; favorire la riqualificazione e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona e di connessione con rete urbana.*
- ▶ *trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.*

La struttura del Piano

L'area del Piano, per l'attività di indagine e di intervento, è stata suddivisa in 16 isolati, così come indicato nell'elaborato grafico di riferimento, che comprendono oltre alle unità edilizie, le aree di pertinenza e i percorsi viari interni. La superficie complessiva dell'area compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato è di 46.754 metri quadri.



Elaborato 7 – Perimetro e numerazione isolati

La redazione del Piano Particolareggiato è suddivisa in due fasi: a) l'Indagine sullo stato di fatto, b) Il Progetto di Piano.

L'indagine conoscitiva dello stato attuale è fondamentale per valutare, attraverso la lettura approfondita della situazione esistente, di definire una precisa strategia di intervento nel Centro Storico. Si è proceduto di fatto: alla raccolta ed esame della documentazione storica disponibile, delle vecchie mappe e dei rilievi cartografici precedenti; all'indagine dettagliata sul tessuto edilizio con un rilievo della morfologia esterna delle costruzioni e degli spazi di pertinenza; alla schedatura della consistenza plano-volumetrica, delle caratteristiche tipologiche; ad un'accurata indagine fotografica di supporto anche con restituzione

tridimensionale per Isolato, affidata ad una Ditta specializzata, il supporto dei rilievi fotografici aerei forniti dall'Ente Regionale. Questo lavoro preliminare ha permesso di avere una precisa ed aggiornata lettura della situazione esistente, di valutare le trasformazioni che sono avvenute nel tempo e comprendere le tendenze in atto. L'analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie ha consentito di avere un quadro esatto del patrimonio edilizio storico e recente, della sua consistenza ed articolazione.

Tutta la documentazione conoscitiva costituisce gli elaborati di analisi sia di carattere generale che suddivisi per isolati.

Il Progetto, in funzione delle informazioni ottenute nella fase di analisi, definisce gli interventi consentiti. Gli elaborati progettuali sono costituiti da Norme e tavole grafiche che indicano gli interventi da effettuare e ne disciplinano le modalità.

Le scelte progettuali si propongono di: salvaguardare i caratteri tipici del centro di antica e prima formazione sia sotto l'aspetto architettonico che dell'organizzazione degli spazi comuni e delle aree verdi, valorizzandone le peculiarità e l'assetto originario complessivo; di migliorare la qualità degli interventi edilizi, incentivando il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato e riqualificando gli interventi più recenti, non rispettosi dei caratteri storici tradizionali.

Gli elaborati progettuali comprendono due tavole generali che indicano, rispettivamente, gli interventi possibili nel tessuto edilizio e gli interventi previsti per gli spazi viari e pubblici.

Gli interventi previsti sono inoltre riportati negli elaborati di Isolato con indicazioni sia a livello planimetrico che sui profili architettonici. Per ogni unità edilizia è stata redatta una scheda dettagliata che descrive i caratteri attuali e le indicazioni precise degli interventi consentiti, ad integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione generali.

L'Abaco dei caratteri architettonici e tipologici costituisce lo strumento fondamentale di riferimento per i vari interventi che devono essere coerenti con le indicazioni presenti in questo elaborato. In esso sono indicate le modalità costruttive e di rifinitura delle costruzioni tradizionali da prendere a riferimento negli interventi da realizzare.

Il Piano nel suo complesso è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Esempi di Elaborati di analisi e progetto

Comune di Pau – Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione
 Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS



Isolato 5 Elaborato di Analisi Elab.15.5 Planimetrie, profili e prospetti stradali



Isolato 5 Elaborato di Progetto Elab.16.5 Planimetrie, profili, scelte progettuali

Comune di Pau – Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione
Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS



COMUNE DI PAU PROVINCIA ORISTANO		PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	
SCHEDA UNITÀ EDILIZIA			
ISOLATO 4		UNITÀ EDILIZIA: 2	
via: Nuova	n° 12		
Foglio catastrale: n° 7A	mappale: n° 78-1297p		
Data primo impianto:			
Proprietà: Privata			
DATI URBANISTICI			
Superficie del lotto	mq	214,11	
Superficie coperta	mq	41,12	
Larghezza fronte strada	ml	8,75	
Altezza fronte strada	ml	1,60	
Volume edificato	mc	120,77	
Superficie libera	mq	172,99	
Indice di fabbricazione	mc/mq	0,56	
Rapporto di copertura	%	19	
Numero piani		1	
FOTO 1			
FOTO 2			
FOTO 3			
FOTO 4			
CARATTERI COSTRUTTIVI			
Strutture verticali:	blocchi cis-petra		
Facciate:	intonaco-da intonacare		
Strutture orizzontali:	latero-cemento-legno		
Scale esterne:	--		
Coperture	solaio piano		
ELEMENTI ARCHITETTONICI			
Infissi	legno		
Balconi	--		
Parapetti	--		
Cornicioni	muratura		
Riquadratura finestre	--		
Soglie /Davanzali	pietra		
Fregi e decori	--		
Note:			
Altezza vani: adeguata			
Illuminazione ed Areazione: sufficiente			
Pertinenze: no			
Comune di Pau - Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione - isolato 4 Unità edilizia: 2			
STATO DI CONSERVAZIONE			
Strutture		Finiture	
fondazioni:	sufficiente	paramenti	cattivo
murature	scarso	intonaci	peissimo
solai e volte	scarso	infissi	cattivo
scale e rampe	--	mantì di copertura	scarso
copertura	cattivo	parapetti	--
giudizio:	scarso	giudizio:	cattivo
DESTINAZIONE D'USO			
Seminterrato: .			
Piano Terra: residenza			
Piano 1°: .			
Piano 2°: .			
Piano 3° e più: .			
inutilizzato			
STATO D'USO			
MODALITA' D'INTERVENTO			
DATI TIPOLOGIA			
S - Edificio con caratteri in contrasto con l'architettura tradizionale			
VOLUMI ELEMENTARI			
PROGETTO			
CATEGORIA DI INTERVENTO:			
Manutenzione ordinaria; Manutenzione Straordinaria; Ristrutturazione con ampliamento; Nuova costruzione; Demolizione senza ricostruzione.			
PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI			
Indicazioni:			
Manutenzione ordinaria e straordinaria: sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.			
Ristrutturazione (edilizia con ampliamento): è consentito un intervento di sopraelevazione (parte 1 dell'unità), e la copertura a tetto della parte 2, che si raccordi con la nuova costruzione adiacente al fine di realizzare un unico corpo di fabbrica con loggato antistante, così come da elaborati grafici. L'è consentita la realizzazione di nuove aperture. Nuova costruzione: è consentita una nuova costruzione, su due livelli (altezza media 6,00 mc) e con loggato antistante, al fine del recupero funzionale del lotto, così come indicato negli elaborati grafici.			
Altezza, superfici e volumetrie:			
E' consentito un incremento di volumetria e di superficie coperta così come indicato negli elaborati grafici. Sopraelevazione di 3 metri della parte 1 del fabbricato esistente di sup. pari a 23 mq (volume di circa 69 mc). Nuova costruzione: corpo principale di sup. 28 mq e altezza media di 6 m (volume 168 mc), loggato antistante di sup. 28 mq e altezza media 3 m (volume 84 mc). Incremento volumetrico totale pari a circa 321 mq. Incremento superficie coperta pari a circa 56 mq.			
Materiali ed elementi costruttivi:			
Gli interventi sulla muratura devono adeguarsi alla struttura attuale, nei materiali e nelle tecniche costruttive.			
Rivestimenti esterni, elementi architettonici e decorativi:			
Gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture in contrasto con le caratteristiche costruttive locali. Gli esterni dovranno essere intonacati e intagliati con pigmentazione omogenea del tipo e colore tradizionale. E' vietato l'uso di effetti a contrasto, a stucco, a rilievo, ecc.			
Aperture e Serramenti:			
Tutte le aperture devono avere caratteristiche tradizionali per forma, dimensione e colorazione. Si richiede la sostituzione degli infissi incongrui.			
Coperture:			
Il manto di copertura dovrà essere in coppi tradizionali e comunque conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione in merito alle coperture. La direzione delle falde della nuova copertura è indicata negli elaborati di progetto.			

Isolato 4 Elab.20.4 Scheda Unità 2 - Stato Attuale e Norme dettagliate di intervento

13. Effetti conseguenti la realizzazione del Piano

L'obiettivo primario del Piano è quello di incentivare la presenza della residenza e delle attività tradizionalmente compatibili attraverso azioni che favoriscano il recupero dei fabbricati abbandonati e in cattivo stato di conservazione e la riqualificazione degli spazi pubblici e viari.

Questi interventi possono determinare una rivitalizzazione del vecchio nucleo riportandolo al ruolo originario di centro funzionale del paese .

Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri del tessuto storico e restauro degli edifici di maggior pregio, nonché la ricostruzione dei ruderi che rappresentano un elemento di particolare degrado.

Il Piano si propone la riqualificazione complessiva del vecchio centro con la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi, il completamento della pavimentazione degli assi viari storici, il miglioramento dell'illuminazione pubblica e dell'arredo urbano.

Inoltre gli interventi di riqualificazione, oltre ad incentivare attività direttamente legate alle attività edilizie, possono generare in prospettiva un miglioramento dell'attrattiva turistica con la valorizzazione del patrimonio culturale e creazione di strutture di accoglienza.

Il Piano non interferisce con i Piani di settore vigenti ma ne rispetta e ne recepisce le norme e prescrizioni .

Le azioni del Piano Particolareggiato non determinano effetti negativi sul paesaggio e sull'ambiente in generale. L'attuazione degli interventi previsti avrebbe effetti positivi sulla qualità dell'abitato nel suo complesso, sulla tutela delle componenti storico culturali e paesaggistiche, sulla eliminazione del degrado edilizio.

14. Mitigazione degli effetti dell'intervento

- In generale il Piano Particolareggiato prevede la conservazione dell'assetto attuale senza significative variazioni di superficie coperta. Sono consentiti per lo più modesti incrementi volumetrici, per adeguamenti funzionali mirati a favorire l'utilizzo soprattutto del patrimonio edilizio abbandonato e, in alcuni casi, per allineamenti delle altezze sul fronte strada. Gli interventi di nuova edificazione previsti, oltre quelli relativi agli ampliamenti, riguardano la sostituzione di vecchi manufatti (sostituzione edilizia), oramai ridotti a rudere.
- Per ogni intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, ricostruzione e nuova edificazione dovrà essere predisposta una simulazione fotografica dell'intervento a colori, con evidenziato l'inserimento nel contesto dell'intervento per cui si chiede l'autorizzazione.
- L'intervento di Ristrutturazione è previsto per quelle costruzioni, sia del vecchio che del nuovo patrimonio edilizio, che non presentano elementi di particolare pregio da giustificare una rigorosa conservazione, o che hanno una struttura che allo stato attuale non è in grado di garantirne il recupero.
- Per le tipologie edilizie che conservano i caratteri della vecchia edilizia locale sono previste opere di Restauro e Risanamento conservativo con la possibilità di eseguire, se necessari, degli adeguamenti funzionali, compatibilmente con le caratteristiche costruttive ed architettoniche tradizionali. Questo tipo di intervento è mirato al recupero degli elementi tipologici ed architettonici originari e valorizzazione delle tipologie edilizie di maggior valore storico.

- In tutti gli interventi sul vecchio patrimonio edilizio si richiede l'uso di materiali tradizionali ed il recupero e la valorizzazione degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.
- Negli interventi si dovrà tener conto delle indicazioni contenute nell'Abaco dei caratteri tipologici.
- La concessione dei lavori richiesti è subordinata all'eliminazione di eventuali elementi e finiture atipiche ed al rispetto dei caratteri edilizi tradizionali.
- Non è consentito lasciare incompleti e in corso d'opera i prospetti sulla pubblica via o da essa visibili.
- Non è ammessa la realizzazione di intonaci a macchia di leopardo con la esposizione di parti della muratura sottostante in pietra o di altro materiale.
- Le tinteggiature dovranno essere omogenee secondo la scala cromatica delle terre naturali e dei materiali lapidei come indicato nell'Abaco di riferimento. Sono vietati i colori dal forte contrasto cromatico, le pitture del tipo spugnato, stese a spatola, graffiati, ecc.
- Il posizionamento dei canali di gronda e dei pluviali dovrà essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi delle facciate. I discendenti devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata e, comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi.
- Non è consentita la costruzione di canne fumarie o tubazioni in genere applicate alle parti visibili dello spazio pubblico.
- E' vietato il posizionamento di antenne radiotelevisive, paraboliche ed impianti satellitari in genere, nelle facciate principali degli edifici e su falde prospicienti la pubblica via.
- E' vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi. E' consentito installarli in spazi interni non visibili da spazi pubblici.
- All'interno del Centro Storico è consentita la messa in opera di pannelli solari sulla copertura solo nella modalità che preveda la loro perfetta integrazione nella copertura esistente. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno dell'edificio e comunque in luoghi non visibili dalla pubblica via.
- Sono vietate le insegne a bandiera. Le insegne non dovranno occultare o sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico - architettonico e tipologico che caratterizzano la facciata.
- Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, poste in facciata, dovranno avere dimensioni e disegno rispettosi dei caratteri esteriori dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con gli aspetti architettonici e decorativi della facciata.
- In fase di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici e impianti, allo scopo di realizzare il miglioramento termico degli edifici, si devono realizzare strutture e interventi che consentano il contenimento del consumo di energia e migliorino l'efficienza termica, purché vengano rispettati i caratteri storici.

**RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Premessa

Il seguente documento costituisce il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in base all'art. 6 del D.lgs 152/2006, con tutte le informazioni utili affinché l'Amministrazione competente possa stabilire se il Piano debba essere o meno assoggettato a VAS.

Quadro Normativo

Il Rapporto preliminare per la verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un elaborato che verifica quanto previsto dall'art. 6 del D.lgs 152/2006 e successive modifiche.

La normativa stabilisce che devono essere sottoposti a VAS tutti i Piani e Programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La valutazione deve essere fatta:

- per tutti i Piani e Programmi di vari settori, tra cui la pianificazione territoriale, e quelli che definiscono un quadro di riferimento per la realizzazione di opere da sottoporre a VIA, in base alla normativa vigente.
- i Piani per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come ZPS e SIC, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n°357/1997 (come modificato dall'art. 6 del DPR 120/2003).

Ai sensi dell'art. 12, comma1, del D.lgs 152/2006, nel caso di Piani o Programmi di cui all'art. 6 si richiede un rapporto preliminare per valutare se producono impatti significativi sull'ambiente. La valutazione di impatto ambientale riguarderà i Progetti che possono avere impatti significativi e negativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

I criteri a cui il rapporto preliminare deve rispondere sono contenuti nell'allegato I del D.lgs 152/2006:

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.

Analisi del Piano per la verifica di assoggettabilità

L'analisi del Piano Particolareggiato ai fini della Verifica di assoggettabilità è stata sviluppata rispondendo conformemente ai seguenti requisiti:

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO

Si passa ora a una valutazione dei potenziali effetti del Piano sulle matrici ambientali, al fine di analizzare i possibili impatti già nella fase di redazione del Piano, individuando la probabilità dell'impatto e la conseguente mitigazione dello stesso.

Si precisa che in questa sede si prendono in esame i possibili effetti del Piano particolareggiato, e si forniscono indicazioni a carattere generale per la mitigazione degli stessi, ma resta comunque inteso che nella fase di attuazione dei singoli interventi previsti dal Piano, spetterà all'Ufficio tecnico occuparsi del monitoraggio degli interventi, dei suoi effetti e delle ricadute, al fine di far rispettare le indicazioni contenute negli elaborati di Piano in merito alla salvaguardia delle componenti ambientali. A tal proposito, l'elaborato "*Norme tecniche di Attuazione*" conterrà un capitolo specifico dedicato al Monitoraggio degli effetti ambientali del Piano, contenente indicazioni e prescrizioni per la mitigazione degli interventi previsti, così come altri capitoli che, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, diano indicazioni per la realizzazione degli interventi sugli spazi pubblici e sugli edifici privati al fine di ridurre

l'inquinamento, in termini di trattamento delle acque, permeabilità del suolo, emissioni in atmosfera, ecc.

Gestione risorse idriche e smaltimento dei reflui

Sebbene l'andamento demografico della popolazione di Pau indichi, negli ultimi decenni, un progressivo spopolamento, le azioni del Piano particolareggiato sono volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio e a una rivitalizzazione generale del centro storico, tali da consentire un progressivo ripopolamento dello stesso. Tale aumento del carico antropico non comporterebbe tuttavia effetti rilevanti sulle matrici ambientali, in quanto il tessuto urbano ricadente all'interno del perimetro del centro matrice è già servito dalle reti di approvvigionamento idrico, così come da quelle dello smaltimento dei reflui. Dovrà essere verificata l'efficienza e l'adeguatezza delle reti di distribuzione e smaltimento in vista di un aumento del carico antropico, individuando standard di riferimento sia per il consumo di acqua potabile che per gli scarichi dei reflui. Si dovrà incentivare lo studio e la progettazione di sistemi che, nel rispetto dei caratteri costruttivi storici dell'abitato, siano improntati al risparmio dell'acqua potabile e al recupero e riuso dell'acqua piovana, favorendo la sostenibilità ambientale dell'abitare.

Gestione dei rifiuti

Relativamente alla produzione di rifiuti derivanti dall'attività edilizia, il Piano promuove il riutilizzo, laddove possibile, dei materiali risultanti dalle attività di demolizione, garantendo così un minor consumo di risorse e una riduzione della produzione di rifiuti. Inoltre, negli interventi di demolizione dovranno essere scelte tecniche che consentano la separazione e l'avvio a recupero delle frazioni separate, riducendo in tal modo il quantitativo di rifiuti da conferire in discarica. Relativamente alla rimozione di manufatti e strutture in cemento amianto, le operazioni di rimozione e smaltimento dovranno essere condotte ai sensi del DM 06/09/1994.

Emissioni in atmosfera e consumi energetici del patrimonio edilizio.

All'interno del territorio comunale di Pau, così come nelle immediate vicinanze, non sono presenti stabilimenti industriali importanti, mentre le poche attività artigianali presenti all'interno dell'abitato possono considerarsi prive di immissioni inquinanti nell'atmosfera, non determinando di conseguenza situazioni critiche per la salute umana e/o per le componenti ambientali.

Allo stesso modo, gli interventi di nuova costruzione e di recupero degli edifici esistenti, anche laddove comportino un cambio di destinazione d'uso da abitazione a struttura con funzione commerciale/artigianale/ricettiva, saranno ispirati a principi di architettura bioclimatica che riducano al minimo l'utilizzo di fonti energetiche esauribili prediligendo invece quelle rinnovabili,

e si basino sul ricorso a sistemi passivi con interventi sull'involucro edilizio riducendo i consumi energetici per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo.

CARATTERISTICHE DEL PIANO

1. 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

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e prima Formazione del Comune di Pau è uno strumento urbanistico che regola gli interventi relativi all'uso, riqualificazione, conservazione, salvaguardia e manutenzione del patrimonio edilizio, delle pertinenze, degli spazi liberi e viari pubblici. Gli interventi non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto di modesta entità e localizzati in un contesto già urbanizzato.

2. In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima Formazione del Comune di Pau non influenza in alcun modo i Piani gerarchicamente sovraordinati (Piano Urbanistico Comunale, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Urbanistico Provinciale, Piano di Assetto Idrogeologico), che recepisce integralmente per le parti di sua competenza. Il Piano influenza le modalità d'uso, trasformazione e conservazione delle singole unità edilizie e gli spazi liberi presenti all'interno del Centro Matrice. Ogni intervento dovrà rispettare i caratteri costruttivi e le prescrizioni contenute nel Piano.

3. La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

L'attuazione degli interventi previsti avrebbe effetti positivi sulla qualità dell'abitato nel suo complesso, sulla tutela delle componenti storico culturali e paesaggistiche, sulla rivitalizzazione di questa parte dell'abitato. Il Piano promuove lo sviluppo sostenibile favorendo: il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio, la cura del verde pubblico e privato, la riduzione del consumo di suolo, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'uso di materiali locali e il riutilizzo dei materiali esistenti, vietando l'uso negli interventi di materiali, componenti e arredi che determinino sviluppo di gas tossici, emissione di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua e del suolo, promuovendo l'uso di energie alternative e il risparmio energetico in genere.

4. Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Il Piano Particolareggiato non prevede modifiche all'assetto già consolidato dell'ambito di intervento. Gli interventi sono mirati al miglioramento della qualità e tutela delle caratteristiche storiche di un'area già urbanizzata e non avranno effetti negativi sull'ambiente. Non sarà necessario intervenire per la realizzazione di reti infrastrutturali quali rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, dati, in quanto già presenti, e non sono previste azioni che determinino un aumento della produzione dei rifiuti o variazioni negative nello smaltimento degli stessi.

5. 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).

Il Piano Particolareggiato è redatto secondo i dettami delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale e non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale.

Il Piano Particolareggiato non interferisce con piani e/o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o della protezione delle acque.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Il Piano si propone come obiettivo la tutela del Centro Matrice in tutte le sue componenti storico - ambientali e questo non determina impatti sul lungo periodo. Le attività previste dal Piano Particolareggiato che possono determinare impatti più probabili e frequenti sono prevalentemente legate alle attività di cantiere (che sono temporanee e reversibili per loro stessa natura) necessarie per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano, siano essi relativi a edifici privati e/o a spazi pubblici quali pavimentazioni stradali, illuminazione pubblica, cura del verde ecc,. Queste attività possono essere considerate irrilevanti anche perché sottoposte a normativa specifica di settore. Tra i potenziali impatti di queste attività possono essere considerati la diffusione temporanea di rumori e polveri, cui si ovvierà con opere di mitigazione degli stessi al fine di tutelare gli eventuali recettori esposti. L'unico impatto non temporaneo derivante dall'attuazione degli interventi edilizi del Piano è la potenziale nuova occupazione di suolo, che tuttavia come si è dimostrato con la tabella contenente i dati quantitativi del Piano, è limitato a un numero esiguo di unità edilizie e solo per nuove costruzioni in lotti vuoti o ricostruzioni di volumi allo stato di rudere, determinando perciò nuove

superfici coperte (495 mq in aggiunta ai 22.728 mq dello stato attuale, pari a un incremento del rapporto di copertura pari allo 0,008%) che possono considerarsi trascurabili rispetto al sistema urbano considerato.

2. Carattere cumulativo degli impatti

Gli impatti delle attività consentite, e precedentemente descritte, non hanno carattere cumulativo. Anche nell'ipotesi di una loro diffusione su tutto il centro storico o su una parte rilevante di esso, essi non avrebbero comunque carattere cumulativo in termini di ricaduta ambientale, poiché come già spiegato al punto precedente, gli effetti temporanei si limiterebbero alla dispersione di polveri e rumore (aspetto mitigabile attraverso opere che ne limitino la produzione e tutelino i recettori) ed alla presenza di macchinari e personale sul luogo dell'intervento (aspetti gestiti dalla normativa specifica). Lo stesso dicasi per gli effetti permanenti degli interventi di cui al Piano particolareggiato, che come visto prima si limitano agli incrementi di superfici coperte e volumetrie che tuttavia interessano solo parti puntuali dell'ambito di studio.

3. Natura transfrontaliera degli impatti

Nessuna

4. Rischi per la salute umane o per l'ambiente

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato non presentano rischi per l'ambiente e per l'uomo, se non quelli strettamente legati alle attività edilizie, disciplinate da specifica normativa di settore. Le situazioni di rischio come presenza di ruderi, percorsi scoscesi pericolosi, ecc., saranno eliminati.

5. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Gli interventi previsti dal Piano sono legati alle attività edilizie, per cui gli impatti sono limitati a pochi metri dall'area di cantiere, risultano essere di entità esigua e immediatamente reversibili.

6. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale o del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo

Il Piano Particolareggiato ha l'obiettivo di tutelare e valorizzare il patrimonio storico e culturale dell'area del Centro Matrice e gli interventi previsti favoriscono l'eliminazione di eventuali vulnerabilità. Le azioni di Piano non determinano modifiche sostanziali in merito all'uso del suolo e non comportano il superamento dei livelli di qualità ambientale.

7. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Con il Decreto del Ministero Ambiente e Tutela Territorio 265/01 è stato istituito il Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna, all'interno del quale è stato individuato il Parco Geominerario Ambientale e Storico del Monte Arci.

Il territorio comunale di Pau ricade interamente all'interno di tale area.

Il PPR nelle N.T.A., secondo le definizioni e prescrizioni degli artt. 57 – 58 (Aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale), sottopone a restrittiva tutela il Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

Pertanto, il Piano Particolareggiato del Comune di Pau dovrà adeguarsi a tali prescrizioni e indirizzi.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ha valore di piano territoriale di settore, e poiché regola attività di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e rischi idrogeologici, prevale su piani e programmi di settore di livello regionale e infraregionale, così come sugli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'ordinamento urbanistico regionale.

Il Piano individua e delimita le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Il territorio comunale di Pau è compreso interamente nel Sub Bacino "02 - Tirso". Relativamente al perimetro del Centro di antica e prima formazione, questo non ricade né all'interno di aree a rischio idrogeologico o né all'interno di aree a rischio da frana. Inoltre, il Comune di Pau non ha ancora provveduto ad aggiornare il Piano Urbanistico Comunale con lo studio di compatibilità idrogeologica.

Conclusioni

Dalle valutazioni fatte si evince che le azioni previste dal Piano Particolareggiato avranno un impatto ambientale positivo e migliorativo della qualità e dell'assetto urbanistico del Centro di antica e prima Formazione del Comune di Pau. Gli interventi, se realizzati, contribuiranno al recupero delle valenze architettoniche e paesaggistiche, all'eliminazione degli elementi incongrui e alla promozione delle attività locali. Il Piano promuove il riuso dei materiali recuperabili, l'uso di quelli ecologicamente compatibili e di energie rinnovabili. L'entità degli impatti sulle componenti ambientali relativamente alle attività previste è trascurabile.

Si ritiene pertanto non necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica per il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima Formazione del Comune di Pau in considerazione delle tipologie di intervento previste, prevalentemente finalizzate al recupero e alla riqualificazione dell'assetto urbanistico e del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi sono rispettosi dei caratteri paesaggistici e non determinano significativi incrementi del carico abitativo ed urbanistico.

INDICE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Premessa

Quadro Normativo

Descrizione dell'intervento

- 1. Richiedente**
- 2. Tipologia dell'Intervento**
- 3. Opera correlata a**
- 4. Carattere dell'intervento**
- 5. Caratteristiche dell'intervento**
- 6. Contesto Paesaggistico dell'intervento**
- 7. Morfologia del contesto paesaggistico**
- 8. Ubicazione dell'intervento**
- 9. Documentazione Fotografica**
- 10.a Estremi del provvedimento ministeriale o regionale di notevole interesse pubblico del vincolo per immobili o aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136,141,157, D. Lgs n. 42/2004**
- 10.b Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del D. Lgs n. 42/2004)**
- 10.c Presenza di altre aree tutelate per legge (N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale)**
- 11. Note descrittive dell'area di intervento**

Analisi Storica

L'Impianto urbanistico storico

La struttura urbanistica attuale

Il tessuto edilizio attuale

Caratteri da Salvaguardare

Caratteri del degrado

- 12.a. Descrizione sintetica dell'intervento e delle sue caratteristiche**
- 12.b Dati dimensionali del Piano**
- 13. Effetti conseguenti la realizzazione del Piano**
- 14. Mitigazione degli effetti dell'intervento**

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Premessa

Quadro Normativo

Analisi del Piano per la verifica di assoggettabilità

Valutazione degli effetti ambientali del Piano

Caratteristiche del Piano

Caratteristiche degli Impatti e delle aree che possono essere interessate

Verifica di coerenza con il Piano di Assetto Idrogeologico

Conclusioni