



COMUNE DI PAULILATINO (OR)

Provincia Oristano



Piano Particolareggiato del Centro Matrice -Zona A in adeguamento al PPR-

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.Lgs n. 152/2006

Elaborato	Allegato	Scala	Data
-----------	----------	-------	------

RTP	Ing Saba-Arch. Enna- Arch. Meloni- Dott. Demontis Via Marconi 1/d 09170 Oristano TELEFAX 078378370 e-mail studio.saba@tiscali.it	Il Sindaco: Dott. Domenico Gallus	
-Coordinatore	Dott Ing Angelo Saba	Il Responsabile del Procedimento: Ing. Alessandro Fadda	
-Assetto urbano e paesaggistico	Arch. Rita Enna		
-Assetto urbano e paesaggistico	Arch. Claudia Meloni		
-Elab.ni CAD/GIS	Dott. Stefano Demontis		
Collaboratori	Geom. Stefano Flore Arch. Giuseppe Chessa		

COMUNE DI PAULILATINO

Provincia di Oristano

Viale della Libertà N°33 – C. F. 00072980956

Tel. 0785-55623 Fax 0785-55245

VARIANTE PP della Zona A

In adeguamento al PPR

Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Rapporto preliminare

Gennaio 2016

Redattore

RTP Ing A. Saba, Arch. R. Enna, Arch. C. Meloni, Geol. S. Demontis

Per L'amm.ne

Il responsabile l'UT

Ing Alessandro Fadda

1 – PREMESSA

1.0 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Questa amministrazione comunale intende procedere all'elaborazione di una variante al Piano Particolareggiato vigente della zona A, in adeguamento alle previsioni del PPR.

Il D.lgs. n. 152/2006 prevede, in generale, che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani e programmi urbanistici di inquadramento, generali e attuativi o settoriali.

Non sono però da sottoporre a procedura di verifica (punto 2.2.1 linee guida RAS DGR 44/51 del 14.10.2010):

1)-le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;

2)-le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;

3)-le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;

4)-le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

5)-i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;

6)-i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

La variante in oggetto è da mettere in relazione con i punti 2) -3) -4) prima elencati, e di conseguenza la presente elaborazione costituisce il “Rapporto Preliminare” per la richiesta di non assoggettabilità a procedura di verifica a VAS, redatto secondo i criteri di cui all'allegato 1 della parte II del D.lgs. 152/06 e s.m.i., come riportati nelle citate linee guida per la VAS dei PP e del prospetto di riepilogo allegati.

1.1- LA PROCEDURA DI VERIFICA

Le sopraccitate Linee guida, approvate definitivamente con Deliberazione della Giunta regionale n. 44/51 del 14/12/2010, illustrano l'iter procedurale per la redazione e per l'approvazione dei Piani Urbanistici comunali nel rispetto sia di quanto stabilito nella L.R. n. 45/1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio" sia di quanto disposto dalla parte seconda del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.li.

Nello specifico, il Rapporto Preliminare, al fine di consentire una valutazione da parte delle autorità competenti ed una successiva decisione finale, comprende una descrizione del Piano Particolareggiato, in termini di obiettivi e contenuti, e tutte le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente che l'attuazione del piano potrebbe comportare, facendo riferimento ai citati criteri dell'allegato I alla parte II del D.lgs. 152/2006.

Sulla base del rapporto preliminare e sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano, l'Amministrazione comunale proponente entra in consultazione con l'autorità competente (Amministrazione Provinciale) e gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

I criteri a cui il rapporto preliminare deve rispondere sono riportati nell'allegato I al D.lgs. 152/2006 e s. m. i. sono i seguenti:

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

- a. 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;
- b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e. 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:

- a. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- b. carattere cumulativo degli impatti;
- c. natura transfrontaliera degli impatti;

- d. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- e. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- f. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - f.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - f.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - f.3. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Allo scopo, la Verifica di assoggettabilità riassunta nel presente documento, è stata sviluppata attraverso:

- l'individuazione degli obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato;
- la descrizione, il contesto e le azioni di piano;
- le caratteristiche del piano;
- la valutazione degli effetti di impatto derivanti dall'attuazione del Piano e definizione di indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio.

➤ **Individuazione degli obiettivi del Piano**

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione (zona A dell'attuale strumento urbanistico generale).

➤ **Descrizione, contesto e le azioni di piano;**

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storicoculturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree del territorio comunale interessate dagli interventi previsti dal P.P.

Successivamente è stato possibile rappresentare le principali azioni previste, con un'analisi degli interventi, che sono state poi oggetto della valutazione finale sui potenziali effetti sull'ambiente.

➤ **Caratteristiche del piano**

Descrizione del quadro di riferimento per progetti ed altre attività, influenza su altri piani, riferimenti di sviluppo sostenibile, problematiche ambientali, in riferimento alle lettere a) -b) -c) -d) -e) di cui al punto 1. del precedente paragrafo.

➤ **Valutazione degli effetti di impatto derivanti dall'attuazione del Piano e definizio-**

ne di indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Al fine di rispondere alle esigenze di valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla proposta di Piano, è stata condotta una specifica analisi che ha consentito di verificare la presenza di azioni in grado, potenzialmente, di interferire con il contesto territoriale in esame, in riferimento alle lettere a) -b) -c) -d) -e) -f) di cui al punto 2. del precedente paragrafo.

Nello specifico della procedura, 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.

2) – DESCRIZIONE, CONTESTO E AZIONI DI PIANO

2.1- DESCRIZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO

2.1.1) -Descrizione del Piano

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione (zona “A” del P.U.C. vigente) si configura come lo strumento necessario per l’adeguamento del Piano Particolareggiato vigente, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e allo stesso tempo adeguarlo a recenti normative, alle nuove necessità della popolazione, secondo un approccio “tendenzialmente” meno vincolistico (pesano le norme PPR di riferimento) a vantaggio di uno status più “consapevole” da parte degli operatori preposti a vario titolo e in primis degli stessi cittadini.

Il Comune di Paulilatino è dotato di Piano Urbanistico Comunale, tuttora vigente, che prevede la Zona “A”, regolamentata da Piano Particolareggiato approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 20.04.2006, pubblicato nel BURAS n.17 del 1 giugno 2006.

Successivamente fu perfezionata una prima verifica di coerenza del PP al PPR, art. 52 delle NA, con determina n. 2649/DG, in data 12/11/2008.

Necessitando di una **verifica di coerenza** pienamente efficace anche in riferimento a sopravvenuta normativa regionale (LR n. 4/2009), si provvede con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 09.09.2011 a riapprovare il PP per conseguire una *“nuova ed efficace verifica di coerenza del Piano Particolareggiato della zona "A" al P.P.R. (Piano paesaggistico Regionale) ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 4 del 23/10/2009 e dell'art. 9 della L.R. n. 28 del 12/08/1998”*.

Oltre gli stessi elaborati di PP vennero allegati alla delibera una relazione accompagnatoria e una specifica tavola grafica di sintesi e di raffronto tra le Tipologie previste nello stesso PP e quella previste nel protocollo d’intesa tra la RAS e il MIBAC del 12 novembre 2007.

Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia – Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e del Medio campidano dell’Assessorato Regionale degli Enti locali finanze ed urbanistica, n° 373 del 25.01.2012, **si approvava definitivamente il Piano Particolareggiato** del centro storico del Comune di Paulilatino, assumendo la piena efficacia in conformità al PPR e alla LR n. 28/1998;

Il PPR ha identificato l’ambito del Centro di antica e prima formazione quale ambito di salvaguardia paesaggistica dei caratteri storico culturali e identitari. Nel caso di Paulilatino, tale

ambito coincide con la zona “A”.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte 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.

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali. La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale “principale strumento della pianificazione territoriale regionale” che assume i contenuti dell’art. 143 “Piano Paesaggistico” del D.lgs. “n. 42/2004 e ss.mm. e ii.

Ai sensi del comma 2 dell’art.52, i Comuni, nell’adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- *quadro geografico (orografia, idrografia, rapporto con elementi naturali, giaciture);*
- *funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- *margini, eventualmente fortificati;*
- *assi e poli urbani;*
- *caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
- *presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- *presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
- *caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle superfici e dell’arredo urbano;*
- *stato di conservazione del patrimonio storico;*
- *criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

Il comune di Paulilatino, accoglieva la perimetrazione del Centro matrice, approvato con atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l’Ufficio del Piano della RAS ai sensi dell’art. 52 delle NA del PPR (determina n. 2649/DG, in data 12/11/2008), e si propone di elaborare il nuovo Piano Particolareggiato, disciplinando la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica e urbanistica all’interno del centro di antica e prima formazione (ambito zona “A”).



*Immagine 1- Cartografia allegata alla determinazione n. 2649/DG, in data 12/11/2008.
In giallo la perimetrazione del centro di antica e prima formazione.*

2.1.2)-Obiettivi e contenuti

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno dell'insediamento storico (denominato anche Centro Matrice), teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni e gli ampliamenti.

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Paulilatino e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Il nuovo Piano Particolareggiato indicherà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e adegua-

mento ambientale, nonché la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione che per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico del centro matrice.

Il nuovo Piano Particolareggiato provvederà a fornire una diversa disciplina urbanistica particolareggiata, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

I Centri Matrice, come Ambiti di tutela paesaggistica, si configurano come il luogo depositario della memoria e della storia di un paese in cui ogni comunità locale si identifica e riconosce i propri elementi identitari. La Tutela del territorio passa anche attraverso la valorizzazione del patrimonio costruito storico dei Centri matrice, identificati come bene da tutelare, preservare, conservare e tramandare per le future generazioni.

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono i seguenti:

- Riquilibrare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Paulilatino che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati.

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Paulilatino, come matrice di riqualificazione dell'abitato;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Paulilatino;
- Garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;
- Orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;
- Migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

2.2- CONTESTO E ARTICOLAZIONE DEL PIANO

2.2.1) -Inquadramento territoriale

Paulilatino è un comune della regione denominata “Guilcier Real” (già Parte Cier) nella parte centroccidentale della Sardegna, posto a 280 m s.l.m., adagiato ai bordi del vasto altopiano di origine vulcanica che si estende tra il Montiferro (a Ovest), la catena del Marghine a nord, e il lago Omodeo (a Est).

Il territorio, esteso per 104 km, fa parte della provincia di Oristano e confina a nord con il comune di Abbasanta, a ovest con Santulussurgiu e Bonarcado, a sud con Bauladu, Solarussa, Zerfaliu, Villanova Truschedu, Fordongianus, tutti in provincia di Oristano.

La presenza di numerose sorgenti d’acqua, le favorevoli condizioni climatiche e idrologiche, soprattutto nelle fertili valli a sud protette dai venti freddi e ideali per le attività agricole, la facile reperibilità dei materiali costruttivi costituiti dai grandi massi basaltici, sono tra i fattori che hanno determinato, nel passato, la scelta da parte delle popolazioni locali, di insediare il luogo e determinarne i caratteri tipici delle forme dell’abitare e dell’uso territoriale.

Il centro abitato è felicemente incluso nei principali assi di collegamento regionali: la strada statale SS131 e l’asse ferroviario Cagliari-Golfo.

La presenza umana in questo territorio può farsi risalire fin dal neolitico, come testimoniano i numerosi segni quali le *domos de janas*. La presenza e l’attività antropica nel territorio si è protratta nei successivi periodi storici fino ad oggi, dal neolitico all’età nuragica durante tutte le sue fasi, al medioevo e tutto il periodo giudicale (il territorio era compreso nel giudicato di Arborea curatoria Parte Cier, prima, e poi Guilcier Real), fino all’epoca della dominazione spagnola e nel Settecento al Regno dei Savoia.

La morfologia del territorio comunale presenta due aspetti dominanti, legati alla presenza dei basalti e delle andesiti. I primi, data la fluidità delle lave, si sono adattati a una morfologia preesistente piuttosto complessa, ricoprendo e spianando il paesaggio. Non mancano però le zone più movimentate, rappresentate dalle valli dei corsi d’acqua. Le più marcate di queste incisioni si hanno nella parte del territorio comunale verso Santu Lussurgiu (Rio Cospiri) e verso Ghilarza (Rio Pitziu).

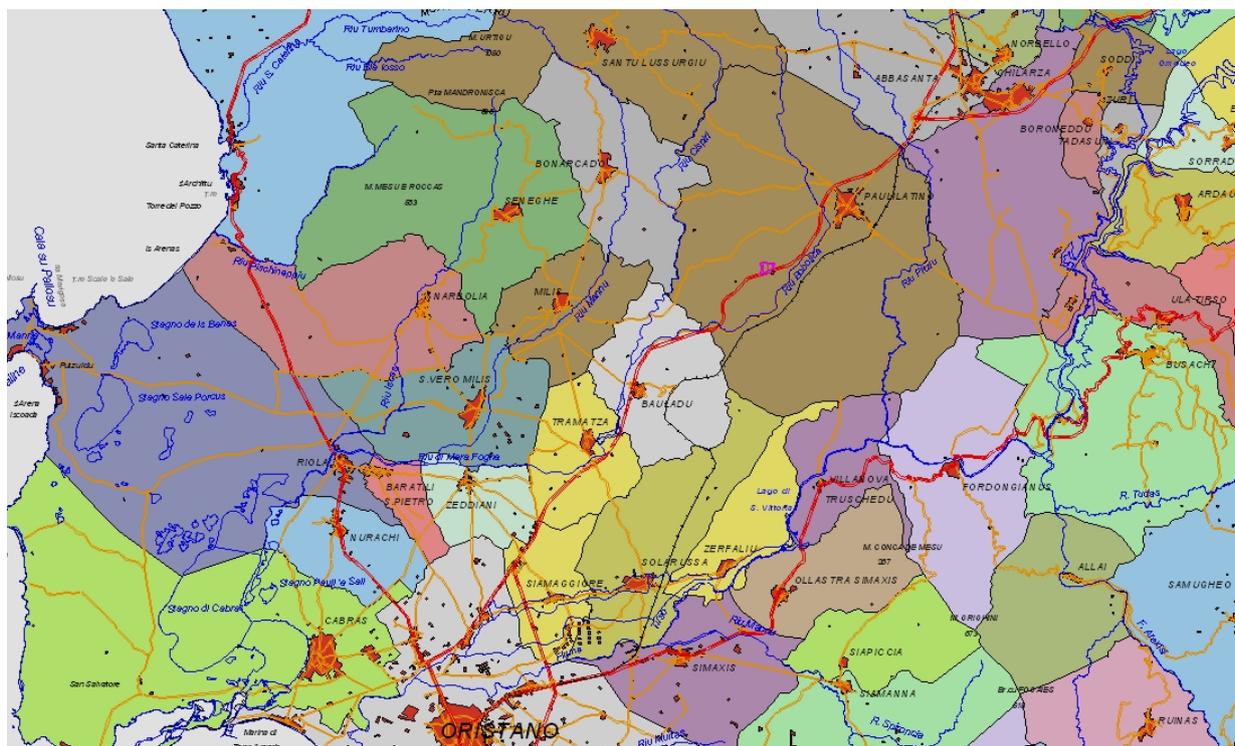
Il contesto naturalistico-ambientale del territorio di Paulilatino risulta caratterizzato quindi

da un vasto altopiano basaltico interrotto orograficamente dai profondi avvallamenti dei corsi d'acqua, e a sud dalle vaste vallate dei depositi andesitici e tufacei delimitati a nord dai profili delle colate laviche.

Dunque Paesaggio di collina pianeggiante o sub pianeggiante su suoli basaltici/andesitici, ricoperto parzialmente da bosco o macchia o gariga, adibito a pascolo e parzialmente a olivetto e vigneti;

Paesaggio quindi segnato in particolare da estensioni di bosco a roveri, lecci e sughere bagolari, (nord-ovest), olivastri e perastri (ovest-est-sud), mentre fra le essenze arbustive prevale il lentisco il mirto e il corbezzolo.

Molta parte è occupata dai pascoli alberati, costellati di roveri e sugheri e in alcune zone si concentrano le colture intensive di oliveti e vigne, in appezzamenti mai molto grandi. La fauna è ricca di volatili, roditori, mustelidi, volpi e cinghiali. Oltre il diffuso allevamento di ovini, suini e bovini, grande attenzione e partecipazione riscuote l'allevamento di superbi cavalli selezionati, di razza anglo-arabo-sarda.



**Immagine 2- Inquadramento territoriale del comune di Paulilatino gravitante sul settore a Nord di Oristano.
(cartografia 1:100000 PPR)**



Immagine 3- Inquadramento del territorio di Paulilatino, su orto foto 2010.

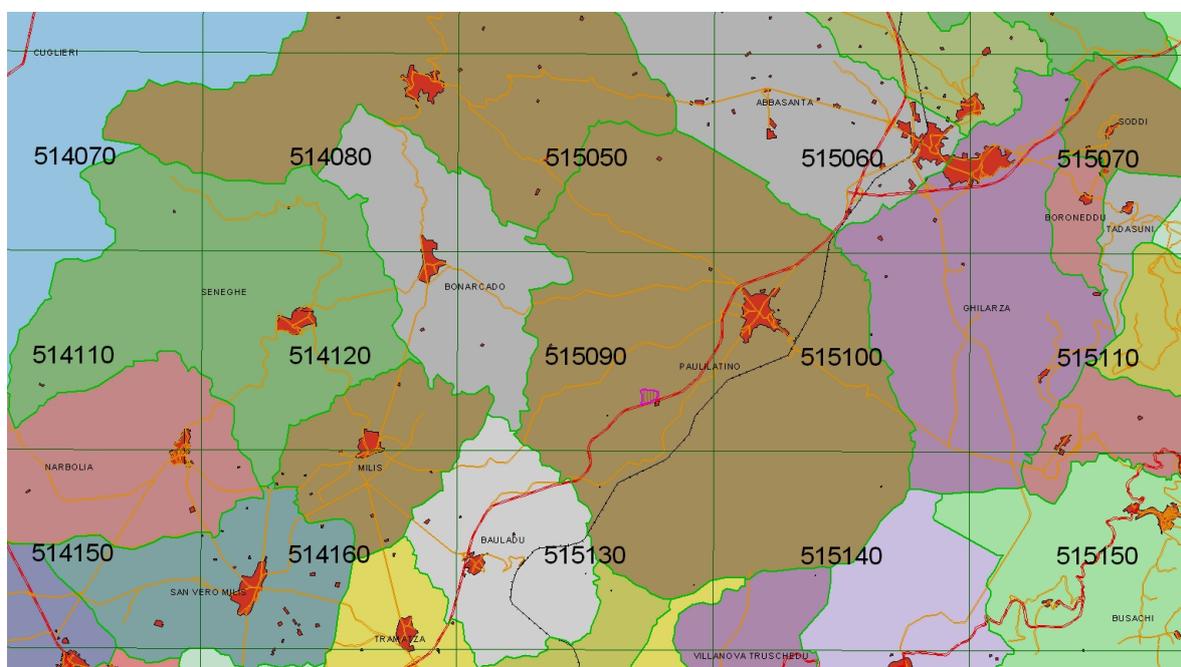


Immagine 4- L'inquadramento del settore in oggetto nel taglio cartografico CTRN

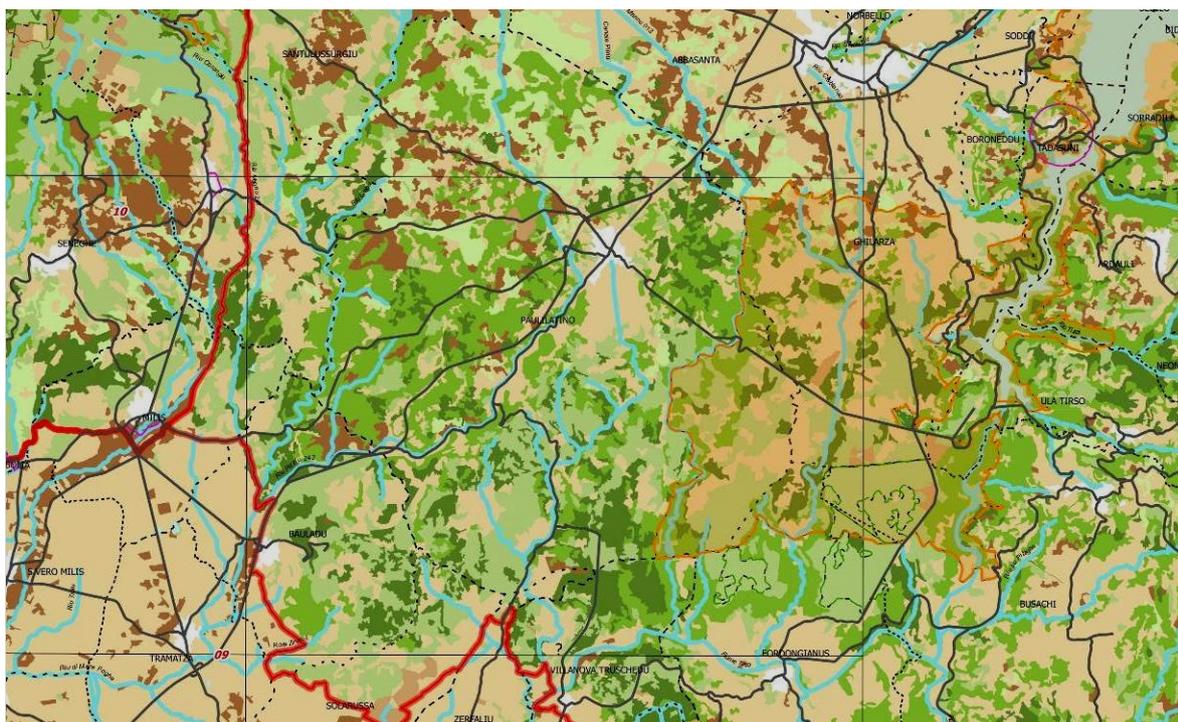


Immagine 5- Assetto ambientale del territorio di Paulilatino, da PPR2006.

2.2.2)-Inquadramento storico-urbanistico

Dal punto di vista insediativo, l’abitato storico di Paulilatino sorge su una porzione di territorio in parte acclive (a sud) e in parte in piano, allocato ai bordi del vasto altopiano di origine basaltica che si estende tra il Montiferru (a Ovest), la catena del Marghine (a Nord), il lago Omodeo (a Est) una quota di 280 m s.l.m.

La collocazione con porzioni in piano e con acclività, ha originato un impianto caratterizzato da un’alta densità dell’abitato; le forme del tessuto urbano in particolare rispondono alle logiche tipiche dell’insediamento che sorge su suolo declive, e dove le strade seguono le curve di livello presentando moduli d’ingombro assai ristretti; nella porzione piana si evidenzia una minore densità insediativa a vantaggio di schemi edilizi più “signorili”, su una maglia viaria più articolata e con moduli di ingombro evoluti.

L’attuale nucleo abitato di Paulilatino dunque è il risultato del processo evolutivo dell’architettura urbana locale, le cui fasi appaiono documentate attraverso tracce leggibili nei differenti caratteri costruttivi, distributivi, formali e decorativi peculiari delle varie epoche.

Il nucleo originario si sviluppa a partire dalla chiesa intitolata alla Madonna d’Itria, lungo le direttrici verso le zone di S. Giovanni, S Teodoro, S. Sebastiano e tutta via Merella-via Amsi-

cora-via Verdi, e successivamente quelle di *via Roma-via della Libertà* e *Via Nazionale* che rappresentano le principali direzioni dei percorsi che mettono in relazione l'abitato con l'agro circostante ed i centri limitrofi.

L'analisi della cartografia De Candia, risalente al 1847, e quella del primo catasto urbano del 1877, ci consente di definire la forma primaria del tessuto urbano costituita da una maglia apparentemente irregolare ma dalla quale si rilevano in modo evidente i due percorsi di margine del centro abitato che collegano, la Chiesa già citata della Madonna d'Itria con quella di S. Giovanni e S. Teodoro, e poi s. Sebastiano (all'interno del cimitero), e quella di via Merella-via Amsicora-via Verdi con frange di aree di immediata pertinenza dell'abitato poste come filtro tra il nucleo urbano e la campagna, dai quali si dipartono i percorsi d'impianto edilizio (che hanno dato forma al tessuto urbano) ed i percorsi di collegamento tra i diversi isolati.

Trasversalmente a questo asse di sviluppo si inserisce presumibilmente il percorso matrice di via Roma –via della Libertà, costituito dal tracciato viario che pone in relazione diretta la Chiesa di S. Teodoro con le direttrici extraurbane per Busachi e Bonarcado; quasi indipendenti da queste direttrici si sviluppa infine quella di via Nazionale, sovrapposta alla tratta interna della SS131 Carlo Felice, di impronta sette-ottocentesca con le finalità di collegamento ai due centri urbani di Abbasanta (e poi Sassari) e Bauladu (e poi Cagliari).

Dal percorso matrice si sviluppano, in successione e soprattutto verso nord (benalonga), Ovest (comparto attorno alla casa comunale), e sud (comparti in zona Pantaleo) i vari percorsi di impianto e di collegamento.

Una breve analisi dell'evoluzione insediativa dell'abitato in funzione dei dati demografici disponibili dal 1861 ad oggi, conferma un primo accrescimento dell'abitato sia avvenuto seguendo un processo di addensamento del nucleo esistente (in corrispondenza di un primo incremento demografico verificatosi a partire da metà '800 fino al 1890 circa, vedere immagine 6), mentre in corrispondenza del secondo significativo incremento demografico (a partire dagli anni trenta del Novecento fino agli anni Cinquanta) l'abitato si è espanso a partire dai margini esistenti e determinando un progressivo abbandono del nucleo più antico, fenomeno che ha avuto il suo massimo effetto soprattutto negli anni sessanta-novanta del Novecento.

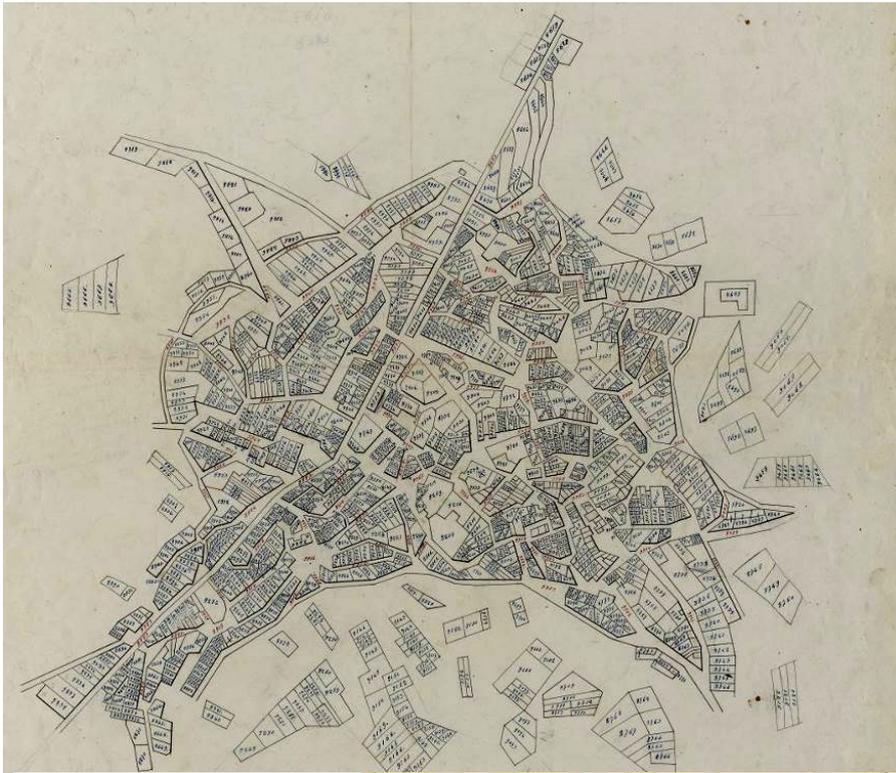


Immagine 6- Assetto urbano nella cartografia del primo catasto 1877.



Immagine 7- Assetto urbano nel catasto d'impianto del 1933.



Immagine 8- Vista aerea del centro abitato, in rosso il perimetro del centro matrice. (orto foto 2010).

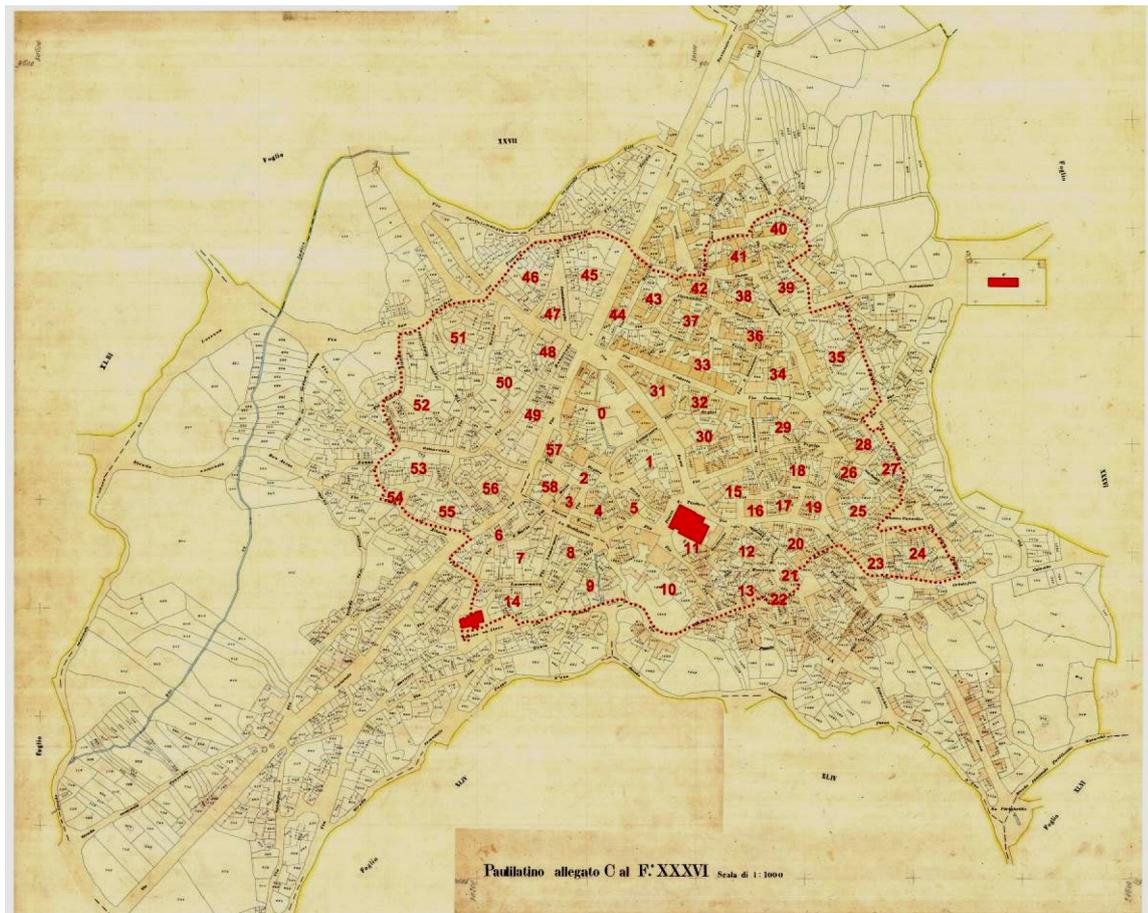


Immagine 9- Individuazione degli isolati del centro matrice, con perimetro in rosso, nel catasto d'impianto storico del 1931.

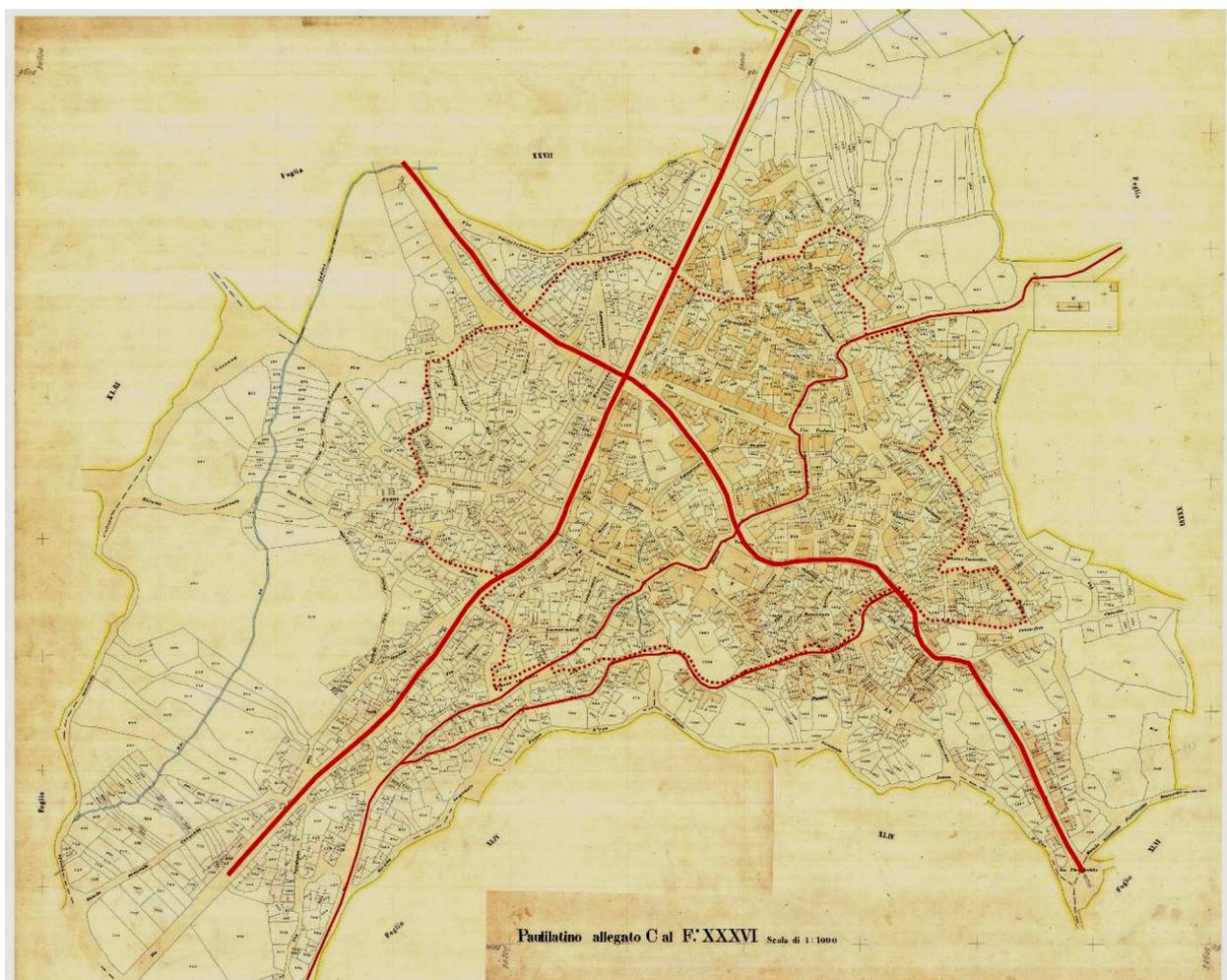


Immagine 10- Struttura urbanistica del centro abitato con le direttrici-matrici di sviluppo in rosso (catasto d'impianto storico del 1931). In rosso puntinato il perimetro del centro matrice.

Il contesto topografico ha avuto quindi grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari, che, evolutisi nel tempo, hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi.

Attraverso l'analisi della cartografia storica si è potuto constatare come l'area del centro matrice si sia strutturata secondo isolati di varie dimensioni e conformazioni. Dalla prima mappa urbana di Paulilatino 1847/1877 (Elaborato Carte storiche) emerge come la struttura originaria del tessuto abitativo sia costruita a cellule.

All'interno del perimetro del centro matrice, le abitazioni storiche presentano l'affaccio diretto su strada o su area di pertinenza privata. Esse si compongono di più cellule elementari e il loro accrescimento avviene secondo un processo di giustapposizione orizzontale o verticale sino a raggiungere la configurazione delle tipologie rilevate all'interno del centro matrice:

Cellula su fronte strada su uno e due livelli, due o più cellule su fronte strada su uno o più livelli, edifici con più cellule su più livelli, “su palattu” (il palazzetto ottocentesco), edilizia specialistica.

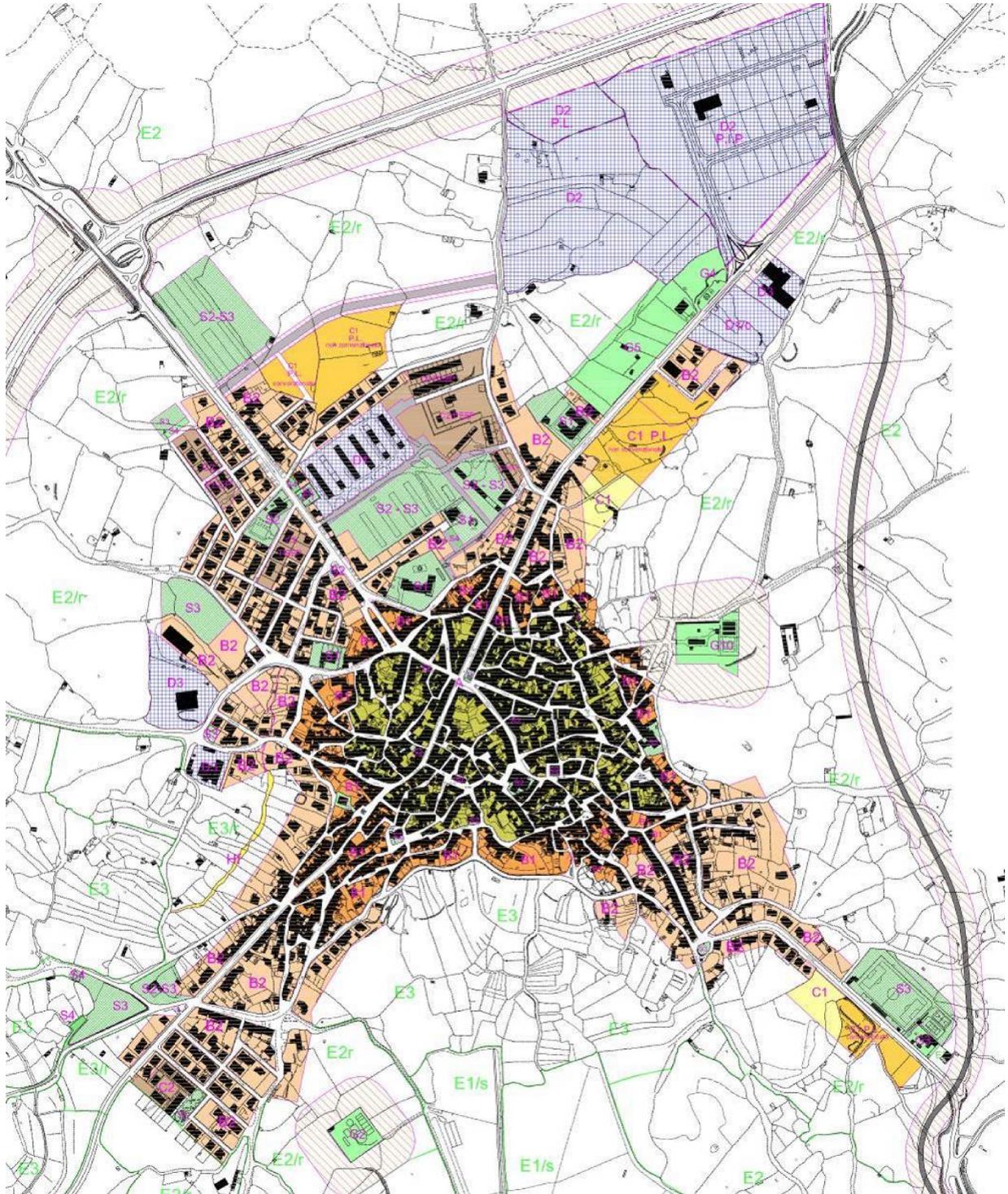


Immagine10-Inquadramento del centro matrice (area in giallo) nel PUC vigente.



Immagine11-Alcune vedute del costruito all'interno del centro matrice.

2.2.3)-Articolazione del Piano

L'obiettivo del Piano è predisporre tutta una serie di azioni che, nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, possano assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione e di realistica attuazione.

Allo scopo il Piano Particolareggiato è strutturato in due parti:

- una prima parte analitica in cui vengono raccolte tutte le informazioni propedeutiche alla conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali, della storia;
- una seconda parte progettuale che raccoglie le proposte di intervento nel centro storico secondo gli obiettivi generali e specifici sopra enunciati.

Attraverso l'indagine, la conoscenza e l'interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute e in atto di natura antropica e naturale, è possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale. L'iter di conoscenza è importante per poter dare, in fase analitica, un significato agli oggetti territoriali, riconoscerne le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, e, in fase progettuale, per poter intervenire con nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente. La conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale.

Pertanto risulta necessario strutturare lo studio partendo da una dimensione geografica ed estenderlo poi a quella storica (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), per capire i processi di trasformazione che ha subito l'abitato in relazione ai cambiamenti di tipo sociale che si sono succeduti nel tempo.

La parte analitica sarà costruita in continuità con quanto già elaborato e contenuto nel Piano Particolareggiato vigente di recente adozione (2006): questo sarà integrato da ulteriori elaborazioni cartografiche redatte con l'ausilio delle basi cartografiche e fotografiche storiche e attuali messe a disposizione dalla Regione Autonoma Sardegna. L'apparato di ricognizione sullo stato attuale dell'abitato di Paulilatino sarà aggiornato con nuovi rilievi metrici, grafici e fotografici che saranno indispensabili per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pub-

blici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere, catalogare e localizzare le tecniche costruttive, identificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, identificare eventuali incoerenze e criticità.

La parte progettuale sarà conseguente a quanto elaborato in fase analitica, in particolare si terrà conto: delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emergeranno. La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la “correzione” di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali attraverso un disegno della città armonioso e coerente.

Gli elaborati del Piano sono così suddivisi:

➤ gli elaborati del quadro analitico e conoscitivo del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e dei beni identitari e monumentali, degli elementi tipologici e costruttivi e delle tipologie edilizie, costituiti da elaborati testuali e dalle tavole rappresentative del contesto storico e di individuazione del Centro di antica e prima formazione. Questi elementi forniscono una descrizione dell'ambito urbano interessato nelle sue componenti fisiche e storiche, l'identificazione delle caratteristiche principali del centro matrice allo stato attuale, come la conservazione degli edifici, la consistenza volumetrica, il sistema di spazi verdi e dei servizi;

➤ gli elaborati progettuali e di disciplina particolareggiata del Piano, che costituiscono la normativa di Piano. Sono composti da elaborati cartografici e testuali, che individuano gli interventi da effettuare e definiscono le modalità compositive e tipologiche per la coerenza delle trasformazioni.

2.3 AZIONI DI PIANO

Sono previste le seguenti azioni principali:

- pianificazione particolareggiata per il recupero e la riqualificazione estesa all'intero Centro di Antica e Prima Formazione e definizione degli orientamenti e indirizzi per la riqualificazione degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano;
- regolamentazione degli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici;
- promozione di interventi finalizzati a rendere maggiormente funzionale ai fini abitativi il patrimonio esistente mediante nuove piccole edificazioni, ove ritenute effettivamente necessarie, consistenti in micro interventi di sopraelevazione o ampliamento che vanno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del Centro di antica e prima formazione e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- l'indicazione delle volumetrie eventualmente realizzabili all'interno del perimetro di Piano e delle modalità realizzative nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici dell'impianto storico;
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico;
- sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

Dette azioni fanno riferimento alle norme specifiche previste nel PUC vigente, alle norme del PPR (art. 49-52) previste per i centri matrice, al protocollo d'intesa RAS-MIBACT del 2007 che specifica le metodologie di analisi e le tipologie d'intervento compatibili.

3–ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS.

Il punto 2.2.1 delle Linee Guida (Verifica di Assoggettabilità) descrive quali sono i piani e/o programmi da sottoporre a procedura di verifica e le modalità di conduzione della stessa.

In particolare si prescrive che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le 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. Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.

I criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi da considerare nella procedura di verifica di assoggettabilità, sono quelli di cui ai punti 1. e 2. dell'allegato I al D.lgs. 152/2006.

3.1– CRITERI SULLE CARATTERISTICHE DEL PIANO (PUNTO 1. ALL.TO I AL DLGS 152/2006).

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

- a. 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;
- b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e. 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).

3.2– CRITERI SULLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (PUNTO 2. ALL.TO I AL DLGS 152/2206).

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

- a. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- b. carattere cumulativo degli impatti;
- c. natura transfrontaliera degli impatti;
- d. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- e. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- f. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - f.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - f.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - f.3. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3.3– VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

3.3.1)-Caratteristiche del Piano

- a. 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 matrice di Paulilatino è un piano attuativo di iniziativa pubblica che ha lo scopo di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale vigente (P.U.C.), del PPR, e di regolamentare tutti gli interventi attraverso processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del Centro Matrice nei suoi differenti usi, con l'obiettivo di tutelare i valori storico- architettonici, urbanistici del patrimonio edilizio esistente e da edificare. Esso costituisce il riferimento tecnico – normativo e di indirizzo dei caratteri tipologico –costruttivi per la stesura di progetti e di attività edilizia orientati (prevalentemente alla manutenzione, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazio-

ne edilizia dei fabbricati esistenti e alla nuova edificazione ove consentita) che non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto di modesta entità e localizzati in un contesto già urbanizzato.

b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Il Piano Particolareggiato non influenza in alcun modo i piani gerarchicamente sovraordinati. L'influenza e le conseguenze che il Piano Particolareggiato avrà su altri piani, essendo strumento attuativo, sarà quello di normare e salvaguardare ogni singola unità edilizia, il cui principio è la conservazione ed il restauro del tessuto storico tradizionale esistente. Anche i piccoli interventi privati dovranno rispettare i caratteri costruttivi e le prescrizioni contenute nel Piano.

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

Il Piano Particolareggiato avrà un impatto ambientale migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano prescriverà ai privati atti autorizzativi di rimuovere superfetazioni e/o elementi particolarmente impattanti.

Da un punto di vista dell'integrazione ambientale quindi il Piano Particolareggiato tenderà, attraverso gli interventi edilizi consentiti, a creare un'immagine della città unitaria e coerente con i caratteri identitari storico-tradizionali.

La promozione dello sviluppo sostenibile potrà essere favorita con la qualità edilizia, la rivitalizzazione dell'area del centro matrice, la possibilità di variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti, l'incentivo di attività artigianali compatibili con il centro storico, l'attenzione ai percorsi e alle aree pedonali e ciclabili, la cura del verde privato e pubblico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la riduzione del consumo del suolo privilegiando, in caso di incrementi di volume, le sopraelevazioni agli ampliamenti in superficie e prescrivendo l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, con un ridotto carico ambientale e possibilmente prodotti localmente, l'utilizzo di energie rinnovabili, la promozione di azioni volte al risparmio delle risorse (energia, acqua e materie prime) non rinnovabili sia in ambito pubblico (attraverso il completamento dell'intervento di rifacimento dell'impianto d'illuminazione stradale finalizzato al risparmio energetico già da tempo avviato) sia nel privato. Tali azioni, volte alla

promozione d'interventi eco-responsabili oltre che mirati al raggiungimento della qualità urbana, saranno esplicitate all'interno delle norme tecniche attuative del Piano sia come prescrizioni sia come mature consapevolezze.

d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;

Il Piano non prevede azioni che possano far sorgere problemi di tipo ambientale, la cui attività è rivolta ad un'area destinata prevalentemente alla funzione residenziale. Non si determinano trasformazioni di aree o manufatti di interesse storico-artistico, ma anzi questi saranno salvaguardati previo imposizione del vincolo di tutela ossia restauro conservativo.

e. 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, essendo sotto ordinato al PPR, ne recepisce i principi ed il quadro normativo di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale. Come strumento attuativo non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale.

Il piano particolareggiato non sarà rilevante ai fini di piani e/o programmi connessi alla emissione dei rifiuti o alla protezione delle acque ecc., poiché tali competenze sono affidate ad altri livelli di pianificazione.

3.3.2)-Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

a. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Il presente Piano Particolareggiato non determinerà impatti nel lungo termine in quanto il suo fine ultimo è la tutela ambientale del territorio, e i suoi contenuti rispondono alle prescrizioni e indirizzi degli strumenti di pianificazione sovraordinati, tra i quali il Piano Paesaggistico Regionale. Allo stesso modo, per tipologia d'intervento e localizzazione, non determinerà impatti nel breve periodo se non quelli relativi all'installazione dei cantieri, necessari per interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzioni degli edifici esisten-

ti, il cui impatto sarà reversibile e temporalmente limitato.

b. carattere cumulativo degli impatti;

Per quanto sopra citato, gli impatti limitati alle attività descritte non hanno carattere cumulativo.

c. natura transfrontaliera degli impatti;

Nessuna

d. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

Il Piano non produce fonte di rischio o pericolo rispetto allo stato attuale se non legati all'attività edilizia, disciplinata a sua volta dalla normativa di settore (D.lgs. 81/2008). Laddove presenti tali situazioni verranno eliminate (ad esempio la messa in sicurezza di edifici pericolanti all'interno del centro matrice, e sistemazione di aree inedificate con opportune recinzioni, cura del verde e azioni periodiche di disinfestazione o derattizzazione). Gli interventi previsti non comportano la presenza di sostanze o lavorazioni tali da poter provocare esplosioni, incendi o rilascio di sostanze tossiche.

e. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

Essendo gli impatti limitati all'attività edilizia di cantiere (installazione, lavorazione e smantellamento), essi riguarderanno lo spazio a servizio del cantiere intorno all'unità edilizia interessata. L'attività sarà temporanea e reversibile.

f. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- f.1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- f.2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- f.3. Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

f1-f2. Essendo la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito storico e culturale la finalità del Piano Particolareggiato, esso elimina eventuali vulnerabilità definendo norme e regolamenti atti ad evitare interventi edilizi non conformi all'interno del centro matrice;

f3. Nessun impatto. Il perimetro del Piano Particolareggiato non rientra fra le aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

4 – VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL’AMBIENTE DELLE AZIONI DI PIANO

Riepilogo delle principali azioni che il Piano Particolareggiato del centro matrice di Paulilatino prevede e gli eventuali effetti che queste avranno sull’ambiente urbano e territoriale.

- Pianificazione particolareggiata per il recupero e la riqualificazione estesa all’intero centro di antica e prima formazione e definizione degli orientamenti e indirizzi per la riqualificazione degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano.

L’azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull’ambiente.

Emerge un giudizio positivo dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti di paesaggio ed assetto storico culturale e insediativo.

L’identificazione dei beni paesaggistici e delle relative aree di salvaguardia, e la definizione di norme di tutela non potrà che garantire una effettiva tutela e valorizzazione dell’intero centro di antica e prima formazione di Paulilatino.

Gli interventi relativi agli spazi pubblici (piazze, percorsi, parco giochi e relativi arredi) saranno mirati all’eliminazione delle barriere architettoniche e la loro progettazione sarà di tipo “plurisenso riale”. Tutti gli interventi saranno inoltre volti alla riqualificazione di aree e percorsi in cui si possano creare occasioni di relazione sociale. Nella scelta dei materiali saranno privilegiati quelli locali, ove non possibile si farà ricorso a materiali compatibili con ridotto carico ambientale.

-Regolamentazione degli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici.

L’azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull’ambiente.

Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti di paesaggio ed assetto storico culturale, in termini di miglioramento dello stato dei luoghi e della percezione degli spazi, in sintonia con il nucleo originario di Paulilatino.

- Promozione di interventi finalizzati a rendere maggiormente funzionale ai fini abitativi il patrimonio esistente mediante nuove piccole edificazioni, ove ritenute effettivamente necessarie, consistenti in micro interventi di sopraelevazione o ampliamento che vanno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato.

Tale azione non apporterà effetti di impatto negativi sull'ambiente né incideranno negativamente sul contesto.

Il Piano, previa analisi dell'edificato esistente e indagine sui trend abitativi locali, intende promuovere dei piccoli interventi di sopraelevazione e ampliamento purché se ne riscontri l'effettiva necessità e ove ciò contribuisca a conferire un'immagine unitaria dell'abitato storico senza incidere negativamente sul contesto esistente.

Tali minime nuove edificazioni andranno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato rispettando lo spirito e la volontà del Piano volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio esistente al fine di non incrementare ulteriore consumo del territorio e impoverimento del suolo.

I micro interventi di sopraelevazione e ampliamento seguiranno le modalità di accrescimento proprie della cultura abitativa storica locale. Si tratterà, a seconda del contesto, di inserire piccole nuove volumetrie (corrispondenti per dimensioni alle unità cellulari arcaiche) secondo il processo di addizione e giustapposizione in profondità, laterale o in altezza che ha da sempre caratterizzato l'evoluzione dell'abitato. Sostanzialmente su unità abitative preesistenti o di riuso, con modestissimo incremento del carico urbanistico.

Tali accrescimenti saranno inoltre studiati in modo da tutelare la permeabilità del suolo e da non essere d'impedimento al normale deflusso delle acque.

-Definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del centro di antica e prima formazione e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente.

La finalità del Piano è infatti il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante 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 dell'insediamento storico.

- L'indicazione delle volumetrie eventualmente realizzabili all'interno del perimetro di piano e delle modalità realizzative nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici dell'impianto storico

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente.

Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione delle unità edilizie, non potranno che garantire una effettiva tutela e valorizzazione del centro matrice di Paulilatino ed un miglior funzionamento del tessuto edilizio esistente.

Di seguito si riporta un quadro di massima delle nuove volumetrie (abitabili e accessorie) previste all'interno del centro storico, per quanto possibile allo stato attuale dello studio. Esse derivano principalmente dal completamento di organismi edilizi esistenti (quindi senza incremento di unità familiari) o di ricostruzione secondo le tipologie tradizionali di edifici pericolanti irrecuperabili o già ruderi, e in minima parte da interventi di edificazione ex-novo nei rarissimi spazi vuoti delle quinte stradali.

Viene fatto riferimento ai dati planivolumetrici dello “stato Attuale” del PP vigente (2006) comprendendo anche i servizi S2-S3 presenti. Sulla base delle prime analisi in merito all'attuazione delle previsioni di Piano si stima un incremento volumetrico assai modesto, intorno al 4-5% e quello di copertura 2-3%, e così l'indice fondiario e territoriale di conseguenza; mantenendo ovviamente inalterati i valori della Superficie totale e quella fondiaria si riportano nel seguente prospetto i dati planivolumetrici del PP allo stato attuale delle analisi e quello supposto di Piano ipotizzando un analogo incremento per i prossimi 10 anni, periodo di validità del Piano.

N°	Funzioni	Simbolo	Unità di misura	Sato attuale	Previsioni di Piano
	Superficie territoriale	St	m ²	140.793,10	140.793,10
	Superficie fondiaria	Sfa	m ²	114.110,31	114.110,31
	Superficie coperta	Sc	m ²	74.805	77.402
	Rapporto di copertura	Rc	m ² / m ²	0,65	0,68
	Volumi	V	m ³	393.979	413.678
	Indice territoriale	Ti	m ³ / m ²	2,80	2,94
	Indice fondiario	Fi	m ³ /m ²	3,45	3,62

-Promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico

Tale azione di Piano non comporta in generale effetti d'impatto negativo sull'ambiente.

Gli interventi previsti sono mirati a garantire un'immagine unitaria dell'abitato e una migliore articolazione del tessuto edilizio esistente, senza comportare in generale modifiche che implicano un aumento significativo del carico abitativo.

Tutti gli interventi saranno finalizzati ad armonizzare i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o a recupero, in relazione ai materiali da rivestimento, alle tinteggiature e alle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari

Gli interventi di demolizione saranno consentiti per tutti i corpi di fabbrica ed i corpi edilizi accessori realizzati senza regolare concessione e per quelli, nel caso di comprovata instabilità statica, fortemente degradati o ruderi.

L'intervento di demolizione sarà di tipo selettivo, in modo da consentire l'isolamento delle frazioni materiali simili riusabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

In generale, tutte le categorie di intervento previste all'interno del centro di antica e prima formazione possono generare impatti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale. Essi risultano comunque circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere e quindi reversibili.

La potenziale occupazione di suolo potrà interessare esclusivamente gli interventi in grado di apportare modifiche al patrimonio esistente o generare costruzioni ex novo quali l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione.

Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici del centro di antica e prima formazione, la natura e le finalità del Piano Particolareggiato garantiscono la compatibilità degli interventi edilizi consentiti e la loro coerenza con il contesto tutelato.

Per quanto attiene gli edifici di nuova costruzione è auspicabile l'utilizzo delle fonti energetiche alternative ed il risparmio idrico purché non invasivi né impattanti a livello visivo.

-Sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell’edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

Tale azione di Piano è essenzialmente finalizzata a sensibilizzare la cittadinanza verso il recupero del decoro urbano, dell’edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

In tal senso saranno promosse azioni partecipative per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali (tecnici e maestranze) e per renderli parte attiva del processo di pianificazione.

Tale attività di interazione con i cittadini, i destinatari finali del Piano, non solo permette l’effettiva applicabilità degli apparati normativi una volta vigenti, ma permette la focalizzazione degli obiettivi specifici basata sulle reali esigenze della cittadinanza e avvia la condivisione e la riappropriazione dei valori culturali dell’abitare.

-modificazioni di paesaggio, ulteriori considerazioni

Modificazioni della morfologia, quali: a) - sbancamenti e movimenti di terra significativi; b)-eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, viabilità urbana, ...), ecc.	Non sono previste alterazioni morfologiche significative; a) -le opere di scavo sono relative alle strutture fondali dei fabbricati, e in particolare delle opere pubbliche (viabilità e sottoservizi) seguite da rigorose operazione di interrimento degli stessi e di rimodulazione delle superfici al contorno, che ripristina la continuità superficiale alle aree adiacenti gli interventi b)-è presente la sola viabilità urbana, che viene mantenuta integralmente sia planimetricamente che altimetricamente, salvo lievi regolarizzazioni del piano viabile che si ripropone in pietrame basaltico secondo i tradizionali connotati materici del posto.
Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, ,...) .	Il sistema vegetale non verrà alterato: è presente un viale alberato nella parte alta di via Nazionale ai due lati del marciapiede (tiglio) e nel primo tratto di via Roma. Gli interventi edilizi privati insisteranno ovviamente su costruzioni, mentre quelli infrastrutturali (viabilità e opere di urbanizzazione), verranno condotti negli spazi liberi da alberatura, e se interferenti si prevede il completo mantenimento o reintegro dell’alberatura esistente.

Modificazioni dello skyline dell'edificato.	<p>La modificazione del skyline dell'edificato risulterà assai attenuato nelle visuali del campo breve, praticamente nullo in quelle del campo lungo.</p> <p>La proposta di Piano prevede infatti un rigoroso andamento dei profili regolatori dei prospetti, secondo le movenze tipiche dell'edificato tradizionale, parzialmente rivisti nei modesti ampliamenti, comunque sempre compresi secondo la logica di formazione delle quinte sceniche tradizionali del posto.</p>
Modificazioni dell'assetto fondiario dell'edificato storico.	<p>Nell'area in oggetto (zona A), le Unità Minime di Studio UA (unità abitative) coincidono con l'unità monofamiliare (in pochissimi casi plurifamiliare), sovrapposte a una o più particelle catastali storiche.</p> <p>Le previsioni di Piano fanno riferimento a tale Unità minima di intervento UA e non è prevista alcuna parcellizzazione in merito.</p> <p>Non è quindi individuabile una modificazione dell'assetto fondiario dell'edificato storico.</p>

Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico;	<p>L'attuazione del progetto non produce alterazioni della funzionalità ecologica significativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> -sostanziale conservazione dell'andamento orografico del suolo; -mantenimento rigoroso dell'attuale consistenza arborea e arbustiva (viale alberati di via Nazionale e via Roma); -sostanziale mantenimento della circolazione idraulica superficiale e del sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.
Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico;	<p>L'aspetto scenico panoramico non è minimamente alterato nel campo lungo di visibilità, mantenendosi lo skyline attuale comprensivo delle componenti materiche. Nel campo ravvicinato, le eventuali prolusioni volumetriche racchiuse comunque entro profili regolatori dei prospetti derivati dalla architettura popolare tradizionale del posto, pur visibili non modificheranno l'aspetto percettivo complessivo storico delle quinte stradali.</p>
Modificazioni dell'assetto insediativo-storico	<p>Il sistema degli insediamenti storici, di cui al centro matrice viene integralmente riproposto come tale, senza alcuna modifica nel tessuto viario e nel costruito. Marginali prolusioni volumetriche sono comprese all'interno di UA già definite.</p> <p>In definitiva l'intervento proposto non interferisce significativamente con intrusioni fisiche o visive.</p>
Modificazioni di caratteri tipologici, materici, cromatici, costruttivi, dell'insediamento storico (urbano, diffuso, ...)	<p>I caratteri tipologici, materici, cromatici, costruttivi, dell'insediamento storico, vengono ovviamente riproposti nelle Azioni di Piano.</p> <p>Tutti gli interventi saranno finalizzati ad armonizzare i fabbricati soggetti a recupero, manutenzione o ristrutturazione, adeguamento ambientale, in relazione ai materiali da rivestimento, alle tinteggiature e alle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari</p> <p>Non si avvertiranno quindi modificazioni dei caratteri tipologici, costituendo il mantenimento di essi uno dei criteri di composizione del Piano Particolareggiato.</p>

5– VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base delle valutazioni fin qui esposte emergono le seguenti considerazioni:

➤ tutti gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato sono perfettamente coerenti con le previsioni di sviluppo urbano del Centro Matrice di Paulilatino, in riferimento alle previsioni del P.U.C. vigente e del PPR;

➤ lo stesso Piano Particolareggiato Non è da sottoporre a procedura di verifica (punto 2.2.1 linee guida RAS DGR 44/51 del 14.10.2010) potendosi confermare le seguenti condizioni:

-le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;

-le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

Infatti il Piano Particolareggiato del Centro Matrice avrà un impatto ambientale positivo e migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano obbliga i privati che chiederanno atti autorizzativi a rimuovere superfetazioni e/o elementi impattanti quali: rimozioni di onduline in metallo, cemento-amianto, rimozione pluviali in plastica, intonacatura di mura-ture e di edifici in blocchi di cemento a vista, ecc.

Da un punto di vista dell'integrazione ambientale quindi il Piano Particolareggiato tenderà a ricreare un'immagine di borgo storico-tradizionale, incentivando attività artigianali compatibili con il Centro Matrice e riattualizzando le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

La promozione dello sviluppo sostenibile potrà essere favorita con la qualità edilizia, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali *ecologicamente compatibili*, l'utilizzo di energie rinnovabili.

In conclusione, in relazione alla natura del Piano, si ritiene che l'entità dei fattori d'impatto sulle componenti ambientali presenti nel territorio comunale assuma una dimensione trascura-

bile sia in considerazione dello specifico ambito di pertinenza del Piano, sia in riferimento alla natura delle azioni previste che non incidono in modo sensibile sugli ambiti di interesse tutelati dal D. Lg. 152/2006 e ss.mm.ii.:

- **non è previsto il consumo di suolo ma il recupero di edifici esistenti e attualmente in disuso;**
- **è prevista una maggiore uniformità del tessuto edilizio oggetto di salvaguardia paesaggistica e dell'unitarietà dei fronti esterni dettata dai caratteri identitari propri del patrimonio storico locale;**
- **conferma della scelta di soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili;**

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 Paulilatino, in considerazione delle tipologie di intervento previste dallo strumento attuativo, prevalentemente finalizzate al recupero ed alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, che potranno determinare modesti incrementi del carico abitativo ed urbanistico, ma comunque nel rispetto dell'esigenza di tutela e salvaguardia dei caratteri paesaggistici del contesto urbano considerato.

INDICE

1 – PREMESSA	2
1.0 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
1.1- LA PROCEDURA DI VERIFICA	3
2) – DESCRIZIONE, CONTESTO E AZIONI DI PIANO	6
2.1- DESCRIZIONE E OBIETTIVI DEL PIANO	6
<u>2.1.1) -Descrizione del Piano</u>	6
<u>2.1.2)-Obiettivi e contenuti</u>	8
2.2- CONTESTO E ARTICOLAZIONE DEL PIANO	10
<u>2.2.1) -Inquadramento territoriale</u>	10
<u>2.2.2)-Inquadramento storico-urbanistico</u>	13
<u>2.2.3)-Articolazione del Piano</u>	20
2.3 AZIONI DI PIANO	22
3–ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS.	23
3.1– CRITERI SULLE CARATTERISTICHE DEL PIANO (PUNTO 1. ALL.TO I AL DLGS 152/2006).	23
3.2– CRITERI SULLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI (PUNTO 2. ALL.TO I AL DLGS 152/2206).	24
3.3– VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	24
<u>3.3.1)-Caratteristiche del Piano</u>	24
<u>3.3.2)-Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</u>	26
4 – VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL’AMBIENTE DELLE AZIONI DI PIANO	28
<u>5– VALUTAZIONI CONCLUSIVE</u>	34