

COMUNE DI CUGLIERI

(PROV OR)

Via Carlo Alberto n° 33 – Cuglieri(OR)

Tel 0785368200 fax 0785368214

e-mail – area.urbanistica@comune.cuglieri.or.it

PIANO PARTICOLAREGGIATO

CENTRO STORICO



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

DOCUMENTO PRELIMINARE

Ufficio Tecnico Urbanistico

Arch. Stefania Melis

Ing. Paolo Pintus

INDICE

INTRODUZIONE	pag. 3
QUADRO NORMATIVO	pag. 3
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	pag. 3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 6
OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DEL PIANO	pag. 9
ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA AD ASSOGGETTABILITA'	pag.15
CONCLUSIONI	pag.17

INTRODUZIONE

Il presente documento preliminare redatto ai sensi dell'allegato I alla parte II del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152- Norme in materia ambientale – e successive modifiche ed integrazioni, e delle Linee Guida emanate dalla R.A.S, per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali, allo scopo di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativamente alla proposta di Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Cuglieri, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed Piano di Assetto Idrogeologico, che si configura come strumento attuativo del vigente Programma di Fabbricazione.

QUADRO NORMATIVO

La Direttiva 2001/42/CE introduce la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale processo finalizzato a garantire l'integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione attraverso l'interazione tra la pianificazione e la valutazione, durante tutto il processo di impostazione e redazione di un piano o programma.

la Direttiva VAS è stata recepita dal D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, prima dal D. Lgs. 4/2008 e recentemente dal D. Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (art. 48), mentre alle province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49). Il comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 9/2006, inoltre, attribuisce alla Regione il compito di provvedere alla formulazione di linee guida di indirizzo tecnico amministrativo in materia di valutazione ambientale.

Il Servizio SAVI dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ha predisposto le citate Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, approvate con deliberazione della Giunta Regionale n° 44/51 del 14/12/2010.

Le sopraccitate Linee Guida illustrano l'iter procedurale per la redazione e per l'approvazione dei Piani Urbanistici Comunali nel rispetto sia di quanto stabilito dalla L.R. n. 45 del 22.12.1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio", sia di quanto disposto dalla parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Nell'ambito delle Linee Guida, inoltre, con specifico riferimento agli strumenti urbanistici, sono individuati i casi di applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Il punto 2.2.1 delle linee guida regionali, prevede, in generale, 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.

Non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- 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;
- 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 contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;
- 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;
- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;
- 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.

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i. di seguito riportati.

CARATTERISTICHE DEL PIANO
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.
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.
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).

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE
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: <ul style="list-style-type: none">• 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.

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Cuglieri è situato ad una altitudine media di 479 metri s.l.m. e il suo territorio, di circa 120 chilometri quadrati, è il più vasto della provincia di Oristano. La sua posizione geografica è nella latitudine 40°11'20"N e nella longitudine 08°34'02"E. Confina coi comuni di Narbolia, Santu Lussurgiu, Scano di Montiferro, Seneghe, Sennariolo, Tresnuraghes. La Strada Statale 292, che attraversa questo territorio, crea quasi un confine fra due zone morfologicamente differenziate: una pianeggiante e l'altra collinare-montuosa. Il rapporto tra mare e montagna è strettissimo: dalle cime più elevate, distanti appena dieci chilometri dalla costa, il mare è sempre visibile e d'altra parte le vicende geologiche che hanno determinato la morfologia costiera sono strettamente legate a quelle della montagna. La zona pianeggiante è delimitata dal Mar di Sardegna, mentre la zona collinare-montuosa, che si estende sulle alture del Montiferru, arriva sino a Monte Urtigu a quota 1050 metri, andando a confinare coi comuni di Scano Montiferru, Santu Lussurgiu e Seneghe. Dalle cime più alte del Montiferru il territorio degrada sino alle coste alte e rocciose di Cabu Nieddu, a quelle calcaree di Santa Caterina e di S'Archittu, ricche di splendide insenature modellate dall'acqua, e a quelle basse e sabbiose di Is Arenas, oggi ricoperte da una lussureggiante pineta. Le foci del Rio Mannu a nord e del Rio Pischinappiu a sud delimitano i circa 16 chilometri di costa Cuglieritana.

Fanno parte del comune di Cuglieri le località balneari di Santa Caterina di Pittinuri, S'Archittu e Torre del Pozzo. È facile che in questa zona il tempo muti rapidamente, e allora una fitta nebbia ricopre tutto, a tratti spazzata da folate di vento gelido. Il clima è mite, anche se negli inverni particolarmente rigidi cadono abbondanti nevicate.

Mare

Percorrendo le coste da Is Arenas sino a Porto Alabe si incrociano viste magnifiche: lunghe spiagge, elevate scogliere, corsi d'acqua che si lanciano in mare con turbinose cascate e un entroterra in gran parte ancora selvaggio. La grande pineta e la vastissima spiaggia di Is Arenas appartengono al comune di Narbolia. Qui dune di sabbia dorata con alle spalle la grande pineta artificiale, si susseguono per 5 km l'una dietro l'altra. In primavera, quando l'acqua è abbondante e i torrenti si infiltrano nelle sabbie, si assiste al rigoglio di erbe, orchidee cisto, tamerici, distese di margherite che si arrampicano sulle dune. Cessate le piogge le sabbie ritornano a essere dominate dal timo, dalla gariga, dalla palma nana, le uniche che resistano alla siccità estiva. Fino al '50, quando è iniziato il rimboschimento, esistevano solo smisurate dune di sabbia e per la tutela di queste località con la legge regionale 31 del 1989 era stata decisa la costituzione del Parco Regionale Naturale del Sinis Montiferru. Proseguendo oltre, all'altezza della torre Su Puttu si trova il borgo turistico di **Torre del Pozzo** dal quale lo sguardo spazia fino a capo Mannu. Si giunge poi al borgo turistico di **S'Archittu** che si affaccia sulla baia omonima. Il paesaggio cambia: le bianche scogliere si presentano con pareti verticali con isolotti, promontori calcarei ricchi di fossili e una cala chiusa da una sporgenza di roccia scavata dal mare. Spicca qui il celebre arco, che ha dato il nome alla località., riconosciuto con la Legge Regionale n. 31/89 come monumento naturale. Poco più avanti incontriamo **Santa Caterina di Pittinuri**, un centro turistico formatosi nel dopoguerra attorno alla chiesa di Santa Caterina di Pittinuri. Sotto la torre di Pittinuri si sviluppa la spiaggia di Santa Caterina di Pittinuri in un litorale per gran parte roccioso. Santa Caterina che appare racchiusa tra le scogliere di Punta Cagaragas e Torre Pittinuri: la spiaggia sassosa è un vero museo mineralogico, con ciottoli che riassumono tutte le vicende geologiche della montagna. La costa prosegue con la

bella scogliera di **Su Riu'e sa Ide**, di bianco calcare, poi inizia la maestosa falesia basaltica che continua sino a Foghe, interrotta solo dalle piccole incisioni dei torrenti che provengono dall'entroterra e che, nelle stagioni più piovose, si gettano in mare con bellissime cascate. È a **Capo Nieddu**, dove sorge la torre omonima, che la scogliera raggiunge le massime altezze: è davvero impressionante affacciarsi dalle ripe e vedere il mare di un colore incredibile che si frange contro le rocce. Verso **Foghe** la costa prosegue sempre a picco. La Torre di Foghe può essere considerata uno dei migliori belvedere della costa: di fronte Capo Mannu, l'isola di Mal di Ventre, a sinistra Santa Caterina, a destra Torre Columbargia, Bosa, la Nurra. La zona compresa tra il mare e la statale costituisce il conoide di Sessa, una vasta distesa ghiaiosa, con coltivazioni e vigneti, punteggiata dalle case della "riforma agraria", ma non privo di angoli suggestivi, specialmente in primavera. Porto Alabe è lo sbocco sul mare di Tresnuraghes, importante centro turistico della Planargia, sviluppatosi intorno alla piccola chiesa di Santa Maria del Mare. Dall'abitato si scende con una gradinata fino al mare alla spiaggia di Porto Alabe.

Montagna

Il Montiferru è un antico complesso vulcanico che domina incontrastato il versante centro-occidentale della Sardegna. È caratterizzato da trachiti e basalti ricoperti da una rigogliosa vegetazione. La vasta zona montana di Montiferru prende il nome da una vecchia miniera di ferro abbandonata, situata sul versante occidentale della montagna. Il suo aspetto attuale lascia facilmente supporre che, in un passato non molto lontano, l'intero massiccio fosse ricoperto da foreste delle quali, oggi, rimane solamente qualche testimonianza. L'orografia piuttosto complessa, del Montiferru, ha nelle cime del Monte Urtigu (1050 m.) e nel Monte Entu (1024 m.) i suoi punti più alti, tra esse si apre la valle del rio S'Abba Lughida. Da queste alture, soprattutto durante la stagione estiva in giornate di buona visibilità, si può scorgere uno spettacolare panorama che abbraccia buona parte dell'isola. Designato per la creazione di un parco naturale, il complesso montuoso ospita ampi e fitti boschi secolari di sughere, castagneti, esemplari di roverelle, di alberi come il tasso. Nelle zone meno elevate, che godono di un clima più mite, prevalgono il leccio e la macchia mediterranea. La rigogliosa foresta dei versanti occidentali cede il passo alla steppa procedendo verso le cime più alte, che superano i 1000 metri di altitudine. Da segnalare il bosco della Madonnina, dove è possibile trovare esemplari di agrifoglio alti fino a sei metri. Il Montiferru offre anche numerosi sentieri che consentono di addentrarsi fra le sue pendici. Comode stradette permettono di percorrere le vallate, ricche di fresche fonti e sorgenti sorgenti: su tutte, Sa Funtana 'e s'Otzu e Tiu Memmere. Le vallate della parte occidentale sono attraversate dalle acque dei rii Mammine, Bia Losso, Malancone e Sirisi. Tanta vegetazione rende la zona un habitat particolarmente favorevole per specie come cinghiali, martore, volpi, donnole, lepri e i gatti selvatici. Su queste vette volano colombacci, ghiandaie, beccacce e tordi, che hanno scelto di nidificare nel Montiferru.

Da qualche anno sono stati reintrodotti anche il muflone e il cervo sardo, grazie alle zone recintate di ripopolamento allestite dall'ente Foreste della Sardegna, che insieme alla Lipu ha attrezzato anche una voliera, dove si riproduce l'avvoltoio grifone.

Funzioni e ruoli nelle reti insediative e territoriali

Si può affermare che il centro abitato del comune di Cuglieri, trovandosi in un contesto particolare rappresentato dalla vicinanza dell'altopiano del Montiferru e dall'immenso territorio comunale che a valle si estende sino al mare, con le sue importantissime frazioni di Santa Caterina di Pittinuri, S'Archittu e Torre del Pozzo, si trova "isolato" e distante dai comuni limitrofi, nella misura in cui lo si rapporta ad altri casi più felici quali la densità di centri urbani nella zona storica della Marmilla, o alla stessa corona dei comuni limitrofi al capoluogo. Questa distanza, essendo all'incirca equivalente in tutte le diramazioni di comunicazione, allo stesso tempo può rappresentare una relazione del comune di Cuglieri, essenzialmente con tre reti territoriali, equipollente e non

pregiudizievole di rapporti più o meno rilevanti. Questo significa anche che il centro abitato di Cuglieri, sin da tempo remoto, e soprattutto più in passato che attualmente, si è distinto per essere all'altezza di autogestirsi in maniera sufficiente, senza dover dipendere troppo da poli urbani limitrofi più dotati di servizi. Le tre reti territoriali, alle quali il comune di Cuglieri si rapporta, possono essere individuate in:

- Asse nord/nord-ovest: seguendo la S.S. 292 si raggiungono i più vicini comuni di Sennariolo e Scano di Montiferru prima, per poi proseguire con la rete di Sagama, Magomadas, Tresnuraghes, Flussio, Suni, Modolo, Bosa;
- Asse est: passando attraverso la S.P. 19 e soprattutto attraverso l'altopiano del Montiferru, con i suoi paesaggi forestati e tortuosi, si arriva al comune di Santu Lussurgiu, che lo collega poi, attraverso la S.P. 15, all'arteria della S.S. 131.

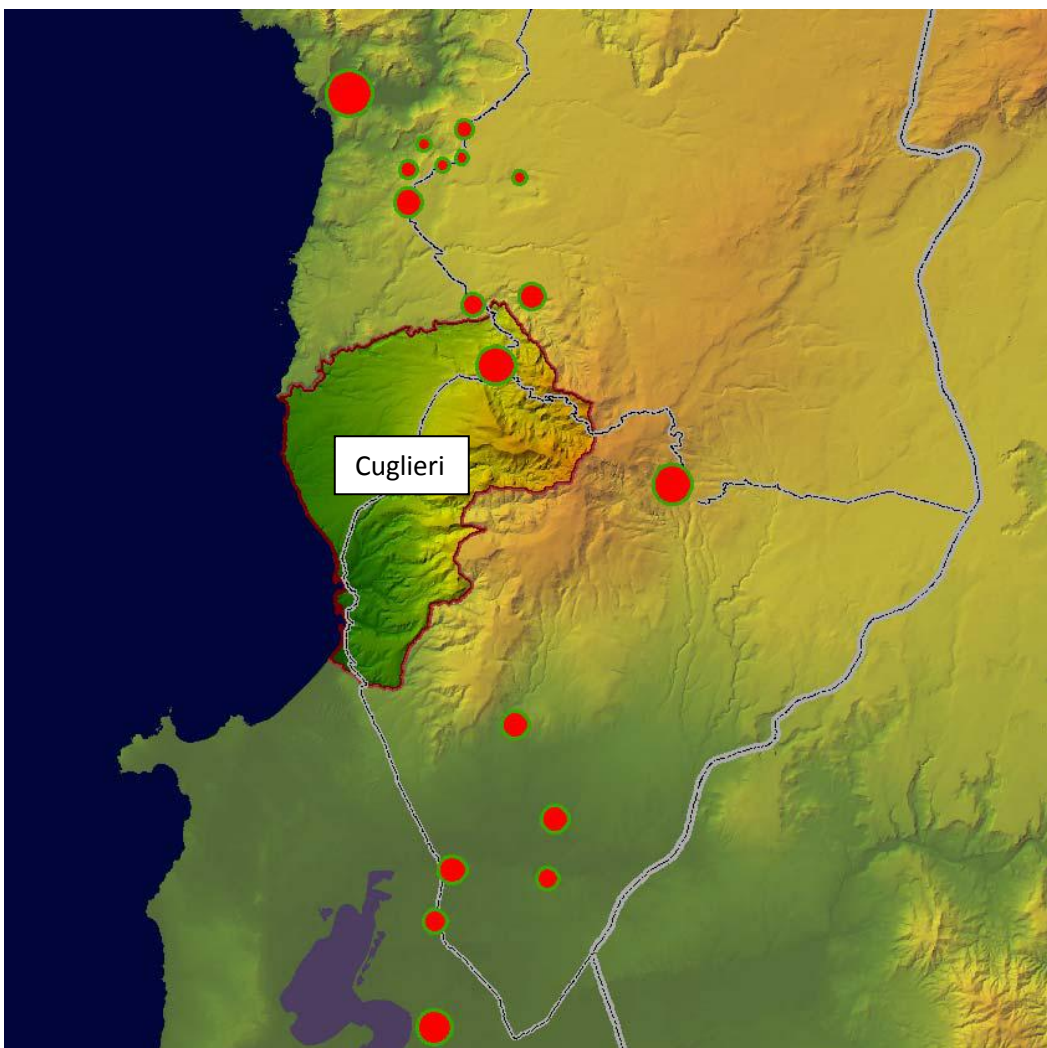


Fig. 1 Limiti Amministrativi del comune di Cuglieri

OBIETTIVI E CARATTERISTICHE DEL PIANO

Obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale attraverso l'avvio della procedura di redazione del piano particolareggiato del centro storico in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed Piano di Assetto Idrogeologico, è quello di fornire uno strumento attuativo del vigente Programma di Fabbricazione nelle zone A e di quelle che sono state individuate ai sensi del P.P.R. come centro di antica e prima formazione (art. 52 delle N.T.A. del P.P.R.).

L'Ente ha già provveduto in fase di copianificazione con l'Ufficio di piano della R.A.S. a verificare il perimetro dell'area, che preliminarmente era già stato individuato nella cartografia P.P.R. , procedendo attraverso atto ricognitivo ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 13/2008 e delimitandone in maniera definitiva i confini.

Il primo documento che fornisce un'immagine della conformazione urbana del centro di Cuglieri è quello relativo alle tavolette della carta De Candia del 1846; da esse risulta come il centro fosse strutturato in un unico nucleo attraversato da una direttrice principale che è il Corso Umberto I (fig.2).



Fig. 2 Carta De Candia 1846

Tra il 1846 e il 1960 il nucleo abitato non ha subito sostanziali modifiche, eccetto qualche lieve espansione, così come tra il 1960 e il 1989. Si evidenzia infatti un lievissimo accrescimento, in particolare si nota subito la realizzazione di nuove case nella parte più a sud dell'abitato (fig. 3).

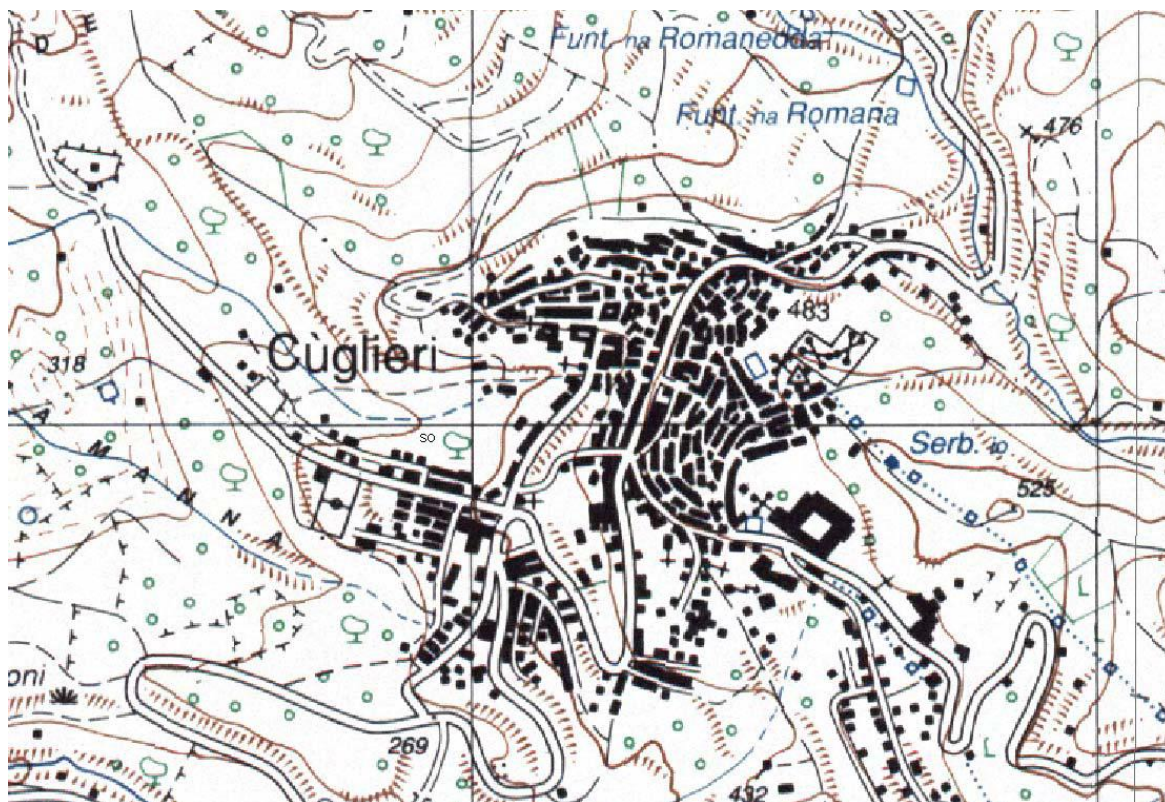


Fig. 3 Carta IGM 1989

Assi e poli urbani, tessuto e sistema dei percorsi. Piazze e slarghi

La conformazione oroidrografica del sito ha condizionato lo sviluppo delle vie di comunicazione secondo due direzioni principali, rappresentate dalla stessa strada statale 292 che dentro l'abitato assume il toponimo di Corso Umberto I: partendo dal centro abitato, si collega con il centro di Sennariolo e Scano di Montiferro in direzione N, mentre in direzione S-O con Riola Sardo, asse che poi collega Cuglieri a Oristano e Cagliari. Altra diramazione secondaria di collegamento è la S.P. 19 che collega Cuglieri con il paese di Santu Lussurgiu, e quindi con Macomer e la S.S. 131.

Lungo l'attuale viabilità principale di Cuglieri si incontrano le zone più antiche del paese, che è cresciuto secondo direzioni preferenziali dettate dalle curve di livello del terreno, in pendio lungo la direzione S-O. Incontrando sicuramente un limite, rappresentato del massiccio del Montiferru, lungo la direzione nord-est, infatti il paese si affaccia e degrada verso la valle pianeggiante e bagnata dal mare in direzione sud ovest.

Cuglieri presenta poche piazze e pochissimi slarghi. Una delle piazze più importanti di Cuglieri è quella di Santa Maria, che anticipa l'imponente basilica di Santa Maria della Neve, e che oltre che una piazza è una vera e propria terrazza che sovrasta l'abitato sottostante. Altre piazze sono:

- la piazza Amsicora;

- la piazza Convento sulla quale si affaccia la chiesa delle Grazie;
- la piazza Carlo Alberto che funge da fulcro tra municipio, uffici e biblioteca comunale;
- la piazza Cugia.

Per quanto riguarda gli slarghi è significativo quello nella parte a nordest lungo il Corso Umberto I, di fronte alla chiesa di San Quirico.

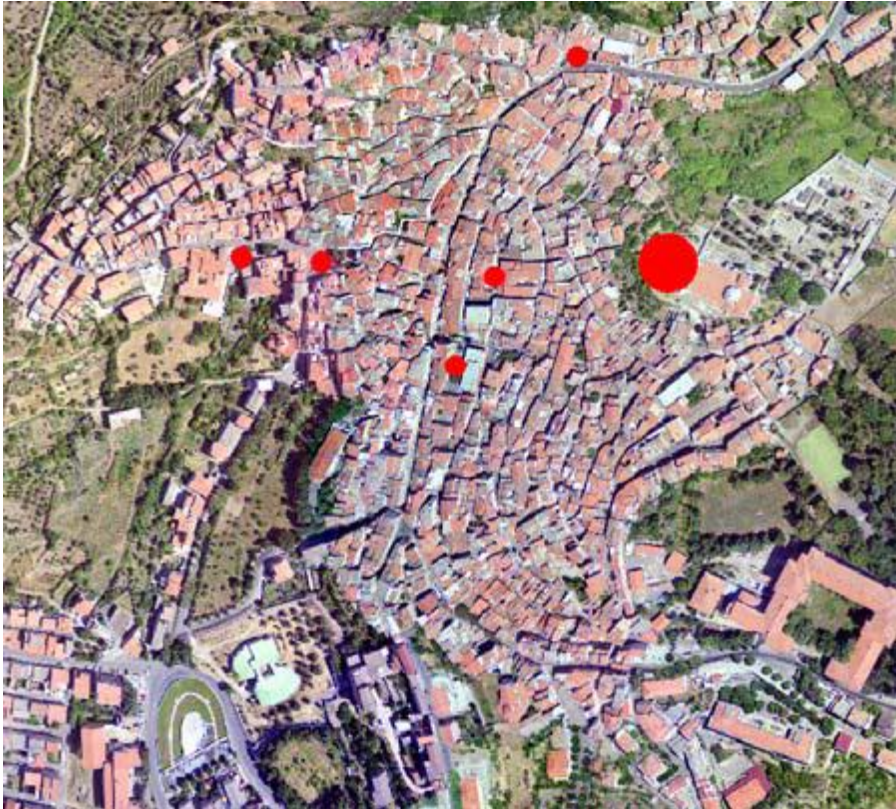


Fig. 4 Piazze e slarghi

Le tipologie edilizie. Le abitazioni per cellule edilizie

L'analisi tipomorfologica dell'edificato, svolta mediante il confronto tra la cartografia catastale storica, la Carta Tecnica Regionale, il rilievo aerofotogrammetrico, mette in luce che il tessuto urbano storico conserva le sue linee originarie, legate all'articolazione delle vie parallele che seguono le curve di livello del terreno, elementi matrice nella formazione dei centri pedemontani del Montiferru.

In questo contesto si forma dunque una struttura urbana terrazzata, con una successione di piani, inclinati più o meno fortemente, nei quali si realizza la costruzione delle abitazioni per cellule edilizie.

Gli isolati presentano spessori sempre più esigui quanto più si accentua il pendio, talvolta ridotti alla dimensione delle due cellule edilizie, passanti o contrapposte (o al limite, nei casi più estremi, di una sola cellula) per lo più con funzione di sostruzione, per reggere la spinta delle terre derivante dal salto di quota tra monte e valle. Si ha quindi un reticolo fitto di cellule edilizie con una densità elevata, che lascia pochi vuoti e dentro cui il pieno della casa tende a prevalere nettamente sulle pertinenze di spazio aperto, che al limite sono addirittura votate a scomparire.

Le case, private della possibilità di evolvere e ampliarsi mediante raddoppi in pianta per mancanza di pertinenze di corti, sono spinte a crescere in altezza, accentuando proprio i paesaggi urbani densi e compatti. Infatti il pendio viene reso abitabile attraverso una vera e propria sostruzione: lo scavo per definire i piani di posa delle cellule abitative da luogo ad un terrazzamento edilizio che consente di rendere fruibile e percorribile un sito naturalmente scosceso. Sui terrazzi, le cellule con il loro setti “contro terra” identificano compattamente la struttura degli isolati su cui si costruiranno successivamente sviluppi prevalentemente in altezza. Si genera così un tessuto estremamente denso, quasi privo di vuoti, dove il sistema dei setti murari è reso fortemente solidale dalla condivisione di ciascuna parete tra cellule contigue e l’intera struttura costruita dell’isolato si radica al suolo naturale, sul pendio, costituendo un nuovo suolo totalmente artificiale e abitabile. Ecco perché il salto di quota tra monte e valle viene risolto con isolati di spessore minimo, con una cellula sempre totalmente o parzialmente interrata verso monte. Questa condizione strutturale ha diffusamente imposto che la cellula elementare di montagna sia quasi costretta al raddoppio in altezza: questa articolazione consente, nel caso di lotti passanti da una strada all’altra, l’accesso da valle agli ambienti di deposito, e da monte all’abitazione. Molto spesso, inoltre, il vano contro terra della cellula di base è un ambiente “in fieri”, che viene progressivamente scavato per ricavare ulteriori locali di deposito.

La cellula cresce “per successivi raddoppi”: anzitutto in altezza, traslando verso l’alto il focolare ed il nucleo abitato, mentre ai piani terra vengono lasciate le funzioni strumentali e gli spazi di relazione. In questa crescita, il collegamento con i piani superiori avviene mediante una scala interna. La cellula si raddoppia anche in profondità, sia quando l’unità abitativa risulta “passante” da strada a strada, sia quando si tratta di cellule singole contrapposte. Ancora, le cellule possono essere raddoppiate sul fronte strada, e di conseguenza la “casa minima” monocellulare presenta spesso una variante con il prospetto pubblico più esteso, suscettibile di ulteriori sviluppi in altezza.

Nuove esigenze funzionali ed estetiche hanno poi dato origine alla tipologia del palazzotto, particolarmente diffusa nell’abitato storico. Articolato su due o più livelli, questo tipo edilizio concepisce la strada come elemento sul quale affacciarsi con aperture e balconi, mostrando evidente attenzione per la cura dei particolari costruttivi e degli elementi decorativi.

Tra le principali variabili che definiscono il tipo a “palazzotto” si individua principalmente la categoria differente dovuta alle classi dimensionali:

1. Piccoli palazzotti (corpo di fabbrica semplice con al massimo due vani al piano terra);
2. Palazzotto di medie dimensioni (corpo di fabbrica semplice, due vani o più vani al piano terra);
3. Grandi palazzotti (corpo di fabbrica a spessore semplice o doppio, quattro o cinque vani al piano terra, più ingressi secondari).



Fig. 5 Prospetto di un palazzotto di grandi dimensioni . Palazzo Mastino

Il patrimonio edilizio esistente

All'interno del centro storico si osserva la presenza di nuovi fabbricati che hanno in parte sostituito l'edilizia tradizionale, ma si riscontra la permanenza diffusa dell'edilizia storica, che conserva intatte le caratteristiche tipologiche originarie. Quest'ultima appare a volte in stato di abbandono e a rischio di rovina. L'impianto originario è modificato da superfetazioni, da intasamenti dei pochissimi spazi aperti con la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, da sopraelevazioni, interventi tutti derivanti dalle nuove esigenze abitative. Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti.

L'assetto viario ed i parcheggi

Le strade interne all'abitato storico, concepite in origine per permettere il passaggio pedonale e quello dei carri, hanno spesso sezioni minime e presentano slarghi un tempo necessari per consentire l'incrocio dei carri. Nell'insieme hanno mantenuto le caratteristiche originarie di forma ed ampiezza e si è trovato rimedio alla scarsa sezione della carreggiata istituendo un articolato sistema di sensi unici di marcia che ha consentito di renderle più adatte alle attuali esigenze del regolare transito veicolare. La pavimentazione era generalmente costituita da acciottolato con pendenza verso il centro strada, dove la cunetta centrale raccoglieva e convogliava verso la parte bassa del paese le acque piovane. Oggi gran parte delle strade sono asfaltate, rimangono ancora in acciottolato le stradine secondarie, soprattutto quelle non percorribili dalle vetture. Per quanto riguarda i parcheggi, va detto che all'interno della perimetrazione storica non esistono aree specificamente destinate alla sosta, che pertanto avviene ai bordi delle strade, in qualche caso interferendo con gli accessi delle abitazioni.

Il progetto: le scelte fondamentali

Alla base del Piano stanno:

1. delle FINALITA' fondamentali, riassumibili nelle seguenti:

- Il mantenimento delle caratteristiche, della stratificazione storica, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costitutivi tradizionali;
- La previsione di linee di trasformazione compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio;
- La riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti e integrati.

2. una METODOLOGIA per cui deve essere regolamentato l'intervento per ogni singolo corpo di fabbrica di ciascuna delle Unità nelle quali il Piano stesso è stato suddiviso. Per fare questo si è passati attraverso la seguente sequenza di operazioni:

- Il P.P. individua, per ogni Unità Edilizia, una Unità di Intervento, che coincide con una o più unità catastali;
- Per ciascuna Unità di intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le classi di trasformabilità, ovvero il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti;

La scelta obbligata è stata quella di creare uno studio attento e dettagliato sullo stato attuale e su quelle che sono state le caratteristiche tipologiche, costruttive, materiche etc del suo centro, in maniera tale che più che di scelte progettuali, il piano prescriva delle scelte di recupero e ripristino del centro storico.

Si noterà infatti subito, dalla consultazione delle schede di catalogazione del patrimonio edilizio storico, che gli interventi contemplati sono ridotti a sole 3 classi, tra l'altro tutte dal contenuto abbastanza simile:

- restauro conservativo;
- restauro conservativo/ripristino;
- ristrutturazione guidata.

Questo precisa e giustifica ciò che è stato descritto precedentemente, ovvero che nel centro storico di Cuglieri non si può parlare di nuova edificazione. Gli interventi di **Nuova Edificazione** non sono contemplati, al momento della stesura del Piano, in quanto non si sono rilevati attualmente casi di lotti vuoti. Si è comunque deciso di inserire e normare tale tipo di intervento nel caso in cui, in un

prossimo futuro, dovesse verificarsi l'esigenza, per comprovati e necessari motivi, di realizzare dei nuovi corpi di fabbrica.

All'interno di una logica di riqualificazione architettonica e paesaggistica dei manufatti edilizi, il piano particolareggiato promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

E' anche vero che un Piano che non contempli neppure un intervento di nuova edificazione, o di demolizione e ricostruzione, potrebbe apparire troppo conservativo, e in quanto tale falsato e non rispecchiante le reali necessità odierne. Ciò che non esprime le necessità di cui si ha bisogno finisce per non essere utilizzato, e ciò che rimane inutilizzato finisce per morire. Così come ciò che si presenta come estremo nasconde sempre qualcosa di negativo. Ecco perché si è deciso di permettere e lasciare al libero arbitrio la possibilità di **demolire e ricostruire**, ma solo ed esclusivamente nei casi di edifici "aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto", e a condizione che comportino un miglioramento della qualità architettonica e siano pienamente conformi alle indicazioni delle Norme del Piano e dei suoi Allegati (Abaco dei tipi edilizi e Abaco degli elementi costruttivi).

ANALISI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

In ottemperanza a quanto prescritto nell'art. 12 del D.lgs 152/2006 come modificato dall'art.2 comma 10 del D.lgs 128/2010, alle indicazioni dell'allegato I alla parte II del D.lgs 152/2006 ed alle indicazioni del punto 2.2.1 delle linee guida della R.A.S., si riporta di seguito l'analisi del piano particolareggiato del centro storico di Cuglieri secondo i criteri per la verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.

CARATTERISTICHE DEL PIANO	
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 presente Piano Particolareggiato costituisce riferimento per progetti o attività relativi ai singoli interventi edilizi che però non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto di modesta entità e localizzati in un contesto già urbanizzato.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	Il Piano Particolareggiato si configura come ultimo gradino del "corpus" di strumenti di pianificazione del territorio e non necessita di piani e/o programmi subordinati.
Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	Il Piano Particolareggiato è perfettamente integrato con le considerazioni ambientali in quanto si pone esso stesso come strumento di tutela e salvaguardia del territorio ed inoltre promuove lo sviluppo sostenibile con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.	Si veda il punto sopra.
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 essendo uno strumento attuativo di dettaglio relativo a un'area già urbanizzata e infrastrutturata, non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale in quanto non contempla

	iniziative o misure in larga scala. Non esistono interazioni con piani e/o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.
--	--

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.	<u>Impatti nel lungo periodo</u> : assenti in quanto il piano ha come fine quello della tutela ambientale e i contenuti in esso riportati seguono i dettami e le prescrizioni dei piani di pianificazione preordinati in primis il P.P.R. <u>Impatti nel breve periodo</u> : sono quelli derivanti dalle attività edilizie normate dal piano ma si possono considerare irrilevanti in quanto puntuali, di breve durata, reversibili e soprattutto già regolamentate dalla normativa di settore (smaltimento rifiuti provenienti da cantiere e inquinamento acustico).
Carattere cumulativo degli impatti.	Per quanto affermato al punto precedente si ritiene di non dover affrontare il presente punto
Natura transfrontaliera degli impatti.	Non presente
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	Il piano non introduce fonti di pericolo e/o fattori di rischio rispetto alla situazione attuali, prevede anzi la mitigazione dei rischi con il recupero di edifici pericolanti . L'intervento non prevede la presenza di sostanze o lavorazioni tali da poter provocare esplosioni, incendi o rilasci di sostanze tossiche.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).	Legati alle singole attività edilizie e per questo limitati nello spazio a pochi metri dall'area di cantiere e soprattutto di entità esigua e immediatamente reversibili
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> • delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; • del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo. 	Il piano si propone come finalità quella di tutelare e accrescere il valore dell'area di interesse attraverso la salvaguardia del patrimonio architettonico, storico e culturale, eliminando la vulnerabilità della stessa grazie alla definizione delle norme e dei regolamenti per evitare interventi edilizi non conformi.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Non presente

CONCLUSIONI

La direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e di Vigilanza Edilizia, con nota del 14/05/2012 n° 27359 ha comunicato che tutti i piani particolareggiati devono essere sottoposti in ogni caso a procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., da cui consegue il presente documento.

L'iter procedurale ha inizio con la definizione del centro di antica e prima formazione (artt. 51 e 52 del P.P.R. di cui alla L.R. n° 8/2004) in copianificazione tra R.A.S. e Amministrazioni locali e prosegue con l'aggiornamento dei piani alle prescrizioni del P.P.R. . La procedura di redazione dei piani si conclude previa verifica di conformità da parte della Regione Sardegna ai sensi della L.R. n° 28/1998: in questa fase il piano viene esaminato in tutte le sue parti per valutarne la coerenza e la conformità al P.P.R. e solo dopo aver conseguito l'esito positivo si procede all'approvazione da parte della R.A.S.

In Conclusione, da quanto esposto nell'intero documento, si può riassumere quanto segue:

- Il piano particolareggiato nasce come strumento di tutela e di salvaguardia ambientale applicate al centro storico di prima e antica formazione per conservarne e valorizzarne l'edificato tradizionale e le radici culturali degli ambienti ed, allo stesso tempo evitare l'attività edilizia incontrollata e non rispettosa della storia fornendo delle regole codificate per gli interventi da realizzarsi, anche in considerazione di ciò che è stato descritto precedentemente, ovvero che nel centro storico di Cuglieri non si può parlare di nuova edificazione, in quanto non si sono rilevati attualmente casi di lotti vuoti, lasciando però la possibilità di demolire e ricostruire, ma solo ed esclusivamente nei casi di edifici "aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto", e a condizione che comportino un miglioramento della qualità architettonica e siano pienamente conformi alle indicazioni delle Norme del Piano, dei tipi edilizi e dell'abaco degli elementi costruttivi.
- La procedura di aggiornamento prende avvio da delle linee guida ben precise, le prescrizioni del P.P.R., che indirizzano la progettazione fin dalle prime fasi secondo una filosofia di intervento univoca e condivisa nell'intero territorio dell'isola in modo da evitare interpretazioni fantasiose e lontane dalla tradizione consolidata. La Regione Sardegna oltre a prescrivere regole da seguire per la redazione dei piani, deve verificare che queste siano effettivamente applicate e per questo motivo tutti i Piani Particolareggiati sono sottoposti a verifica di conformità, che se superata porta all'approvazione da parte della R.A.S.

In queste righe conclusive si è voluto mettere in evidenza il fatto che il piano particolareggiato non comporti modifiche significative per l'ambiente ma, al contrario si ponga come obiettivo quello di conservare l'ambiente del costruito storico nella sua forma originaria.

Considerato peraltro che la procedura di aggiornamento prevede l'attivazione di processi partecipativi propri della V.A.S. che coinvolgono la popolazione, le imprese locali e tutti gli attori interessati chiamati alla collaborazione e redazione del piano in modo tale che lo stesso sia condiviso e non imposto, l'eventuale attivazione della procedura di V.A.S. applicata al Piano particolareggiato del centro storico del comune di Cuglieri risulterebbe un procedimento ridondante.