



PROGETTISTI | Arch.-Ing. Giovanni Gavino Giacomo Maciocco | Arch. Gianfranco Sanna | Arch. Pietro Frau | Ing. Caterina Maciocco

COLLABORATORI | Arch. Delia Pasella | Dott. Francesca Podda | Arch. Maurizio Sebastiano Serra

SINDACO | Pietro Arca
RESPONSABILE DEL SERVIZIO | Geom. Francesco Deias

ELABORATO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

ALL. D

Comune di Sorradile

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA ZONA A DEL CENTRO STORICO DI SORRADILE**

Indice

Indice	2
Introduzione	3
Quadro normativo	4
Principi e strategie del Piano	5
Inquadramento storico ambientale	11
Concetti ed obiettivi del piano.....	13
Elementi dell'identità ambientale ed architettonica del centro storico di Sorradile.....	13
Configurazione dell'impianto urbano	15
Beni paesaggistici e beni identitari.....	16
Consistenza del patrimonio storico.....	18
Il progetto del centro storico	18
Le unità di rilevamento.....	19
Le categorie di intervento	20
Invarianti di progetto	21
Gli isolati	21
Verifica di assoggettabilità del piano.....	24
Conclusioni	28

Introduzione

Il Piano Particolareggiato per il Centro Matrice del comune di Sorradile viene adeguato alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. N. 8 del 2004 in relazione:

- ai criteri di perimetrazione dei centri di antica e prima formazione (art. 51 e 52 comma 2 Nda PPR);
- all'individuazione dei tessuti urbani che presentano tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico (art. 52 comma 3 e 4).
- all'individuazione di tessuti alterati a livello edilizio e infrastrutturali (art. 52 comma 5);
- alla disciplina dei beni paesaggistici e altri beni pubblici (art. 8);
- alla disciplina dei beni identitari (art. 9).

Il Centro Matrice, indicato nel PUC vigente come zona omogenea "A", viene completamente riassorbito e aumentato tanto da includere nel presente Piano Particolareggiato alcuni isolati della zona B sia a sud che a nord del paese così come disciplinato dal P.P.R. con Determinazione n. 197/D.G. del 11/02/2008.



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Quadro normativo

Il presente documento è redatto per verificare se il piano particolareggiato del Centro Matrice di Sorradile debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La verifica di assoggettabilità di tale piano è resa necessaria dalla normativa in vigore, specificamente dal D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 (aggiornato prima dal D.Lgs. 4/2008 e successivamente dal D. Lgs. 128/2010).

Lo strumento è stato introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE e successivamente recepito dall'Italia con la specifica normativa nazionale succitata.

La Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, attribuisce alle province le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49), per cui è la Provincia di Oristano l'organo competente per la valutazione della verifica di assoggettabilità del Piano Particolareggiato del comune di Sorradile.

Nella stessa legge, l'art. 48 comma 2 attribuisce alla Regione il compito di provvedere alla formulazione di linee guida di indirizzo tecnico amministrativo in materia di valutazione ambientale, che sono state predisposte dal servizio SAVI dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente, dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica ed approvate con deliberazione della Giunta Regionale n° 44/51 del 14/12/2010. A tali linee guida si rifà pertanto specificamente il presente documento.

Nell'ambito delle Linee Guida, in riferimento agli strumenti urbanistici, sono individuati i casi di applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Il punto 2.2.1, prevede che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità i piani ed 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 di criteri specifici (quelli dell'allegato 1 del D. Lgs. 152/2006), possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

Rientra in queste due casistiche il Piano Particolareggiato del Centro Matrice del comune di Sorradile.

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

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

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

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

Il punto 2.2.1 delle succitate linee guida specifica inoltre anche la procedura da seguire:

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 e 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.”

Per poter correttamente valutare gli impatti del piano particolareggiato, occorre descriverne i contenuti, ma anche (e soprattutto) i principi che ne guidano la redazione.

Queste informazioni sono state estrapolate e rielaborate in funzione della verifica di assoggettabilità dalla relazione che accompagna il piano particolareggiato, nella sua attuale versione in itinere.

Principi e strategie del Piano

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Sorradile è costruito a partire da una strategia generale che individua tre ordini di ragionamento che ne definiscono il progetto e rispetto ai quali trovano corrispondenza le diverse scelte operative e di organizzazione spaziale.

Il primo si riferisce alla relazione tra l'impianto storico di Sorradile ed il territorio a cui appartiene;

Il secondo si riferisce all'analisi delle aggregazioni spaziali storiche dell'abitato.

Il terzo alle possibilità di gestione del patrimonio pubblico e privato, base per le politiche di sviluppo e rigenerazione dell'abitato.

1 In riferimento al primo sono state considerate l'inscindibilità tra le relazioni funzionale e architettonica tra alcune parti del centro storico e l'organizzazione spaziale delle proprietà agricole attorno ai bordi urbani e, più in generale, la capacità della struttura ambientale del territorio del Barigadu di costruire un sistema di relazioni rispetto alle quali il centro storico di Sorradile non si può limitare alla propria rappresentazione come fatto architettonico ed urbano autonomo. Al contrario le ragioni dell'insediamento storico sono da riconoscersi nel particolare rapporto tra Sorradile ed il sistema ambientale e territoriale in cui è inserito. Per questa ragione si è deciso di distinguere due differenti situazioni urbane. Una costituita dal nucleo interno storico e un'altra che definisce l'area di bordo tra esso, il sistema degli spazi aperti verso il territorio, le aree terrazzate di prossimità urbana e le connessioni con le parti recenti dell'insediamento.

2 Il secondo si struttura a partire dall'organizzazione dello spazio storico in due "cortes" ovvero in ambiti spaziali di prossimità caratterizzati dalla presenza di aggregazioni di singole unità edilizie rispetto ad uno spazio esterno condiviso verso cui si rivolgono e che di esse ne stabilisce la relazione urbana.

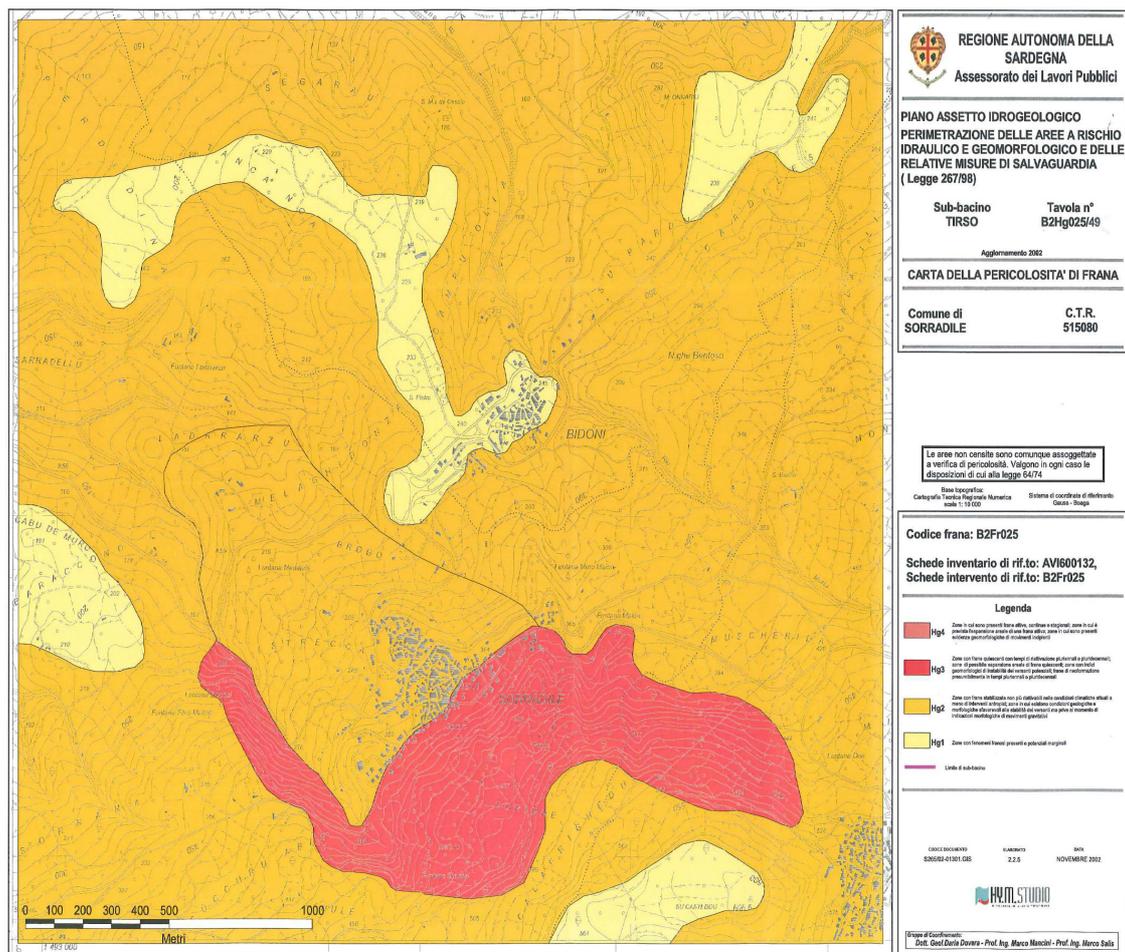


3 La riqualificazione e la rigenerazione dello spazio aperto di prossimità del centro storico come possibilità di apertura e costituzione di nuove modalità di fruizione legate al vivere contemporaneo attraverso l'utilizzo di spazi dismessi ma di significativo richiamo identitario .

Rispetto alla suddetta strategia si attua il disegno del Piano e le sue politiche di gestione, secondo gli indirizzi per la sua attuazione, dettati:

- dai Piani sovra ordinati (Piano Paesaggistico Regionale, Piano stralcio di Assetto Idrogeologico, Piano urbanistico Provinciale);
- dalle politiche Comunitarie per l'attuazione di progetti specifici (legge 457, piano casa, legge regionale n.4 del 2009, norme per l'housing sociale ecc);
- dalla legislazione nazionale e regionale relative al recupero del patrimonio storico e ambientale.

In particolare il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico, individua lungo il versante sud est ai limiti dell'abitato di Sorradile un'area soggetta a movimenti franosi con grado di pericolosità geologica Hg3, mentre l'intero abitato è interessato dal grado di pericolosità Hg2.

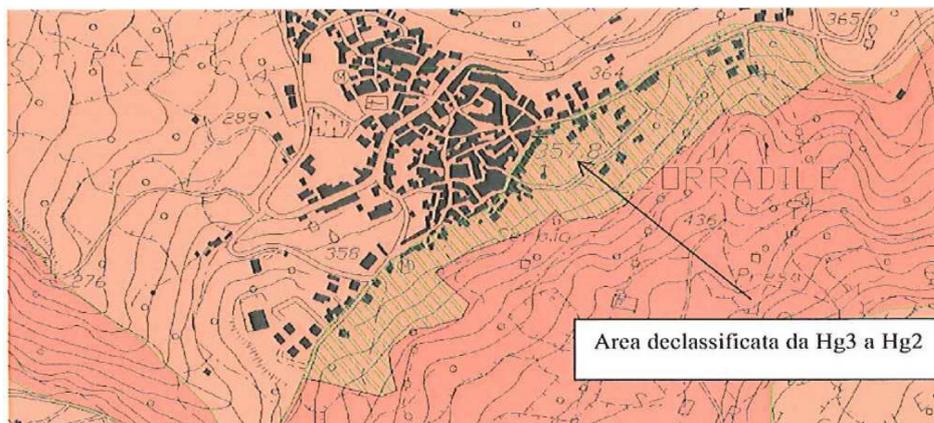


Al fine di mitigare il rischio idrogeologico l'Amministrazione ha provveduto alla realizzazione, nel versante a monte dell'abitato, di una serie di interventi per la messa in sicurezza della parte alta dell'abitato. Proprio il limite dell'abitato storico segna la linea di confine tra le differenze geomorfologiche dei due ambiti di cui è costituito il versante.

L'intervento di bonifica del versante si è avvalso di un sistema di chiodature e della demolizione dei massi isolati potenzialmente instabili. A questo intervento ha fatto seguito un altro di protezione passiva (barriere paramassi, ecc) al fine di ridurre il grado di pericolosità nella parte a valle del versante.

Gli interventi eseguiti hanno ridotto la pericolosità geologica abbattendo il grado di pericolosità da Hg3 ad Hg2

Il Piano dunque si atterrà rigorosamente alle prescrizioni derivanti dal Piano di Assetto idrogeologico.

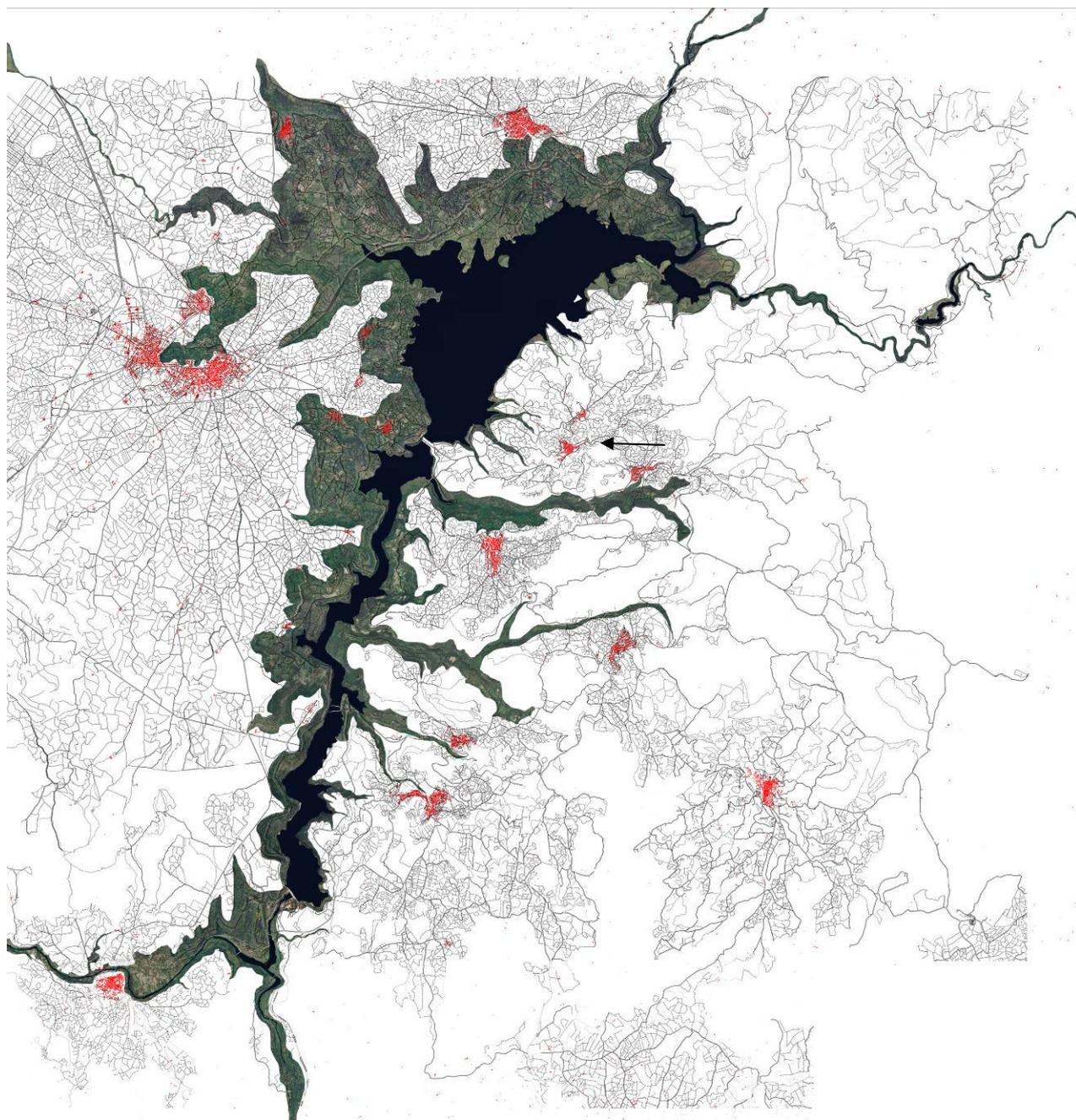


In riferimento agli orientamenti strategici suddetti, il Piano Particolareggiato del Centro Matrice concentra i propri indirizzi di progetto sul nucleo storico interno richiamando nelle singole scelte progettuali la dimensione ambientale espressa nel piano attraverso la relazione tra Sorradile ed il territorio.

In questo senso è possibile affermare come, anche all'interno di un ambito urbano inserito pienamente all'interno del nucleo storico è possibile riconoscere la dimensione territoriale ed ambientali delle scelte di piano.

Sorradile si rappresenta come un centro territoriale nel senso che definisce la sua natura costitutiva rispetto all'ambiente ed al paesaggio. Questa considerazione trova validità in diversi aspetti:

1_ Sorradile rispetto ai paesi confinanti: Ardauli, Nughedu Santa Vittoria, Bidoni, Olzai, Sedilo, Tadasuni e Zuni", che coronano il lago Omodeo in posizione di mezza costa, rappresenta un significativo avamposto di un unico esteso fatto urbano che suggerisce una lettura urbanistica sovralocale;



2_ la via principale, l'attuale Corso Umberto, è di rilevanza territoriale perché connette i centri più interni del Barigadu come Nughedu santa Vittoria e del Mandrolisai come Ausitis e Teti, ai centri del Guilcer come Ghilarza e con la 131. Nello spazio intorno a questa via, al margine prima dell'antica piana esondabile del Tirso prima, e dell'Omodeo poi, si struttura e riconosce il centro di Sorradile;

3_ La forma spaziale dell'insediamento riconosce in numerosi casi la configurazione delle proprietà agricole come l'unità minima di organizzazione spaziale del centro storico. In questo senso la relazione tra aree contigue e la configurazione dei percorsi interni e degli attraversamenti, appare in stringente relazione;



4_ Il nucleo storico de Corte 'e Susu e Corte 'e Josso hanno un rapporto strettissimo visuale e percettivo con il sistema ambientale dell'Omodeo;



5_ la forte relazione degli isolati urbani molto densi con lo spazio di prossimità terrazzato, mostra il perfetto adattamento della comunità alle caratteristiche morfologiche e idrografiche del sito.



Inquadramento storico ambientale

Sorradile si trova all'interno della regione storica della Barigadu, che già nel toponimo derivato dal latino *valicatum*, riconosce la sua natura di territorio di passaggio per chi vuole andare nelle montagne, un ambito intermedio tra la valle del Tirso (che è necessario oltrepassare) e le Barbagie di Ollolai, Mandrolisai e Belvì, fra il territorio romanizzato e la barbaria.

Osvaldo Baldacci descrive queste terre come un paesaggio poco pittoresco, boscoso e molto solitario, in cui “neppure l'azzurro specchio delle acque porta una nota di vivacità fra le rocce ferrigne, sulle quali spicca maestosa la solenne mole dirutta di qualche nuraghe”.

La caratteristica di territorio di passaggio è chiara anche nelle caratteristiche geologiche del territorio, fra i basalti del Guilcer e i graniti delle Barbagie, troviamo nel Barigadu trachiti e lipariti che ne caratterizzano fortemente oltre che al territorio anche gli insediamenti e i santuari campestri.

La descrizione morfologica dell'insediamento va inquadrata all'interno della fascia insediativa che comprende, oltre Sorradile, i centri di Bidonì Nughedu e Neoneli, Ulà Tirso e Ardauli, che come ci racconta Vittorio Angius appartenevano allo stesso marchesato di Santa Vittoria (Barigadu Susu) e i villaggi di Busachi, Fordonianus e Allai del Barigadu Josso.

Tutti centri di mezza costa sulla media valle del Tirso che hanno sempre vissuto del rapporto con il fiume, sia come elemento di connessione, come “infrastruttura”, che come generatore di una piana fertile da poter coltivare. Elementi che hanno reso il territorio appetibile per gli insediamenti, già dal prenuragico. Ma è dall'epoca bizantina che il Barigadu diventa territorio popolato e in fermento. Ne sono testimonianza le numerose chiese campestri intitolate a Santi bizantini e i toponimi di alcune località di come “Santu Cristus”, “salto di Lochele”, etc.

Del centro di Sorradile invece si hanno notizie storiche certe solamente in epoca medievale durante il Giudicato di Arborea. La “villa di Sorradile” inizialmente appartenente alla Curatoria del Guilcier; tra il 1348 e 1349, insieme a Nughedu Santa Vittoria e Bidonì, è annessa alla Curatoria del Barigadu.

Sia il Guilcer che il Barigadu si trovano in una posizione di confine con il Giudicato di Torres e della Barbagia di Ollolai, per cui all'epoca vennero dislocati quattro castelli a carattere difensivo: quello di Sorradile era detto castello di Brogiari o Barigadu. Sono poche le testimonianze pervenuteci, soprattutto perché il castello risulta

abbandonato già nel 1420. Né è conferma anche l'omissione del Fara, che non parla né di un centro né di un castello.

Nel territorio permangono invece molte testimonianze del periodo Romanico: si pensa che l'antica parrocchiale di Sorradile risalga appunto al XI-XII sec., a giudicare da alcune tracce che rimangono nel presbiterio e nella sagrestia dell'attuale chiesa di San Sebastiano, completamente ricostruita incorporando la precedente nella prima metà del seicento. La realizzazione stessa nel 1636 della chiesa parrocchiale, la sua imponenza rispetto all'entità attuale del paese e ancora la ricchezza degli elementi decorativi interni ed esterni della facciata, fanno pensare che l'abitato avesse assunto una certa importanza nel territorio diventando un centro di scambio con i villaggi limitrofi.

Dalla seconda metà del seicento in poi e soprattutto nel periodo Sabauda, la Sardegna, subisce infatti un processo di trasformazione e destrutturazione degli assetti politici precedenti, con la conseguenza di un ripopolamento delle campagne precedentemente abbandonate.

Il regno Sabauda introdusse delle leggi che cambiarono l'assetto del territorio e quindi la vita della popolazione, prima fra tutte l'Editto delle chiudende, nel 1820 (non riguardava le terre comuni per cui il salto di Lochele non ne venne interessato in quanto apparteneva a Sorradile e a Sedilo). Nel 1835 la seconda iniziativa Sabauda di trasferire le terre ai privati, pur con l'abolizione dei feudi, creò la nascita della proprietà latifondista. Tale situazione sociale si rispecchia anche nell'architettura: ecco infatti che iniziano a comparire i palazzotti e le ville urbane, oltre all'edilizia pubblica espressione del potere civile.

Se osserviamo il territorio di Sorradile dal centro urbano ci accorgiamo che si tratta di un centro fortemente connotato dalla presenza dell'acqua che si manifesta in diverse forme. Buona parte del suo territorio è occupato dalle acque dell'Omodeo e a nord dal fiume Taloro. Con questi elementi si crea sia una relazione visuale statica, contemplativa, perché tutto il centro abitato si affaccia sul lago, sia negli edifici privati che nello spazio pubblico, ma anche dinamica, per lo scorrere dell'acqua nei torrenti e nelle fonti che né continuano a strutturare la morfologia.

E' da pochi anni che il mutamento della piana in bacino artificiale viene riconosciuto dalla popolazione e dalle istituzioni come una risorsa e con esso tutto il territorio sta cambiando significato, da territorio agricolo_pastorale produttivo a luogo di natura e di svago. Da qui la nascita di una prima opera simbolo del cambiamento: la realizzazione del circolo nautico, dell'attracco e della piazzale belvedere sul lago, volano di relazione diretta con la riva è la SP15. Collegamento sovra locale che da Abbasanta e Ghilarza conduce alle Barbagie, intercetta lungo il suo percorso i paesi del Barigadu di Susu. Attraversato il lago che segna il punto di passaggio fra le due realtà troviamo l'approdo e, in successione, i paesi di Bidonì e Sorradile. Osservando il rapporto che lega questa infrastruttura con i centri che attraversa, si può cogliere la sua importanza di elemento connettore in un paesaggio a bassa densità, piuttosto isolato.



Figura 1: Vista dalla SP 15 nel suo passaggio all'interno dell'abitato, verso il lago

Concetti ed obiettivi del piano

Il piano particolareggiato si struttura a partire da un concetto chiave, quello di centro storico, che, comunemente interpretato, definisce il nucleo originario di un insediamento urbano, esprime le strategie fondative e localizzative dell'impianto della città e, generalmente, ne rappresenta la parte più preziosa. Prendersi cura del centro storico significa prendersi cura dell'intera città, ripercorrere e reinterpretare nel progetto le relazioni tra insediamento e territorio e riconsegnare importanza e significato al sistema di appartenenze tra i cittadini e il proprio ambiente di vita. Non è possibile immaginare una città con un centro storico abbandonato, fossilizzato nell'impossibilità di riconfigurazione o escluso dalla struttura relazionale tra le diverse parti urbane. Centri storici che, all'interno delle dinamiche di espansione della città, divengono nel tempo uno dei diversi luoghi di riferimento, modificano il proprio ruolo di orientamento delle scelte urbane, cessano di essere la parte più frenetica e caotica della città fino, in taluni casi, a rappresentarne la possibile evasione.

Quando l'espansione urbana non si verifica in misura così rilevante da cingere ed assorbire spazialmente il proprio nucleo storico o procede in progressione talmente lenta da rendere labile la struttura dei propri confini, il centro storico coincide con l'intero insediamento urbano. In questi casi è ancora il centro storico a costruire le relazioni con il territorio e se queste relazioni sono "storiche" allora anche parte del territorio, la parte in diretta relazione con la città, diviene "storica" in senso urbano. Questi centri storici costituiscono la sola struttura urbana di riferimento in cui disporre e localizzare le strategie di riorganizzazione della città. La forma dell'insediamento prescinde ogni altra considerazione perché determina e vincola le organizzazioni spaziali che con esso possono, quasi esclusivamente, stabilire un confronto. In questo caso il progetto del centro storico coincide con il progetto della città. Come nel caso del centro storico di Sorradile.

Il progetto dei centri storici, è prima di tutto, il consolidato spaziale delle strutture relazionali delle comunità urbane che, nella salvaguardia delle prime, vedono comprensibilmente difesi i valori identitari delle seconde. Compito complesso e stimolante del Piano Particolareggiato è proporre, individuare e definire forme più opportune di sviluppo e di rigenerazione urbana senza disconoscere ma semmai coinvolgendo il radicamento delle comunità urbane nel territorio. Il piano procede, tra aspettative e problematiche interne ed eterodirette, attraverso l'ascolto e la condivisione delle iniziative e mantenendo al contempo autonomia rispetto alle scelte di progetto e la definizione delle strategie generali.

Il piano si mantiene come "forma aperta" fino alla sua stesura definitiva consentendo l'inclusione in esso di ragionamenti che possano eventualmente reinterpretare le relazioni, consuetamente promosse dalla normativa specifica, tra le diverse unità edilizie e le categorie di intervento ammesse. In una struttura insediativa che, come ricordato, si definisce per massima parte attraverso il proprio centro storico, appare ineludibile proporre una possibilità di trasformazione capace di ascoltare ed assorbire le legittime esigenze di una comunità contemporanea. Il dibattito sui limiti della normativa urbanistica in relazione al recupero del patrimonio edilizio registra la sostanziale inefficacia della Legge n. 457 del 1978 rispetto alla lettura ed interpretazione dei contesti specifici. Per questa ragione si è decisa una riconsiderazione delle categorie di intervento non sempre corrispondenti alle diverse situazioni urbane ed architettoniche presenti a Sorradile. In questo senso il Piano Particolareggiato propone una lettura di ogni Unità Edilizia non solo all'interno delle specifiche condizioni statico-funzionali ma anche in relazione alla funzione e capacità di interferenza con l'ambito urbano di riferimento e con il territorio circostante.

Elementi dell'identità ambientale ed architettonica del centro storico di Sorradile

Se Ribaltiamo lo sguardo e osserviamo il paese dal lago, ci accorgiamo che al rapporto con l'acqua, si somma la sua stretta relazione con la morfologia. La forma dell'insediamento, sia nei fabbricati che negli spazi aperti è fortemente caratterizzata dal tentativo di addomesticare il pendio. Se escludiamo le vie principali lo spazio fra gli edifici è ridotto al minimo, non vi sono spazi principali e secondari. Non vi sono piazze e le vie sono spazi di contatto. Anche la luce non arriva dalle strade, ma dai giochi volumetrici fra un fabbricato e l'altro.

Il paese è separato dalla via maestra (Corso Umberto) in due grandi quartieri:

_ CORTE 'E SUSU: in cui troviamo la chiesa di San Michele Arcangelo il cui primo impianto risale al XI secolo e che ha come strada di vicinato principale la via Eleonora d'Arborea. Se la via Umberto è la strada di connessione sovralocale ovest-est, la via Eleonora è invece la strada locale per eccellenza perché collega a Sorradile i suoi tre santuari campestri: San Giovanni, San Nicola e Santa Maria Turrana e l'importante necropoli di Prunittu.

_ CORTE 'E JOSSO: raccolto attorno alla chiesa di San Sebastiano martire. Il vicinato si attesta sulla via Tirso. La provinciale, che all'interno dell'abitato prende il nome di Corso Umberto, è la strada maestra, traccia medievale, sulla quale il villaggio ancora oggi affaccia con le attività commerciali e i servizi e che grazie all'impostazione delle costruzioni a terrazza è aperta, sia nel suo corso che nelle piazze e slarghi che vi si attestano, alla vista sul lago.

All'esterno le corti e i cortili che segnano il passaggio fra spazio urbano e rurale sono perlopiù terrazzati. Qui le strade lasciano il posto alle scale o a rampe in forte pendenza e i muri in pietra, sempre in trachite e a secco aiutano a strappare parti di montagna che diventano orti, giardini di mandorli, ulivi e agrumi.

L'analisi tipologica ha evidenziato, come maggiormente frequenti ed indicativi rispetto alla costituzione della struttura insediativa, tre tipologie differenti:

1) Tipo base con un unico ambiente

Si tratta del tipo caratterizzato da un unico ambiente sul fronte strada ed in alcuni casi una facciata posteriore rivolta generalmente su un piccolo spazio aperto di servizio. La copertura è quasi sempre monofalda con linea di colmo posteriore e sempre parallela al fronte strada. La tipologia più comune è nata dall'evoluzione di quella elementare, dove l'ingresso prospetta su un ambiente di soggiorno; nella zona opposta un altro ambiente viene usato come cucina, mentre, sempre all'ingresso, una scala porta in una stanza al piano superiore.

2) Tipo con articolazione spaziale bipartita

L'impianto si presenta con un fronte strada organizzato secondo due campate definite da una spina muraria interna ortogonale al fronte. Può presentarsi con un fronte organizzato attraverso due o più aperture, avere una corte retrostante ed assumere una configurazione in profondità che satura la corte e un raddoppio in altezza con un piano di altezza minore rispetto a quello terreno. La linea di colmo è sempre parallela al fronte strada.

Nella soluzione d'angolo se la tipologia è ad un livello troviamo delle aperture ma mai degli accessi principali. Se a due livelli le facciate presentano entrambe delle aperture, ma si mantiene chiara la configurazione di facciata principale e secondaria.

3) Tipo con articolazione spaziale tripartita

L'impianto si presenta con un fronte strada organizzato secondo tre campate definite da due setti murari interni ortogonali al fronte. Può presentarsi con una facciata organizzata attraverso tre o più aperture. Il tipo presenta nei suoi tratti più comuni una campata centrale di dimensioni pari rispetto alle laterali all'interno della quale è inserita la scala. L'impianto, che conserva generalmente un'organizzazione simmetrica. Ne troviamo ad un livello o sulle vie principali a due livelli. Questa tipologia nella maggior parte dei casi satura il lotto lasciando al massimo un piccolo cortile. La linea di colmo è sempre parallela al fronte strada. E' possibile trovare delle articolazioni su più campate che però vengono assunte come un'estensione del tipo e non assumono carattere autonomo. Il tipo si può presentare con una configurazione unitaria e caratterizzata da un impianto decorativo e costruttivo di rilievo e con una differenziazione dei livelli secondo la forma: basamento, piano nobile con balcone e coronamento. In questo caso è possibile parlare di "Palazzetto".

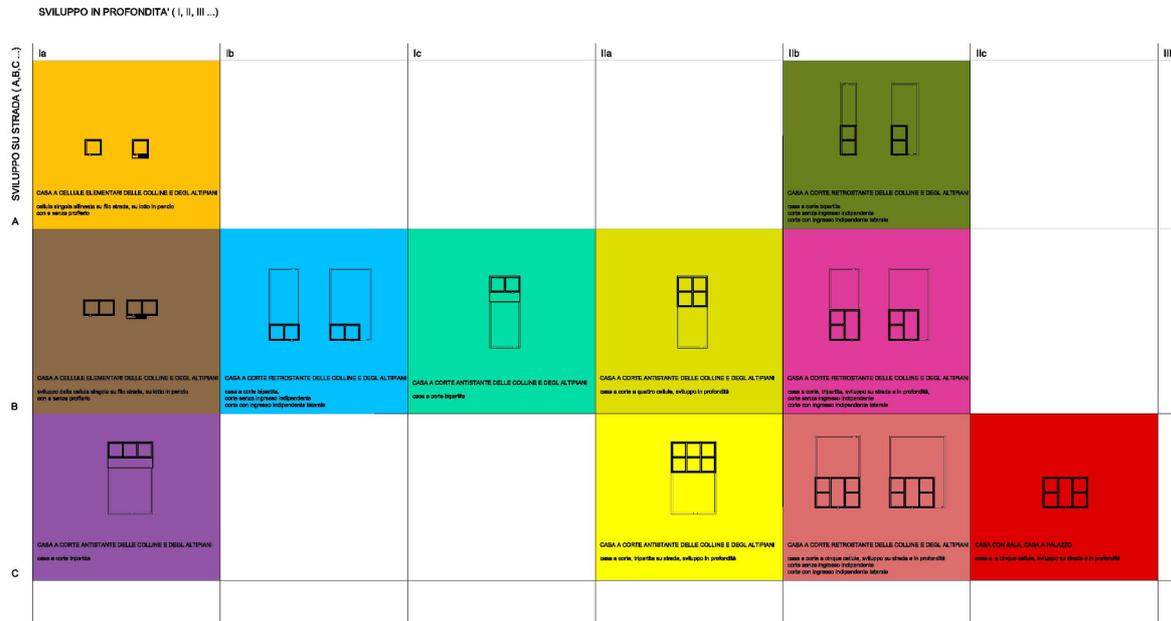
Quando la tipologia risolve l'angolo, la facciata più stretta con il colmo su strada non è trattata ma lasciata cieca.

L'analisi tipologica degli spazi aperti ha evidenziato la presenza di tre tipologie differenti:

1) Corte o patio interno all'unità edilizia

2) Cortile

3) Ampi spazi terrazzati. Non avendo delle grandi corti in cui conservare le provviste o allevare animali domestici, la casa del Barigadu trova negli orti periurbani il suo completamento. Vista la completa mancanza, nei pressi del paese, di terreni pianeggianti ma ricco di materiali litici, l'abitante medievale, per un innato senso del riuso, ha raccolto le pietre divelte e le ha accumulate in un angolo per distribuirle ordinatamente e per comporre una geometria di muri e terrazzamenti quale impedimento al terreno di franare.



Configurazione dell'impianto urbano

La struttura insediativa di Sorradile e le direttrici della viabilità storica emergono chiaramente dalla lettura della mappe del cessato catasto e del catasto De Candia. La struttura della forma urbana storica non risulta compromessa dall'attuale configurazione.

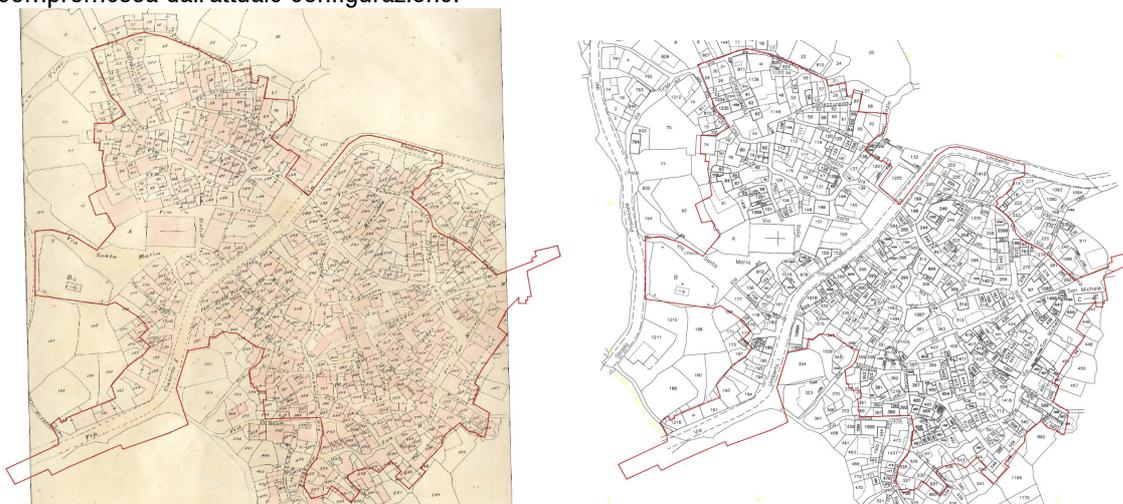


Figura 2 Elaborazione digitale della Carta del Catasto De Candia3 Carta catastale generale con evidenziazione del Centro Matrice

Esternamente ad essi la configurazione dell'insediamento storico viene influenzata dalla differente organizzazione spaziale delle proprietà agricole, maggiormente strutturate su progressioni di terrazzamenti allungati quella ad ovest e distesa su filamenti divergenti quella verso est. All'interno, le diverse parti dell'abitato sono organizzate secondo forme spaziali che, sebbene presentino tratti comuni come l'organizzazione a "Cortes", sono comunque riconoscibili nelle loro caratteristiche distintive.

La ridefinizione del perimetro del centro storico di Sorradile è avvenuta attraverso la comparazione tra il perimetro della Zona A del Piano Urbanistico Comunale vigente, il Centro Matrice così come proposto ed approvato dalla Regione Sardegna con Determinazione N.2302/DG del 08/10/2008, l'analisi delle carte storiche del catasto De Candia, del cessato catasto del 1861 e quella del cessato catasto del 1901. Le considerazioni sono state successivamente misurate attraverso verifiche e rilievi condotti direttamente sul luogo.

Alla base della scelta e selezione del perimetro dell'impianto storico sono stati considerati aspetti centrali il mantenimento dei caratteri di riconoscibilità dell'edificato in relazione al contesto territoriale - in particolare con le strutture storico ambientali presenti (rii, forme dell'appoderamento, viabilità storica) – ed al tessuto insediativo di impianto storico, rappresentato dal sistema di aggregazione spaziale fra le "Cortes"

Beni paesaggistici e beni identitari

Nel centro storico di Sorradile sono presenti alcune emergenze architettoniche inquadrabili come Beni Paesaggistici e Beni Identitari. Si tratta di esempi di particolare rilevanza storica ed architettonica che devono essere posti in condizione di riconoscibilità e valorizzazione all'interno delle strategie del progetto di Piano.

Le categorie di Beni Paesaggistici e Identitari - di cui all'Allegato 3 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale – sono:

Beni Paesaggistici

Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Sono tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni.

Immobili e aree tipizzati

individuati e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni:

Nucleo di primo impianto e di antica formazione che definisce il "centro matrice" (art. 51 N.d.A. PPR).

Architetture religiose medioevali, moderne e contemporanee (art. 48 punto a.5 delle N.d.A. PPR).

Beni Identitari

Immobili e aree tutelati (ai sensi dell'art. 5 comma 5 e dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale)

Sono aree caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di valenza storico culturale

Tra queste categorie di beni vi sono:

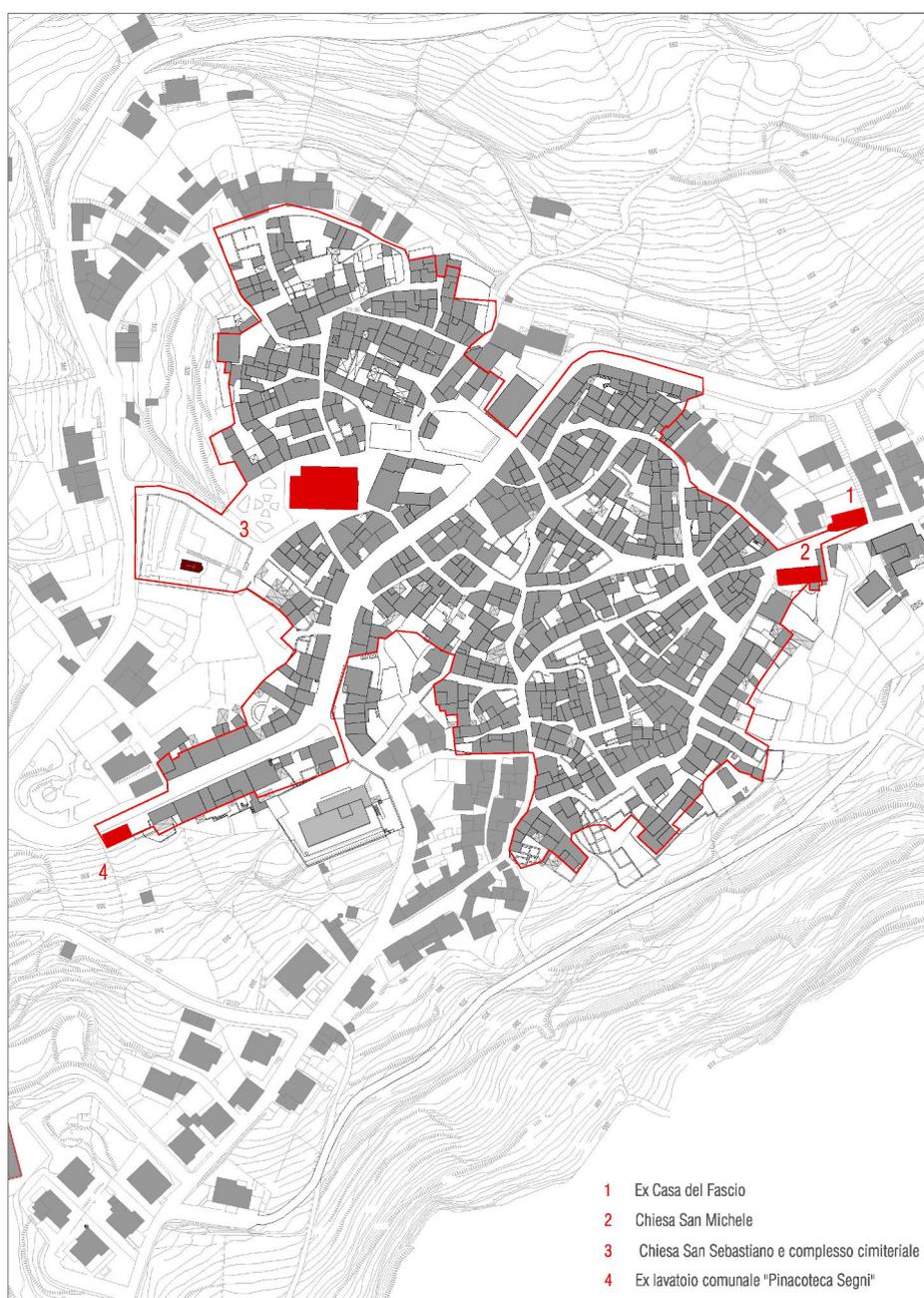
1_ L'edificio della "**Vecchie Ex Casa del Fascio**" destinato al museo archeologico di "Su Monte". L'edificio venne realizzato tra la fine degli anni '30 e l'inizio degli anni '40 e utilizzato prima per l'ammasso del grano, mentre e negli anni '50 per oltre un decennio come edificio scolastico.

3_ La Chiesa di San Michele

3_ La Chiesa di San Sebastiano

4_ **Ex lavatoio comunale** . risalente agli anni '20 è il primo spazio di sosta, insieme alla piazza antistante del monumento ai caduti, che si incontra arrivando nel centro storico. Da pochi mesi è stato oggetto di un'opera di riqualificazione che l'ha trasformato in pinacoteca.

3-5_ Cimitero monumentale Chiesa di Santa Maria di Salomé Le ricerche d'archivio hanno permesso di coprire che la chiesa doveva essere la parrocchiale del paese prima della Chiesa di San Sebastiano, mentre intorno al XVIII secolo divenne l'oratorio della Confraternita del Santissimo Rosario. Il suo primo impianto viene datato intorno all'XI secolo. Oggi si presenta come una piccola chiesetta di struttura romanica mononavata con abside, facciata a capanna con piccoli rialzi laterali e un portale centinato. Un nuovo rifacimento avvenne intorno al 1889 quando il Rettore Cosimo Manca, a causa delle condizioni di decadenza in cui si trovava la chiesa, la fece ricostruire in ancor più piccole dimensioni. I beni individuati dal presente strumento sono da considerarsi estremamente preziosi perché se è vero che la forma urbana del centro storico ha mantenuto sostanzialmente inalterata la propria configurazione originaria, alcune architetture storiche rilevanti hanno invece irrimediabilmente perso presenza o consistenza. È significativo citare tra queste la Casa Dettori (demolita e sostituita in tempi recenti) e l'edificio del Monte Granatico demolito e sostituito da un recente intervento. Alcuni di questi edifici sono al momento interessati da iniziative di recupero e riqualificazione architettonica e funzionale da parte dell'amministrazione comunale. In particolare la loro conversione ha come finalità spazi di interesse pubblico e culturale.



Evidenziazione dei beni identitari ed archeologici presenti all'interno del centro storico

Consistenza del patrimonio storico

Da un raffronto comparato tra le carte storiche e la situazione esistente, pur registrando le diverse trasformazioni avvenute in quasi due secoli, alcune delle quali hanno compromesso definitivamente diversi edifici di pregio, emerge che il perimetro del nucleo originario risulta ancora riconoscibile nelle sue componenti essenziali e nella qualità generale delle relazioni spaziali sia in ambiti di prossimità che all'interno di una lettura generale della struttura insediativa.

L'abitato storico organizzato in "Cortes" è suddivisibile in 44 isolati, tutti compresi all'interno dell'attuale centro storico. Allo stato attuale il centro matrice è composto da 44 isolati. E' pertanto possibile ritenere che la consistenza del patrimonio storico sia buona e può costituirsi come uno degli elementi di maggiore rilevanza. Le unità edilizie interne al centro matrice sono 630. Ad una lettura analitica è possibile stimare che il corpo delle trasformazioni, per quanto presenti caratteri di impatto visivo a volte molto elevato, non comprometta in modo rilevante la struttura complessiva. I casi più frequentemente rilevati evidenziano come le trasformazioni presentino raramente un carattere di irreversibilità pertanto, ad una corretta applicazione ed interpretazione delle categorie di intervento previste dal Piano, è possibile ricostituire e riqualificare progressivamente l'intero stock abitativo del centro storico attraverso la somma delle singole azioni promosse e realizzate dai suoi abitanti.

Il progetto del centro storico

Il piano particolareggiato si costruisce attraverso l'individuazione di un processo di riconfigurazione e riqualificazione dell'insediamento storico nel mantenimento dei caratteri di riconoscibilità dell'impianto in relazione ai seguenti elementi:

- a)_ tessuto insediativo di impianto storico, rappresentato dalle "Cortes"
- b)_ caratteri tipologici e costruttivi che fanno riferimento alle unità edilizie
- c)_ specificità storiche dei singoli corpi di fabbrica che compongono le unità edilizie
- d)_ nuove modalità di appropriazione dei lotti di margine terrazzati che potenziati concorrono alla definizione dei caratteri identitari del centro storico.

Al fine di regolare il recupero dell'insediamento coerentemente con gli elementi evidenziati si definiscono tre strumenti di identificazione:

- 1) gli isolati
- 2) le unità edilizie
- 3) i terrazzamenti storici pubblici e privati

Gli isolati - fatte salve le considerazioni precedenti - esito dell'accorpamento delle singole unità edilizie, sono stati oggetto di una rilevazione puntuale sia in relazione ai caratteri originari di impianto, che definiscono il rapporto con la strada e con gli spazi pubblici, sia in relazione alla localizzazione dei corpi di fabbrica nel suo interno. La definizione di questi caratteri viene esplicitata per ciascun isolato, per cui viene curata la rappresentazione dello stato di fatto, la consistenza del patrimonio edilizio, le tipologie storiche presenti, lo stato di conservazione e le possibilità di trasformazione futura. L'isolato è il risultato di un accorpamento spaziale di più unità edilizie mentre l'unità di riferimento pertinente alla costruzione dei legami sociali e convivenza tra famiglie è storicamente rappresentato dalle "Cortes". All'interno di un isolato è pertanto possibile riconoscere più "Cortes". Per ottenere una lettura esaustiva da un punto di vista della effettiva consistenza architettonica e storica dell'insediamento, l'isolato ha rappresentato lo strumento di prima suddivisione spaziale.

2) Ogni unità edilizia, che si organizza nell'isolato, è stata scomposta in diversi livelli di analisi al fine di verificarne lo stato di conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi. Per le singole unità edilizie sono esplicitate le categorie di intervento possibili al fine di mantenere gli elementi di riconoscibilità storica dei singoli corpi di fabbrica e dell'intero organismo edilizio, tenendo conto della sua funzionalità storica e della capacità di rigenerazione nel futuro.

3) Se pure alcuni ambiti presi in esame dal progetto, occupati dal sistema di orti e giardini privati, risultano esterni al centro matrice, si ritiene che questi contribuiscano significativamente a definire e completare l'edificato storico. Il piano rileva e definisce le potenziali relazioni tra spazi aperti ed edificato con l'intento di originare inedite modalità di fruizione dello spazio pubblico, più vicine al vivere contemporaneo. Il progetto riconosce quindi il sistema di giardini e orti terrazzati come un dispositivo spaziale capace di rafforzare e rigenerare la qualità dello spazio pubblico.

La natura giuridica Privata di questi spazi determina due possibili modalità di trasformazione:

- la conservazione e cura dei proprietari con destinazione di orto o giardino ad uso privato ;
- il recupero e l'attribuzione d'uso di spazio pubblico ad opera della municipalità, previo esproprio da attuare col Piano sovraordinato al P.P., il PUC, nella sua fase di adeguamento.

Le unità di rilevamento

I caratteri identitari che ogni singola unità presenta attualmente definiscono "lo stato di conservazione delle unità edilizie". Questi sono stati individuati mediante "schede di rilevazione" allestite dal piano e compilate per ogni singolo organismo edilizio.

Nel centro storico emergono differenti livelli di conservazione/trasformazione che possono essere ricondotti ai casi di seguito illustrati che comprendono le unità non edificate ed i ruderi.

Nel centro storico si distinguono differenti situazioni a cui il piano fa corrispondere le articolazioni della zona A: A1, A2, A3, A4.

<p>1. Edifici di pregio che hanno conservato i caratteri originari Sono organismi edilizi che complessivamente o in alcune parti presentano caratteri tipologici e costruttivi originari e di pregio, in relazione alla struttura dell'edificio, ai particolari costruttivi e di decoro.</p> <p>2. Edifici minori che hanno conservato i caratteri originari Sono organismi edilizi che compongono la maggior parte del tessuto storico del centro, sono composti da corpi di fabbrica che mantengono i caratteri originari dell'impianto, dei caratteri costruttivi e della distribuzione interna. Gli edifici corrispondenti alla Categoria A1 sono ulteriormente divisi secondo i tipi: Ia, Ib, Ic; IIa, IIb, IIc; IIIa, IIIb, IIIc</p>	A1
<p>3. Edifici tipologicamente compatibili modificati in modo irreversibile Rappresentano alcune situazione del tessuto storico; le modifiche e le sostituzioni riguardano i corpi di fabbrica aggiunti o alcune parti di essi in relazione alla struttura, ai materiali, ai particolari costruttivi.</p>	A2
<p>4. Edifici che hanno subito modifiche e alterazioni con l'aggiunta di corpi di fabbrica tipologicamente incompatibili Le modifiche e le alterazioni in questo caso rendono difficile il riconoscimento dell'impianto originario, il carattere tipologico dell'unità edilizia Il rapporto tra spazi aperti e superficie coperta, l'accesso alla strada sono alterati.</p>	A3

5. Ruleri

Sono le Unità Edilizie che contengono fabbricati la cui condizione di conservazione rende difficile l'operazione di recupero o ristrutturazione a partire dal dato originario. Configurati talvolta più come recinti aperti che come edifici, sono elementi importanti sia per la posizione strategica all'interno del tessuto storico, sia per la testimonianza diretta di un passato di memorie e, soprattutto, perché sono figure aperte al progetto.

A4

Le categorie di intervento

Il Piano Particolareggiato definisce e precisa le categorie d'intervento previste dall'art. 31 della L. 457/78. Per la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche del centro storico sono state proposte ulteriori specificazioni, in seguito a una rilevazione e interpretazione puntuale delle modalità di recupero di ciascuna situazione presente nelle unità edilizie e in particolare allo stato di conservazione dei corpi di fabbrica.

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico riguardano il recupero dei corpi di fabbrica esistenti sia come incremento di volume di parte di un edificio sia come ampliamento previa demolizione. Il piano definisce inoltre le modalità per le nuove costruzioni.

All'interno della definizione del quadro degli interventi possibili sul sistema insediativo, i ruleri assumono un ruolo centrale. Nella definizione dell'ideale congiunzione tra la dimensione storica e quella progettuale, il rudere, riportato, attraverso il decadimento ed il crollo degli apparecchi murari, alla sua condizione di costruzione non finita, si presenta come un'opera aperta al progetto.

All'interno del Centro Storico di Sorradile esistono differenti e numerosi casi di dismissione di fabbricati generalmente accompagnati al decadimento delle strutture fisiche degli edifici. È possibile registrare situazioni in cui il recupero degli edifici è direttamente e preferibilmente attuabile attraverso un progetto di restauro conservativo mentre, in altri, sembra possibile considerare l'ipotesi di una messa in sicurezza del rudere ed una sua conversione a spazio pubblico.

La prospettiva generale che, all'interno del Piano Particolareggiato, viene definita per i ruleri è che essi si possano conquistare un ruolo strategico costituendo una sorta di serbatoio spaziale in cui la dimensione della memoria si affianca a quella architettonica definendone il potenziale urbano.

In un tessuto storico oggi povero di spazi pubblici i ruleri possono definirsi come possibili contesti di condivisione e aggregazione sociale sia che vengano intesi come corti aperte (ruleri in avanzato stato di disgregazione muraria) sia che per essi venga considerata l'ipotesi di una ricomposizione integrale attraverso un restauro conservativo. Le funzioni previste e prevedibili si inquadrano sempre all'interno della dimensione collettiva e dei servizi generali. Viene in ogni caso garantita la possibilità che essi vengano, attraverso l'intervento dei proprietari, riportati alle funzioni di residenza. Sebbene non siano state considerate politiche di esproprio per i fabbricati del Centro Storico, nel caso dei ruleri è importante segnalare la forte possibilità che l'amministrazione comunale possa acquistare i ruleri per attuare specifici interventi di spazi per la collettività. In ogni caso, la somma degli interventi, non può che realizzarsi attraverso l'apporto congiunto di pubblico e privato.

La generale mancanza di servizi per la collettività e le caratteristiche spaziali e localizzative dei ruleri consente la loro interpretazione come contesti aperti in cui siano possibili forme di integrazione tra la scatola muraria originale ed un nuovo intervento che, rispettoso della memoria storica dell'edificio, proponga un progetto contemporaneo senza cercare di ripercorrere i caratteri stilistici dell'antico fabbricato producendo inevitabilmente un falso storico. Le considerazioni qui riportate si inquadrano all'interno della volontà e del desiderio di configurare uno scenario in cui i ruleri possano fare parte di un programma specifico attuato attraverso il sostegno di finanziamenti pubblici e/o della Comunità Europea.

Le categorie di intervento ridefinite dal Piano Particolareggiato sono le seguenti:

- A Manutenzione ordinaria
- B Manutenzione straordinaria
- C Restauro e risanamento conservativo
- C1 Restauro e risanamento conservativo con ampliamento di volume
- D Ristrutturazione edilizia:
- D1 Ristrutturazione edilizia senza ampliamento di volume
- D2 Ristrutturazione edilizia con ampliamento di volume
- E Demolizione e ricostruzione
- E1 Demolizione e ricostruzione senza ampliamento di volume
- E2 Demolizione e ricostruzione con ampliamento di volume
- E3 Demolizione senza ricostruzione
- F Costruzione di nuovi volumi

Invarianti di progetto

Gli interventi considerati ammissibili all'interno delle unità edilizie sono organizzati a partire da alcune invarianti progettuali che si riferiscono a:

- a)_ la salvaguardia del fronte strada e la sua eventuale trasformazione a partire dal mantenimento dell'equilibrio formale e dalle proporzioni tra le aperture ed i tamponamenti. In particolare le aperture dovranno essere organizzate in modo che siano sulla stessa verticale e che il rapporto tra i lati sia contenuto tra 1:2 e 1:3 in senso verticale.
- b)_ la conservazione, ove possibile e se di valore, di tutti gli elementi originari come cornici, zoccolature, portali;
- c)_ Il mantenimento dell'allineamento dei fronti al filo strada;
- d)_ nel caso di lotti vuoti compresi all'interno di cortine edilizie riconoscibili deve essere mantenuto l'allineamento del nuovo corpo al filo strada.
- e)_ nel caso in cui l'intervento parta da una preesistenza compromessa dal punto di vista statico funzionale, questa deve essere comunque integrata e mantenuta all'interno del progetto. In maniera particolare devono essere conservate e salvaguardate quelle parti che si attestano sul fronte strada.

Gli strumenti del Piano

Con strumenti del piano si considerano gli elementi grafici, tabellari e notativi che vengono messi a disposizione da parte dell'amministrazione ai progettisti incaricati di interventi all'interno del centro storico. Insieme alla parte normativa costituiscono la struttura di lettura e consultazione primaria del Piano Particolareggiato.

Gli isolati

Gli isolati all'interno del perimetro del centro storico e ricadenti nel centro matrice sono 44.

L'Isolato rappresenta un sistema urbano che mantiene l'unità dei singoli organismi edilizi definendo uno specifico impianto in rapporto allo spazio pubblico e privato: in questo senso il piano riconosce una grande rilevanza al mantenimento dei caratteri identitari di ogni singolo sistema in relazione:

- a) alla localizzazione dei singoli corpi di fabbrica rispetto alla configurazione delle unità edilizie;
- b) al rapporto tra spazi liberi e spazi edificati,
- c) al rispetto del profilo stradale di insieme definito dalle cortine edilizie

Lo strumento operativo è rappresentato dai Fascicoli degli isolati.

Ogni fascicolo contiene:

1_ Inquadramento dell'isolato all'interno di:

- a) Planimetria generale del centro storico su ortofoto, planimetria catastale del cessato catasto del 1861 e planimetria catastale aggiornata; in scala 1:4000;
- b) Planimetria catastale del cessato catasto del 1861 e planimetria catastale aggiornata; in scala 1:500;
- c) Carta delle tipologie storiche e carta delle classificazioni degli edifici; in scala 1:500
- d) Planimetria dell'isolato ai vari livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, pianta delle coperture); in scala 1:500

2_ All'interno dei fascicoli degli isolati sono inserite le Schede delle Unità di Intervento (le unità edilizie).

2 Le Schede delle Unità di Intervento

Le possibilità di conservazione e trasformazione degli organismi edilizi sono descritte all'interno dei Fascicoli degli isolati attraverso singole schede delle unità edilizie che definiscono ciascun isolato. Tali schede offrono una lettura dello stato di fatto sia in termini quantitativi (la superficie e il volume dell'unità edilizia, la superficie coperta, l'indice di fabbricabilità, il rapporto di copertura) sia in relazione al tipo edilizio e al relativo stato di conservazione.

La scheda costituisce uno strumento tecnico – documentale a disposizione dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere aggiornato costantemente dalle informazioni provenienti dai singoli progetti di trasformazione proposti dai proprietari degli immobili. Ogni progetto dovrà essere corredato dalla scheda delle Unità di Intervento aggiornata dal progettista.

Le Schede delle Unità di Intervento sono formate da due parti distinte che contengono nella prima parte:

- 1_ un inquadramento dell'unità edilizia nell'isolato in scala 1:1000;
- 2_ una rappresentazione dello stato di fatto dell'unità edilizia;
- 3_ una sequenza di rappresentazioni fotografiche;
- 4_ una tabella contenente i dati quantitativi dello stato di fatto.
- 5_ le rappresentazioni planimetriche del progetto in scala 1:500 distinte secondo i diversi livelli presenti nell'unità edilizia

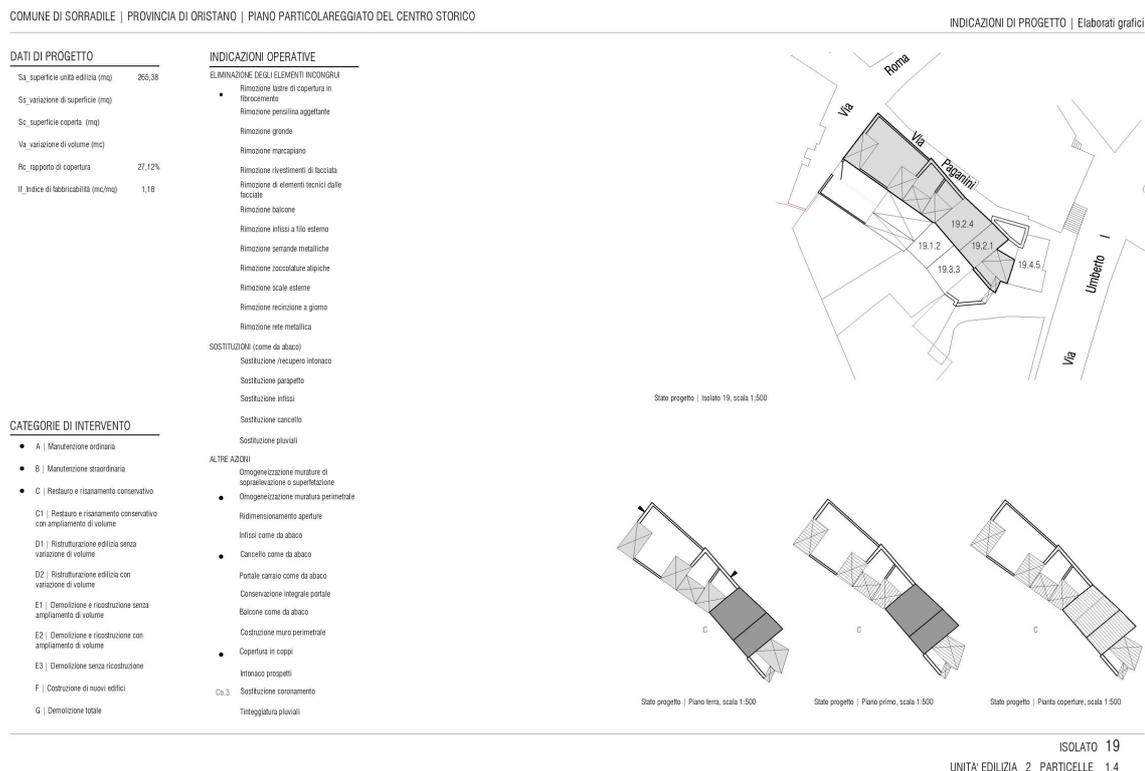


Nella seconda parte le informazioni della scheda riguardano:

1_ le rappresentazioni planimetriche del progetto in scala 1:500 distinte secondo i diversi livelli presenti nell'unità edilizia

2_ una check list delle indicazioni operative che individua gli interventi di recupero dei caratteri architettonici e costruttivi dell'unità edilizia (rimozioni, sostituzioni di particolari costruttivi, ecc.).

3_ Una rappresentazione dei profili in scala 1:500



3 L'Abaco delle tipologie e dei caratteri architettonici e costruttivi

L'abaco definisce le regole di realizzazione per gli interventi di recupero e restauro conservativo, per le prescrizioni tecniche dettate nello specifico dalle norme di attuazione, che consentono di salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia.

La struttura dell'abaco contiene i caratteri costruttivi e architettonici, i relativi contenuti formali, i materiali, i nodi costruttivi utili agli interventi di recupero e restauro conservativo ma anche alle sostituzioni o agli interventi di nuove costruzioni o ristrutturazioni che consentano un linguaggio contemporaneo.

L'abaco, in quanto strumento operativo sia per la progettazione che per la valutazione dei progetti, evidenzia una molteplicità di casi rappresentativi riferiti alle tipologie storiche presenti nel centro urbano. L'importanza dell'abaco è misurabile, oltre che nell'utilizzo come guida per il recupero e la salvaguardia di temi costruttivi e decorativi storici, nell'uso come guida per gli interventi sul nuovo edificato, in generale, per tutte le situazioni in cui siano previste sostituzioni parziali ed interventi di ristrutturazione che non devono mai avere come obiettivo la configurazione di "falsi" storici.

Verifica di assoggettabilità del piano

La verifica del piano, in base a quanto illustrato precedentemente va effettuata tenendo conto dei Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato I della 152/2006 e succ. mod. ed int. In particolare dunque rispetto alle caratteristiche del piano ed alle caratteristiche delle aree che possono essere interessate dagli impatti.

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

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

Il Piano Particolareggiato individua attraverso le strategie alla base della sua impostazione la coerenza degli interventi possibili nel centro storico durante la fase di attuazione del piano. Il progetto del piano individua le aree "strutture urbane" nelle quali si possono avviare politiche e azioni di riqualificazione che contrastino la perdita degli elementi e dei significati delle matrici storiche dell'insediamento, l'abbandono e il deperimento del patrimonio edilizio. Le strutture spaziali individuate dal progetto sono parti dell'ambito urbano che fungono da elementi portanti sui quali ancorare gli esiti spaziali frutto di progetti e politiche urbane di rigenerazione e recupero del centro storico. L'Amministrazione comunale di Sorradile ha già attivato in precedenza operazioni di recupero urbano legate a politiche comunitarie orientate in tale direzione. In particolare assieme ad altri centri storici della Sardegna è entrata a far parte dell'Associazione dei Borghi Autentici, all'interno della quale vengono attivate prassi, politiche e proposte progettuali per la valorizzazione e l'attivazione di processi virtuosi legati ai temi della conservazione, dell'ospitalità e del turismo sostenibile .

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

Il Piano Particolareggiato influenza le strategie del PUC nonostante sia un piano ad esso sotto ordinato. Tale influenza si manifesta in particolar modo nei seguenti ambiti:

- spazi intermedi tra centro storico e ambiti di prossimità rurali;
- spazi compresi tra il centro storico e le espansioni recenti;
- spazi di recente costruzione all'interno del centro storico.

Il progetto del Piano individua all'interno dell'abitato gli ambiti costituiti da aree residuali o destinate storicamente a giardini e orti, in parte interni al centro matrice e in parte esterni, assumendoli come strutture spaziali alle quali ancorare le parti storiche e le espansioni recenti al fine di attivare un processo di rigenerazione dello spazio libero dall'edificato e aperto a forme d'uso pubblico o privato complementare allo spazio pubblico esistente.

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

Le considerazioni sulla sostenibilità ambientale del piano si basano sui seguenti punti:

- attivare azioni innovative di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente al fine di migliorare la qualità ambientale, attraverso l'uso di materiali naturali; l'uso di tecniche adeguate per il recupero dei manufatti storici; la sistemazione ed integrazione degli spazi verdi sia di proprietà privata che pubblica;
- permettere la complementarietà: il progetto del piano, pensato come struttura aperta, permette di accogliere al suo interno proposte relative allo sviluppo sostenibile, derivanti da politiche comunitarie o nazionali;

- incoraggiare la formazione: attraverso azioni sperimentali di riqualificazione da porre alla base di programmi di formazione relativi all'innovazione delle tecniche di recupero tradizionali, la ricerca di politiche sulla fruizione sostenibile delle strutture storiche.

La descrizione delle modalità e dei materiali da impiegare nelle opere di restauro conservativo e per le nuove edificazioni contenute nell'abaco saranno volte a migliorare la tenuta termica degli edifici e la classe energetica. Non verrà considerato volume aggiuntivo l'aumento di spessore delle murature esterne dovuto all'uso di materiali isolanti. L'impermeabilizzazione delle corti verrà limitata al minimo, al fine di limitare lo scorrimento superficiale delle acque.

- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;

I problemi ambientali che condizionano il piano, e che esistono a prescindere da esso, sono essenzialmente relativi alle acque e alle questioni energetiche relative sia ai singoli edifici che agli spazi pubblici. Il piano cerca di migliorare il sistema edificato per puntare ad una risoluzione, o quanto meno mitigazione di questi fenomeni.

Il Piano si atterrà scrupolosamente ai vincoli imposti dal PAI che come già detto in precedenza classifica l'area edificata con classe di pericolosità Hg2

Altri problemi ambientali, sono quelli relativi alle acque meteoriche e le questioni energetiche relative ai singoli edifici. Si porrà particolare attenzione alla questione dell'impermeabilizzazione dei suoli ed, in parallelo la questione della raccolta delle acque meteoriche. Queste possono arrivare su strada dalle coperture delle case, oppure essere acque di scorrimento superficiale, considerato che gli assi viari sono per lo più pavimentati e dunque impermeabili.

- 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 PP è volto essenzialmente alla riqualificazione del paesaggio storico urbano, ed in questo senso è rilevante per attuare la normativa comunitaria (leggi convenzione Europea del Paesaggio). Il PP non governa nello specifico piani di protezione delle acque (semmai ne è governato) o gestione dei rifiuti, ma piuttosto può aiutare questi, gettando le basi perché lo spazio urbano sia gestito in maniera quanto più efficiente e sostenibile (implementando il sistema di raccolta delle acque bianche esistenti, migliorando la permeabilità delle strade e delle corti private, e tenendo conto delle esigenze della raccolta differenziata, quali gli spazi di manovra dei mezzi e di accumulo dei rifiuti o la collocazione dei cassonetti stradali).

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

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

Il piano avrà effetti sul paesaggio storico attuale in quanto propone alcune trasformazioni atte a far evolvere l'abitato secondo le esigenze contemporanee che si basano su:

- adattabilità e vivibilità degli edifici storici
- uso di materiali e tecniche innovativi per il recupero del patrimonio storico
- messa in sicurezza di aree ruderizzate
- ricerca di complementarietà delle soluzioni progettuali che accostano elementi tradizionali con le trasformazioni recenti

- introduzione di tecnologie per l'efficientamento energetico

Gli impatti auspicati del piano sono in generale positivi se è possibile attuare il piano dando a ogni intervento un senso ampio che riguarda la rigenerazione del patrimonio storico esistente, che supera l'importanza dell'intervento singolo. In questo senso il piano individua una sorta di temporalizzazione degli interventi di recupero, dando all'azione pubblica il ruolo guida nel processo di riqualificazione urbana e ambientale. Spazi pubblici di qualità innescano nuovi comportamenti sostenibili anche da parte dei privati.

La probabilità che ciò inneschi impatti positivi e contribuisca alla durabilità delle risorse è dovuta a una presa di coscienza da parte dei privati che invita a recuperare il proprio edificio non come involucro ma come parte di un sistema urbano più complesso.

Gli impatti negativi possibili riguardano

- la creazione nelle azioni di recupero del patrimonio edilizio storico, soprattutto in casi di ristrutturazione, di falsi storici che creano simulacri ripetendo segni che non hanno più significato attuale;
- Gli impatti di lungo periodo saranno possibili laddove vi fossero nuove costruzioni. A causa di queste potremmo avere incrementi di consumo di suolo ed impermeabilizzazione. Si è già detto che queste saranno limitatissime, preferibilmente assenti.
- gli impatti del breve periodo derivanti dalle attività edilizie, per cui temporanee produzione di polveri, rumori, accumuli di materiali derivati da scavi o demolizioni attendendo di portarli alle discariche autorizzate;
- gli impatti visivi legati all'uso di tecnologie quali pannelli solari in edifici pubblici e privati

- carattere cumulativo degli impatti;

Il piano è volto alla ricostruzione e rigenerazione del centro storico (ed insieme dell'intero centro urbano) e al recupero della qualità edilizia e degli spazi urbani, usando anche i ruderi come elementi chiave per rigenerare e riqualificare (anche nel senso di dare nuova qualifica e funzione). Se dovessero avverarsi tutte le previsioni di piano avremmo un impatto positivo sull'assetto urbano del paese, oggi sfilacciato e con alcune derive tipologiche e spaziali che negano i principi stessi dell'insediamento.

Gli impatti negativi previsti sia di lunga che breve durata andranno a sommarsi a quelli esistenti. Possiamo in ogni caso dire che le differenze finali saranno minime, sia per la transitorietà di alcuni impatti, sia perché le eventuali (e pochissime, in ogni caso) nuove edificazioni, ristrutturazioni, restauri, demolizioni e ricostruzioni, ricadono in zona ampiamente urbanizzata, per cui non richiedono opere infrastrutturali, accantieramenti particolari, né nuove urbanizzazioni.

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

Il piano in sé non introduce fonti di pericolo e/o fattori di rischio rispetto alla situazione attuali, prevede anzi la mitigazione dei rischi con il recupero dei ruderi.

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

Gli effetti del piano dal punto di vista urbano e spaziale ricadono sull'intero insediamento, con aperture anche verso l'ambiente ed il paesaggio, però in maniera positiva, in quanto imperniato sulla cura del centro storico, il ripercorrere e reinterpretare nel progetto le relazioni tra insediamento e territorio e riconsegnare importanza e

significato al complesso di relazioni tra i cittadini ed il proprio ambiente di vita. L'intera popolazione è pertanto interessata, in quanto si cerca una riconfigurazione spaziale del centro, che recuperi le relazioni con il territorio ma offra anche nuove possibilità.

- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

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. I Beni Paesaggistici ed Beni Identitari sono posti in condizione di riconoscibilità e valorizzazione all'interno delle strategie del progetto di Piano. Il piano non prevederà nuove edificazioni (o, se ci saranno, saranno limitatissime), e le demolizioni e ricostruzioni saranno possibili solo in punti in cui risulta strategico completare alcuni fronti stradali e rispettando una normativa cogente che mira a tessere e riconnettere, facendo in modo che gli interventi così costituiti prendano e diano senso a strade ed isolati in cui sono compresi, entrando in relazione con gli spazi e gli edifici circostanti. Non sono previsti usi intensivi del suolo (gli aumenti di cubatura saranno pochi e mirati) e si cercherà di avere cura della raccolta delle acque, anche migliorando la permeabilità dei suoli urbani.

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Non sono presenti paesaggi protetti nel perimetro del Centro Matrice

Conclusioni

L'intero Piano Particolareggiato del Centro Storico si misura e confronta con la dimensione ambientale ed il paesaggio. Ogni azione puntuale conferma questo indirizzo generale.

Non esistono nel complesso situazioni di particolare criticità ambientale mentre è il senso complessivo del PPCS che ri-orienta la rigenerazione del sistema insediativo e la riqualificazione dello spazio pubblico sul sistema ambientale. In questo senso sono fondamentali le relazioni spaziali legate alla dimensione di prossimità ed alla scala più ampia come nel caso dei margini del centro abitato ed i numerosi "punti di vista" che gli stessi definiscono con il territorio. La stessa attenzione al territorio viene posta nella scelta dei materiali, delle finiture degli edifici, delle tipologie e degli elementi architettonici di decoro.

Infatti:

il dispositivo di piano attraverso le schede delle singole unità abitative consente un monitoraggio della qualità dell'intervento di trasformazione e recupero e la verifica della coerenza fra il singolo intervento, l'isolato ed il sistema urbano nel suo complesso;

le norme di attuazione indirizzano le trasformazioni verso il miglioramento dello stato degli edifici, sia in relazione ai caratteri costruttivi, ai materiali da utilizzare per l'edificazione, trasformazione e recupero, all'efficienza energetica;

la previsione di interventi su edifici e spazi pubblici gettano le basi per un recupero che sia efficace dal punto di vista abitativo, e, pur conservando e rispettando i caratteri storici dell'insediamento, ne consenta un uso contemporaneo.

A fronte di tutto ciò si ritiene che il Piano particolareggiato possa non essere sottoposto a procedura di VAS, poiché le ricadute ambientali negative sono ridotte, mentre le ricadute positive sono molteplici, sia per ciò che riguarda il recupero del centro storico in senso fisico (recupero e riqualificazione delle unità abitative, degli edifici e spazi pubblici) sia per ciò che riguarda il recupero dal punto di vista semantico, ossia come nucleo che esprime le strategie fondative e localizzative dell'impianto della città che il piano reinterpreta riconsegnando importanza e significato al sistema di appartenenza tra i cittadini ed il proprio ambiente di vita.