



PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO MATRICE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

all. **f** rapporto preliminare per la
verifica di assoggettabilità a VAS

Progettista

Arch. Andrea Sussarellu
Ing. Paolo Nieddu

Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Pietro Canu



Data

INTRODUZIONE

La presente relazione costituisce la Verifica di Assoggettabilità (redatta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di Chiaramonti (SS) in adeguamento all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il documento si articola in quattro parti principali:

- la prima parte del documento contiene un breve inquadramento normativo in materia di VAS e una descrizione della procedura di Verifica adottata;
- la seconda parte del documento si focalizza sugli obiettivi della proposta di Piano;
- la terza parte riguarda l'analisi di coerenza con i Piani e Programmi di riferimento e con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- l'ultima parte del documento costituisce invece la valutazione della proposta di Piano, in relazione ai potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

2.1 - Inquadramento normativo

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

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

Il Decreto Legislativo n.152 del 2006 indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis)

Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di VAS:

- I piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del

presente Decreto;

- I piani e programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

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

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

Viceversa, è previsto siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art 6, commi 3 e 3bis del d.lgs. 152 del 2006), modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

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

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

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).

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.

2.2 - La procedura di Verifica

La fase di Verifica di assoggettabilità, riassunta nel presente documento, è stata sviluppata attraverso:

- l'individuazione degli obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e prima Formazione;
- l'analisi della coerenza esterna con i Piani e Programmi di riferimento;
- l'analisi della coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- l'analisi del contesto territoriale;
- l'individuazione delle azioni previste dal Piano Attuativo di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione;
- la valutazione degli effetti di impatto derivanti dall'attuazione del Piano e definizione di misure di mitigazione e di indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Individuazione degli obiettivi del Piano

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta del Piano di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di Chiaramonti.

Analisi di coerenza esterna

Il Piano è stato confrontato con i principali Piani che definiscono indirizzi, vincoli o regole per gli specifici settori d'intervento della stessa. L'analisi di coerenza esterna è stata inoltre funzionale alla definizione d'indirizzi per la pianificazione attuativa, coerentemente con quanto previsto alla scala intercomunale, provinciale e regionale.

Analisi di coerenza degli obiettivi di Piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Gli obiettivi del Piano sono stati messi a confronto con gli obiettivi di sostenibilità ambientale contestualizzati per l'ambito di competenza del Piano Attuativo di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione. Tale analisi è stata funzionale alla definizione di obiettivi da perseguire e d'indirizzi per la pianificazione attuativa.

Analisi del contesto territoriale

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storico-culturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree del territorio comunale interessate dagli interventi previsti dal Piano. Tale analisi è stata funzionale alla successiva fase di valutazione sui potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

Individuazione delle azioni

Una volta descritto l'ambito d'influenza della Variante è stato possibile rappresentare le principali azioni previste, con un'analisi degli interventi, che sono state poi oggetto della valutazione finale sui potenziali effetti sull'ambiente.

Valutazione degli effetti sull'ambiente

Al fine di rispondere alle esigenze di valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla proposta di Variante, è stata condotta una specifica analisi che permetta di verificare la presenza di azioni in grado, potenzialmente, di interferire con il contesto territoriale in esame.

3. IL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

3.1 -Quadro normativo di riferimento

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del centro di Chiaramonti si configura come uno strumento di attuazione dello strumento urbanistico vigente ovvero il Piano Urbanistico Comunale risalente all'anno 2004.

Nello specifico il Piano Urbanistico prevede per l'insediamento storico una classificazione in zone omogenee differenziate, nel quale l'area di interesse è classificata come zona A e che attualmente è dotata di Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. N° 17 del 28/07/2004.

L'art. 3 del *Decreto Floris* definisce il "Centro Storico-artistico o di particolare pregio ambientale" come l'insieme delle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Ai sensi della classificazione urbanistica, il Centro Storico è da identificare come zona territoriale omogenea A.

In generale, sono da considerare Centri Storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei Centri di antica e prima formazione.

Nel Centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro Storico sia zone B di completamento residenziale. Generalmente le zone B comprese all'interno del Centro di antica e prima formazione sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica.

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

Il Piano Paesaggistico Regionale

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.Lgs. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

1 identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;

2 ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

L'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR definisce le prescrizioni per le aree caratterizzate da insediamenti storici.

In particolare ai sensi del comma 2 del suddetto articolo, I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

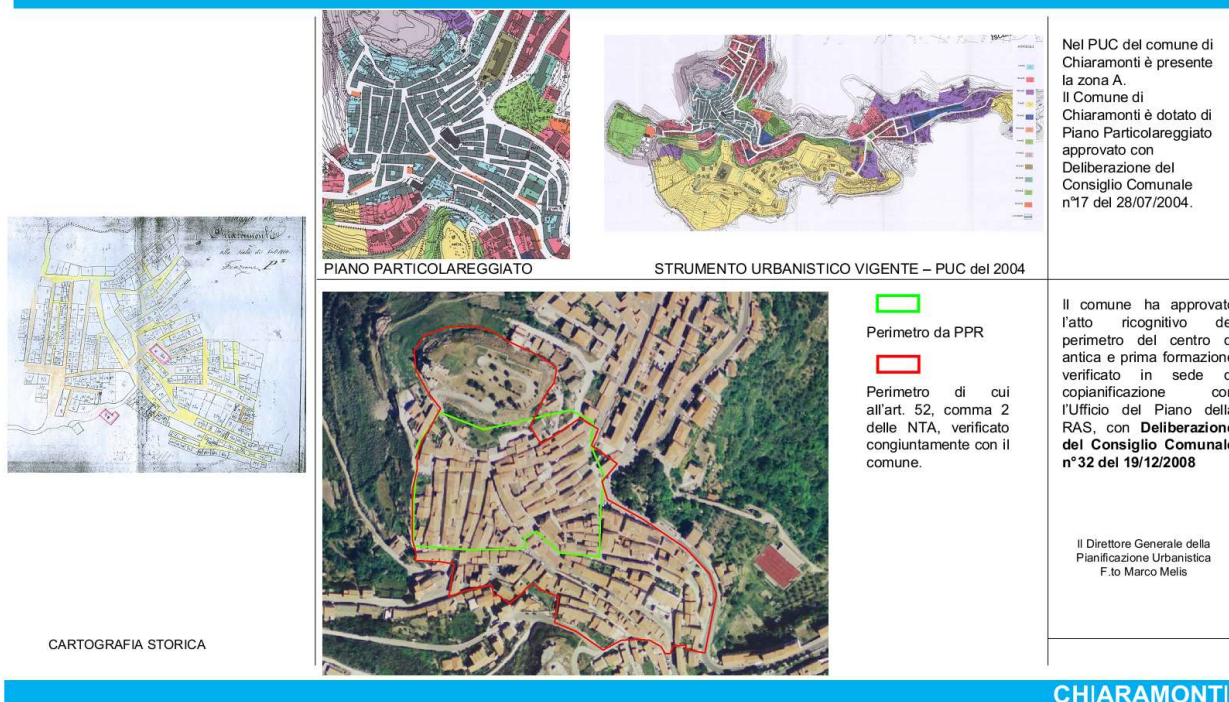
- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
- funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- margini, eventualmente fortificati;
- assi e poli urbani;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti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

L'Amministrazione comunale ha provveduto a perimetrare, in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica, il Centro di antica e prima formazione di Chiaramonti, in coerenza con le indicazioni riportate nel Piano Paesaggistico Regionale (DETERMINAZIONE N. 802/DG del 25/05/2010). Tale perimetrazione, effettuata alla scala comunale ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 19/12/2008, tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni.



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

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 802/D.G. del 25/05/2010
Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente



CHIARAMONTI

La perimetrazione del Centro di antica e prima formazione ha un andamento coerente con la morfologia degli isolati e con il margine urbano che si interfaccia con l'ambiente naturale.

Circolare esplicativa DA n. 2266/U del 22/12/1983 (n. 1 del 10/05/1984)

Il Decreto Floris, nel dettare le norme sugli indici massimi di fabbricabilità e sui limiti di altezza e distanza nella zona A, stabilisce che le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni debbano essere previste in sede di piano attuativo.

Trattasi di una norma estremamente opportuna, che considera come normali in zona A solo gli interventi di risanamento conservativo, mentre la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione di quelli esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che garantisca l'armonico inserimento ambientale.

LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"

La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

3.2 Gli obiettivi del Piano Attuativo di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione

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

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Chiaramonti e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. E' altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni. Gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art.52, comma 1, lettera a, delle NTA del PPR, cioè:

1. *Manutenzione Ordinaria*

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

2. *Manutenzione straordinaria*

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso

3. *Restauro e risanamento conservativo*

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

4. *Riqualificazione*

Interventi edilizi rivolti a riqualificare l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, l'armonizzazione dei prospetti

5. *Ampliamento plano-volumetrico*

Implicano l'ampliamento planimetrico con aumento della superficie coperta e del volume. Tali interventi sono normalmente finalizzati alla ricostituzione storica dell'isolato o alla saldatura della cortina storica e riguardano le unità edilizie degradate con valore storico-ambientale modesto

6. *Sopraelevazione*

Riguardano la sopraelevazione con aumento del volume esistente nei limiti stabiliti dal presente P.P., purché le stesse rispettino la superficie coperta esistente esclusa quella degli sbalzi riportati negli elaborati del P.P. stesso

7. *Demolizione*

Implica la totale demolizione della Unità Edilizia interessata e l'eventuale ricostruzione secondo le indicazioni riportate nelle presenti NTA

8. *Demolizione parziale*

Implica la rimozione delle superfetazioni dell'edificio previste specificatamente negli elaborati del P.P.

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

1. Tutela e conservazione fisica degli edifici e dei complessi di interesse e di valore storico

- valutazione delle peculiarità intrinseche ed estrinseche degli insediamenti storici con relativa salvaguardia delle identità specifiche di ogni Unità Edilizia;
- previsione degli interventi edilizi ammessi;
- fornitura dei servizi necessari e compatibili con le peculiarità storiche esistenti

2. Tutela e conservazione ambientale degli spazi liberi, pubblici e privati, e delle loro peculiarità floristiche esistenti

- rimozione delle superfetazioni valutate incongrue;
- manutenzione degli spazi aperti quali corti, giardini, piazze;
- installazione di un oculato arredo urbano rispettoso delle caratteristiche del contesto architettonico ed ambientale del centro storico;

3. Incentivazione di attività di interesse culturale ed etno-antropologico

- fornire un nuovo impulso al tessuto sociale esistente migliorandone la qualità della vita attraverso il rilancio di attività compatibili con la vocazionalità abitativa;
- incentivazione dell'artigianato locale

4. Sperimentazione di forme di ricettività diffusa

- fruendo del patrimonio edilizio esistente e proponendo un servizio qualitativo con standard minimi predefiniti;
- limitare nuovi interventi puntuali ed incongrui al contesto storico – architettonico ed ambientale;

5. Utilizzo di forme innovative di tecnologie costruttive ecologicamente orientate

3.3 La struttura del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

Gli elaborati del Piano sono così suddivisi:

- gli elaborati di rappresentazione del Piano costituiti dalle tavole del contesto storico e di individuazione del Centro di antica e prima formazione;
- gli elaborati dell'analisi conoscitiva del tessuto edilizio, degli spazi pubblici;
- gli elaborati progettuali, rappresentanti la Normativa di Piano.

Rappresentazione del Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.

del

Allegati

Allegato A –	Relazione illustrativa
Allegato B –	Relazione storica
Allegato C –	Norme tecniche di attuazione
Allegato D –	Tabelle parametriche
Allegato E –	Schede delle unità edilizie
Allegato F –	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Elaborati grafici

Tav. 1 –	Inquadramento territoriale: geografia dei luoghi
Tav. 2 –	Inquadramento territoriale: relazione tra poli urbani
Tav. 3 –	Analisi territoriale: pianificazione territoriale
Tav. 4 –	Analisi insediativa: evoluzione storica dell'edificato
Tav. 5 –	Analisi insediativa: individuazione del centro matrice
Tav. 6 –	Analisi insediativa: epoca di impianto dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7a –	Analisi insediativa: classificazione storica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 7b –	Analisi insediativa: classificazione tipologica dei fabbricati del centro matrice
Tav. 8 –	Analisi insediativa: stato di manutenzione dei fabbricati del centro matrice
Tav. 9 –	Analisi insediativa: utilizzo piano terra
Tav. 10 –	Analisi insediativa: consistenza edilizia del centro matrice
Tav. 11 –	Analisi insediativa: planimetria delle coperture
Tav. 12 –	Analisi insediativa: edifici significativi del centro matrice
Tav. 13 –	Planimetria della pavimentazione
Tav. 14 –	Categorie di intervento di Piano
Tav. 15A –	Profilo regolatore Isolato A
Tav. 15B –	Profilo regolatore Isolato B
Tav. 15C –	Profilo regolatore Isolato C
Tav. 15D –	Profilo regolatore Isolato D
Tav. 15E –	Profilo regolatore Isolato E
Tav. 15F –	Profilo regolatore Isolato F
Tav. 15G –	Profilo regolatore Isolato G
Tav. 15H –	Profilo regolatore Isolato H
Tav. 15I –	Profilo regolatore Isolato I

Tav. 15J –	Profilo regolatore Isolato J
Tav. 15K –	Profilo regolatore Isolato K
Tav. 15 L –	Profilo regolatore Isolato L
Tav. 15M –	Profilo regolatore Isolato M
Tav. 15N –	Profilo regolatore Isolato N
Tav. 15O –	Profilo regolatore Isolato O
Tav. 15P –	Profilo regolatore Isolato P
Tav. 15Q –	Profilo regolatore Isolato Q
Tav. 15R –	Profilo regolatore Isolato R
Tav. 15S –	Profilo regolatore Isolato S
Tav. 15T –	Profilo regolatore Isolato T
Tav. 15U –	Profilo regolatore Isolato U
Tav. 15V –	Profilo regolatore Isolato V
Tav. 15W –	Profilo regolatore Isolato W
Tav. 15X –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Y –	Profilo regolatore Isolato X
Tav. 15Z –	Profilo regolatore Isolato Z
Tav. 15AA –	Profilo regolatore Isolato AA
Tav. 15AB –	Profilo regolatore Isolato AB
Tav. 15AC –	Profilo regolatore Isolato AC
Tav. 15AD –	Profilo regolatore Isolato AD
Tav. 15AE –	Profilo regolatore Isolato AE
Tav. 15AF –	Profilo regolatore Isolato AF
Tav. 15AG –	Profilo regolatore Isolato AG
Tav. 15AH –	Profilo regolatore Isolato AH
Tav. 15AI –	Profilo regolatore Isolato AI
Tav. 15AJ –	Profilo regolatore Isolato AJ
Tav. 15AK –	Profilo regolatore Isolato AK
Tav. 15AL –	Profilo regolatore Isolato AL
Tav. 15AM –	Profilo regolatore Isolato AM
Tav. 15AN –	Profilo regolatore Isolato AN
Tav. 15AO –	Profilo regolatore Isolato AO
Tav. 15AP –	Profilo regolatore Isolato AP
Tav. 15AQ –	Profilo regolatore Isolato AQ
Tav. 15AR –	Profilo regolatore Isolato AR
Tav. 15AS –	Profilo regolatore Isolato AS
Tav. 15AT –	Profilo regolatore Isolato AT
Tav. 15AV –	Profilo regolatore Isolato AV
Tav. 15AX –	Profilo regolatore Isolato AX

Tav. 16 – Abachi delle tipologie edilizie e dei sistemi costruttivi

4. IL CONTESTO TERRITORIALE

4.1 Inquadramento territoriale

L'analisi degli aspetti storico-urbanistici e demografici del Comune di Chiaramonti si basano principalmente sui contenuti della Relazione Illustrativa del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione.

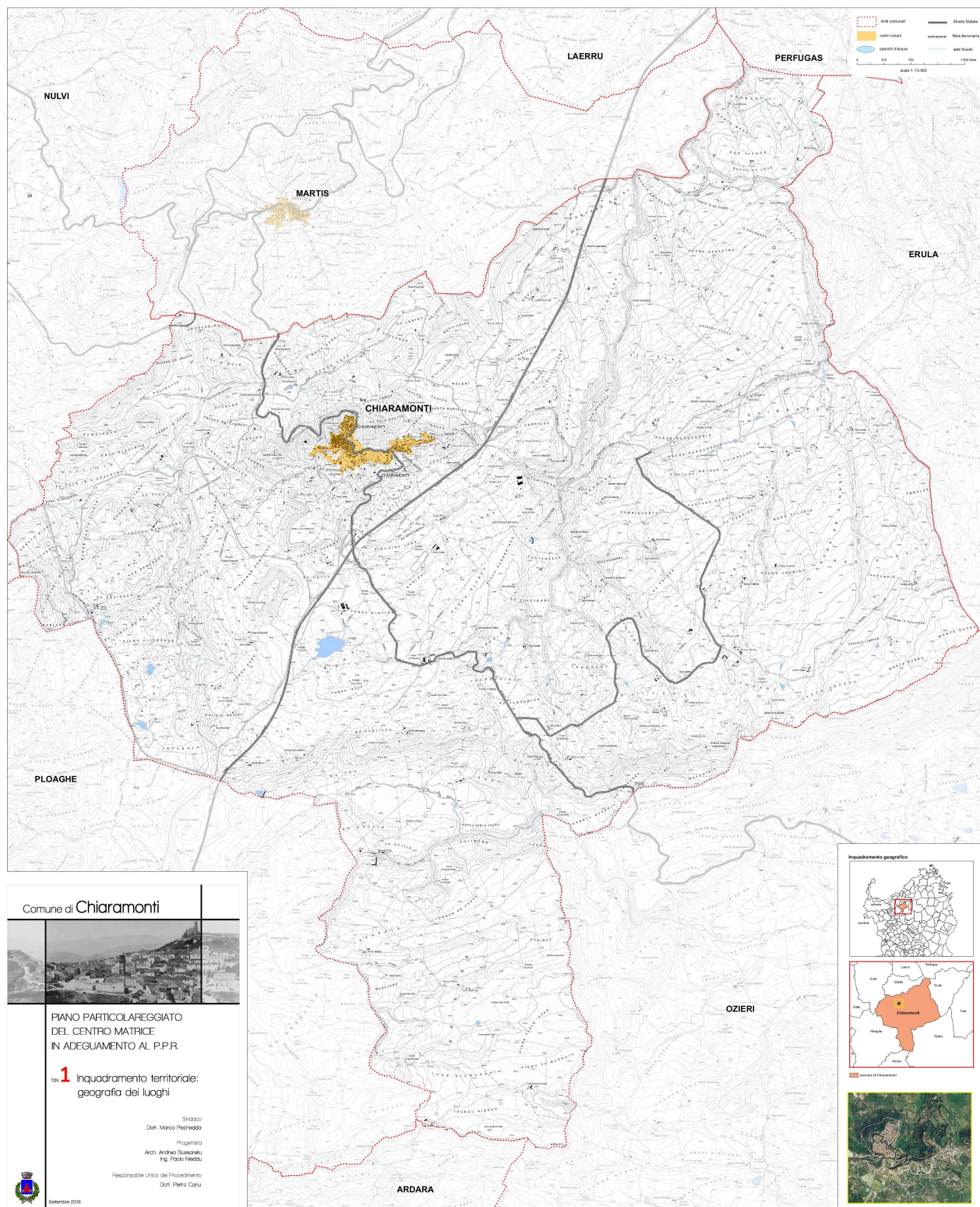


Tavola di inquadramento territoriale del Piano Particolareggiato con passaggio dal livello generale alle scale più dettagliate

Il Centro matrice di Chiaramonti, per quanto caratterizzato da un patrimonio urbanistico ed edilizio fortemente degradato e sottoutilizzato, costituisce ancora oggi una parte tutt'altro che marginale o secondaria dell'abitato. Nonostante le espansioni degli ultimi 50 anni, in quest'area si manifestano numerose attività di relazione, pur con le limitazioni e gli impedimenti dati da una condizione fisica e normativa degli immobili che ostacolano pesantemente ogni iniziativa di sviluppo o anche solo di mantenimento. Il concetto di recupero diventa un obiettivo generale per operare un assetto del territorio che ottimizzi il riutilizzo di quanto costruito in passato, reinserendolo nella vita attuale per nuovi usi e nuove destinazioni, salvando in tal modo la memoria e l'identità delle nostre comunità, che è affidata anche alla conservazione dei centri antichi, degli edifici e dei manufatti di un tempo. Questo impegno e questa attenzione per il nostro passato non sono dovuti solo a sensibilità culturale, ma anche alla consapevolezza che l'insediamento di un tempo conserva una misura, nel rapporto spaziale fra la comunità l'uomo ed il suo ambiente, assolutamente gratificante ed irripetibile. Compito dell'Amministrazione comunale è disciplinare le modalità degli interventi edilizi, in un'ottica di equilibrio tra valori culturali e modo di abitare contemporaneo, contemperando quindi due diversi aspetti che concorrono a determinare la qualità della vita. Poiché la manutenzione del Centro matrice, il restauro e la sua riutilizzazione, sono di fatto prevalentemente compito dei privati che intendono utilizzare la loro abitazione e conseguentemente sistemarla, ristrutturarla, arricchirla dei servizi e dei confort mancanti, è necessario attivare l'iniziativa generale offrendo da un lato norme applicative e strumenti urbanistici chiari e precisi, e dall'altro eventuali incentivi e facilitazioni a chi preferisca intervenire sull'esistente piuttosto che programmare una nuova edificazione.

4.1.1 Inquadramento storico urbanistico

Il nucleo originario del centro storico di Chiaramonti ha conservato, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

Dalle carte topografiche e dalla documentazione acquisita si evince:

- la toponomastica storica;
- i complessi edilizi di importanza architettonica;
- le tipologie originarie;
- il tessuto connettivo.

Giova rimarcare come, nella struttura urbana integrata di Chiaramonti, siano evidenziabili:

1 - CHIESA PARROCCHIALE S. MATTEO

2 – CASTELLO DEI DORIA

3 - CHIESA DEL ROSARIO

4 – EX CASA COMUNALE

5 - P.ZZA INDIPENDENZA

6 - PARCO URBANO DEI GIARDINI DEL MONUMENTO

7 – EX CASERMA C.C. (futuro centro di servizi per l'accoglienza turistica)

8 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA con presenza di elementi identitari ben conservati (altane, archivolti, ecc.).

L'ambiente urbano del centro storico si presenta ancora ricco di valenze, di scorci suggestivi, di edifici che presentano memoria storica e particolari costruttivi tradizionali.

Il ricco corredo grafico del P.P. fa comprendere le notevoli valenze architettoniche di buona parte del patrimonio edilizio esistente.





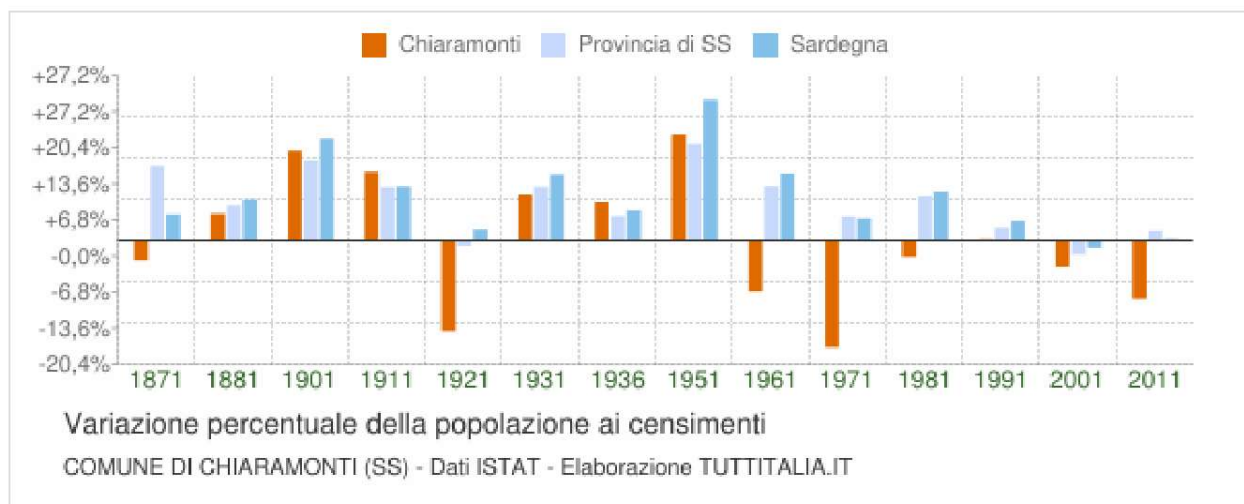
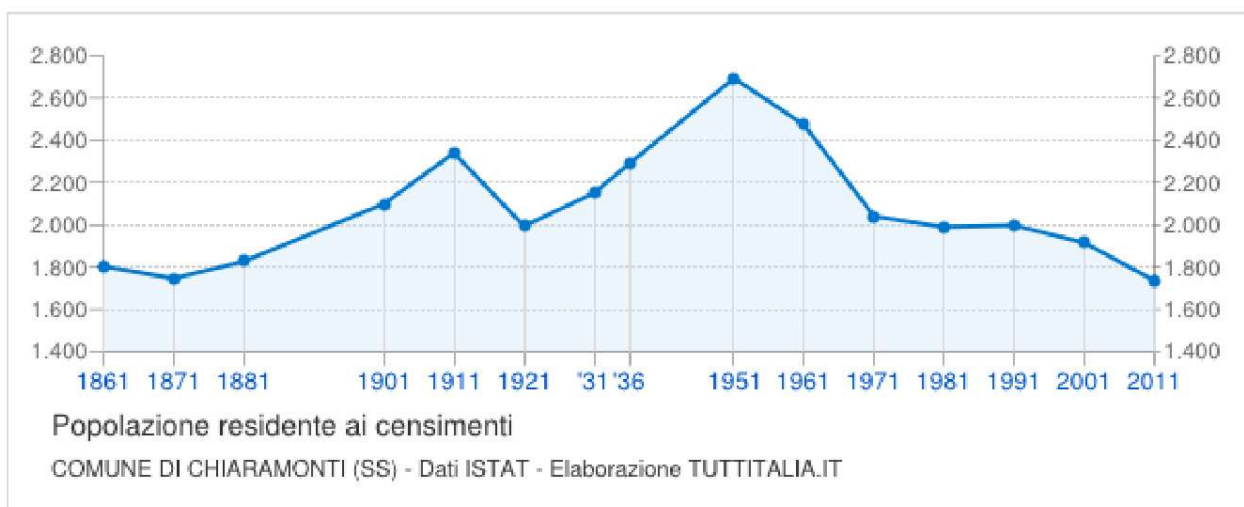
Catasto prima metà del '900

4.1.2 Aspetti demografici

L'inquadramento demografico del Comune di Chiaramonti si basa sui dati messi a disposizione dell'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)

La popolazione residente

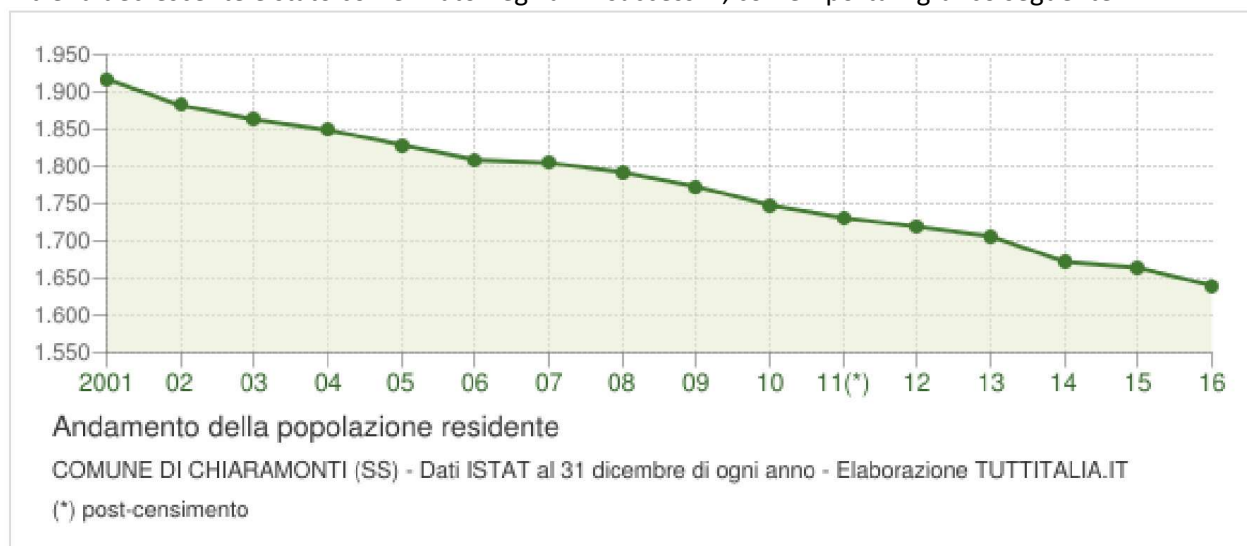
L'analisi della popolazione residente nel Comune di Chiaramonti, riferita ai Censimenti dal 1861 al 2011, mostra un andamento crescente significativo solo a inizio secolo, in cui si rileva nel 1911 un primo picco di 2340 abitanti, mentre successivamente si registra un costante calo recuperato solo nell'intervallo fra il 1936 e il 1951 in cui si arriva a una popolazione di 2694 abitanti. L'andamento in calo pressoché costante a partire dal secondo dopoguerra conduce quindi al valore pari a 1735 residenti al censimento 2011.



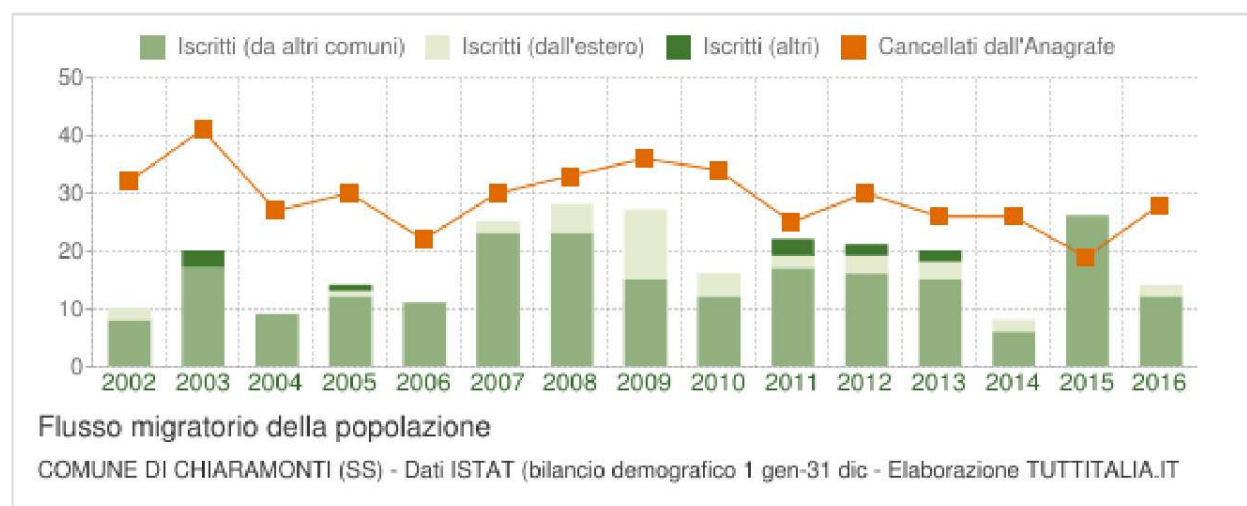
Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

Censimento			Popolazione residenti	Var %	Note
<i>num.</i>	<i>anno</i>	<i>data rilevamento</i>			
1°	1861	31 dicembre	1.802	-	Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	1871	31 dicembre	1.746	-3,1%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	1881	31 dicembre	1.826	+4,6%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	1901	10 febbraio	2.099	+15,0%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	1911	10 giugno	2.340	+11,5%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.
6°	1921	1 dicembre	1.994	-14,8%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	1931	21 aprile	2.150	+7,8%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	1936	21 aprile	2.289	+6,5%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	1951	4 novembre	2.694	+17,7%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	1961	15 ottobre	2.472	-8,2%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
10°	1961	15 ottobre	2.472	-8,2%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	1971	24 ottobre	2.040	-17,5%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	1981	25 ottobre	1.989	-2,5%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	1991	20 ottobre	1.997	+0,4%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	2001	21 ottobre	1.915	-4,1%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.
15°	2011	9 ottobre	1.735	-9,4%	Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web.

Il trend decrescente é stato confermato negli anni successivi, come riporta il grafico seguente :



Sulla base dei dati derivanti dall' Anagrafe si rileva alla data del 31 dicembre 2016 una popolazione di 1640 abitanti residenti, presentando peraltro un leggero incremento della popolazione residente proveniente da altri comuni a cavallo fra il 2011 e il 2013, come evidenziato dal diagramma seguente.



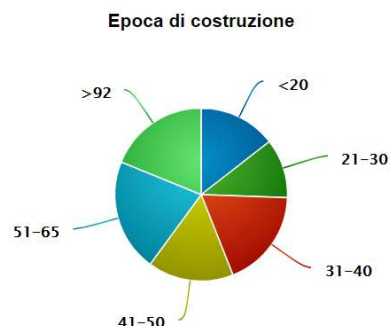
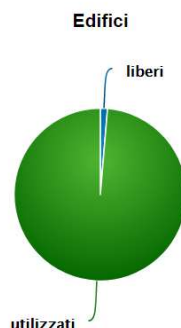
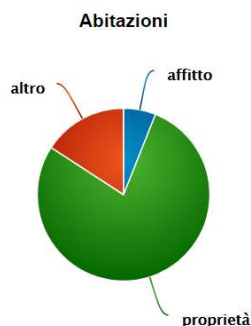
Per quanto riguarda il patrimonio abitativo si fa principalmente riferimento ai dati del censimento ISTAT 2011, dai quali si ricavano i seguenti indicatori di interesse :

CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Patrimonio abitativo

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	83.1	78.4	78.3
Superficie media delle abitazioni occupate	104.2	100.8	103.7
Potenzialità d'uso degli edifici	...	3.8	1.3
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	21.2	25.7	27.1
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	47.9	53.9	54.4
Età media del patrimonio abitativo recente	16	21.9	31
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	90.8	96.1	98.6
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	79.3	70
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	1.1	5.9
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	18.7	15.9	8
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	3	7.2	2.3

I grafici seguenti si propongono di presentare brevemente alcune informazioni di particolare interesse a proposito del **patrimonio immobiliare del comune di Chiamonti**. Nel territorio comunale vi sono **969 edifici**, di cui il 98,66% risulta utilizzato, per quanto dichiarato in sede di rilevamento. Il 78,12% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 6,05% vive in abitazioni in affitto. Dai dati della tabella di cui sopra si deduce peraltro che la parte abitativa ammonti al 70,42% del patrimonio immobiliare.



5. AZIONI DI PIANO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Chiaramonti prevede le seguenti azioni principali :

- pianificazione particolareggiata e di riqualificazione estesa all'intero Centro di Antica e Prima Formazione
- regolamentazione degli interventi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di Piano;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del Centro di antica e prima formazione e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- elencazione delle destinazioni d'uso compatibili;
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica;
- sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

6. PROGETTO DI PIANO

L'analisi progettuale si basa sui contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione allegato alla presente.

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

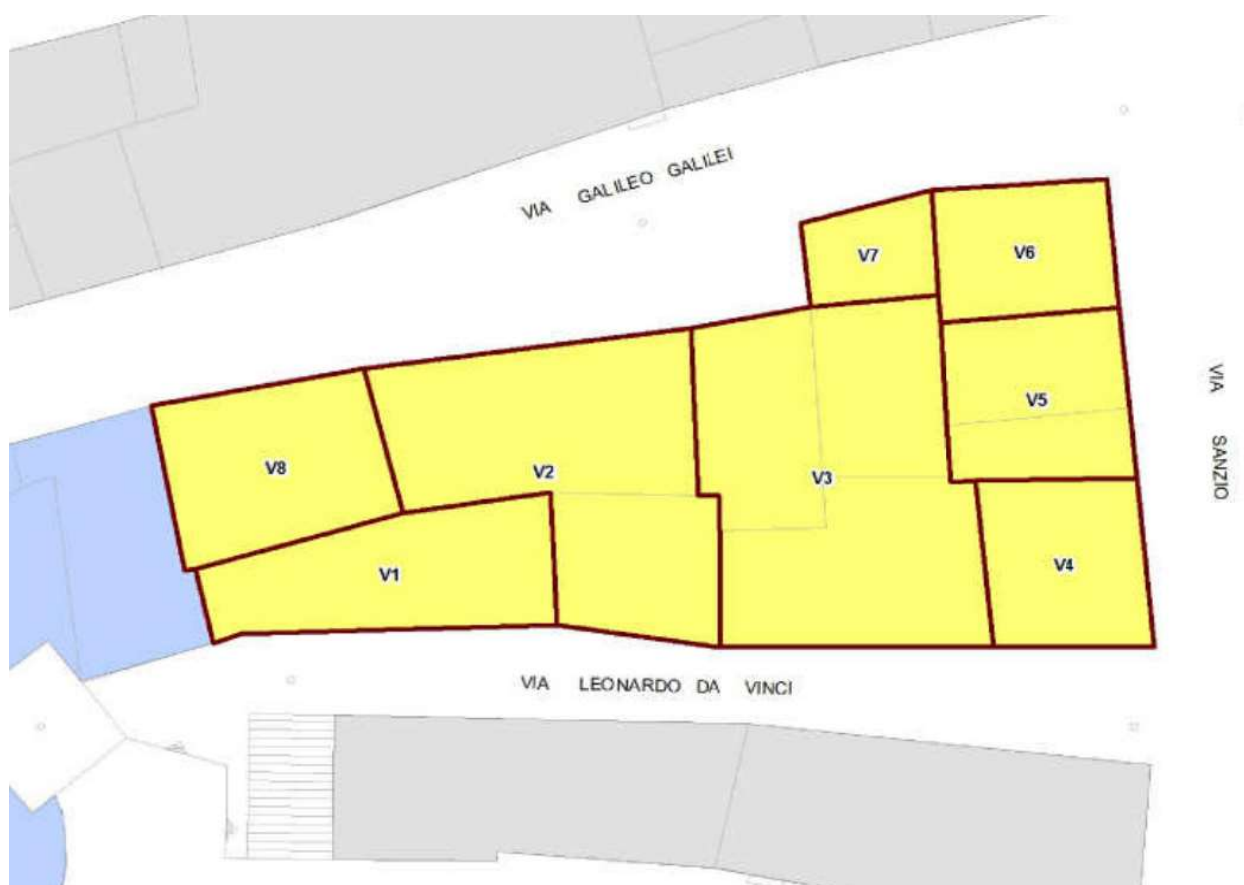
- la salvaguardia del fronte strada e la sua eventuale trasformazione a partire dal mantenimento dell'equilibrio formale e dalle proporzioni tra le aperture ed i tamponamenti. In particolare le aperture dovranno essere organizzate in modo che siano sulla stessa verticale e che il rapporto tra i lati sia contenuto tra 1:2 e 1:3 in senso verticale.
- la conservazione, ove possibile e se di valore, di tutti gli elementi originari come cornici, zoccolature, portali;
- Il mantenimento dell'allineamento dei fronti al filo strada;
- nel caso di lotti vuoti compresi all'interno di cortine edilizie riconoscibili deve essere mantenuto l'allineamento del nuovo corpo al filo strada.
- 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.

A questo scopo il piano utilizzerà tre strumenti essenziali:

- 1) gli isolati;
- 2) le schede delle unità edilizie;
- 3) abaco dei caratteri tipologici architettonici e particolari costruttivi
- 4) profilo regolatore

Gli isolati, 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 al loro interno. La definizione di questi caratteri ha esplicitato per ciascun isolato, in cui è stata 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.





Identificazione degli isolati nel C.M. e definizione delle Unità Edilizie

Per ogni singola unità edilizia, è stata pensata una scheda organizzata in cinque sezioni, che prevedono una fase di rilevazione e l'altra di progetto. Nelle prime tre sezioni sono stati identificati i caratteri tipologici e costruttivi e ne è stato verificato lo stato di conservazione, mentre nelle restanti due sezioni sono esplicitate le categorie di intervento possibili al fine di mantenere gli elementi di riconoscibilità storica dei singoli corpi di fabbrica, dell'intero organismo edilizio e di integrare l'unità con i caratteri dell'isolato e del centro urbano in generale.

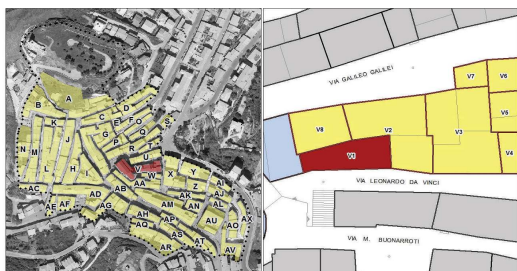


PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di **Chiamonti**

localizzazione

SCHEDA V1

COMPARTO **V** Via G. Galilei, Via L. Da Vinci, Via R. Sanzio
UNITA' EDILIZIA **1** fabbricato al civico n°4 di Via L. Da Vinci
ESTREMI CATASTALI Foglio 20 particella 353



SCHEDA V1



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di **Chiamonti**

sezione descrittiva

Superficie lotto (mq):	51,00
Superficie coperta (mq):	51,00
Superficie libera (mq):	0
Rapporto di copertura:	1,00
Volume edificato (mc):	265,00
Indice fondiario:	5,20
Altezza minima (m):	4,55
Altezza massima (m):	5,50
Larghezza fronte principale (m):	11,80
Larghezza fronte laterale (m):	
Larghezza altro fronte laterale (m):	
Larghezza retro prospetto (m):	
Numero di piani:	2,00
Destinazione d'uso piano terra:	abitazione
Destinazione d'uso altri piani:	abitazione
Proprietà:	privata
Utilizzo:	utilizzato
Tipo fabbricato:	in linea fronte strada senza corte
Epoca di impianto:	metà '800

sezione tecnica

elementi di facciata	
Finitura superficiale	intonaco e pittura
Zoccolatura	in rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico a risalto cromatico
Cornicione	aggetto in c.a., semplice
Fascia marcapiano	assente
Cornice portone di ingresso	
Lesene	
Bugnato	
Lunetta portone ingresso	
Cornici finestre piano terra	
Cornici finestre piano primo	
Gradini	in muratura
Soglia portone	marmo

SCHEDA V1



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di **Chiamonti**

Davanzali finestre
Elementi tradizionali
Balcone
Terrazzo d'attico
Cancelli
Inferriata

sistemi portanti delle aperture

Portone di ingresso
Finestre piano terra
Finestre piano primo
Finestre piano secondo

infissi	materiale	stato
Portone di ingresso	legno	mediocre
Porta laterale		
Finestre piano terra	legno	mediocre
Oscuramenti piano terra	persiana in legno	mediocre
Finestre piano primo	legno	discreto
Oscuramenti piano primo	persiana in legno	mediocre
Finestre piano secondo		
Oscuramenti piano secondo		

copertura	Tipo, struttura	materiale	stato
	a una falda, orditura in legno	coppi in laterizio	scarso

sistemi smaltimento acque	posizione	materiale	stato
Canale di gronda	esterna con canale	pvc	mediocre
Pluviali	esterno	lamiera zincata	mediocre
Terminali	interno	ghisa	discreto

Impianti a vista
cavi elettrici e/o telefonici

SCHEDA V1



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di **Chiamonti**

sezione conservativa

Stato di conservazione generale	discreto
Alterazioni	
Criticità	
Elementi da preservare	impianto planimetrico originario impianto planimetrico originario e sistemi di aperture sul fronte

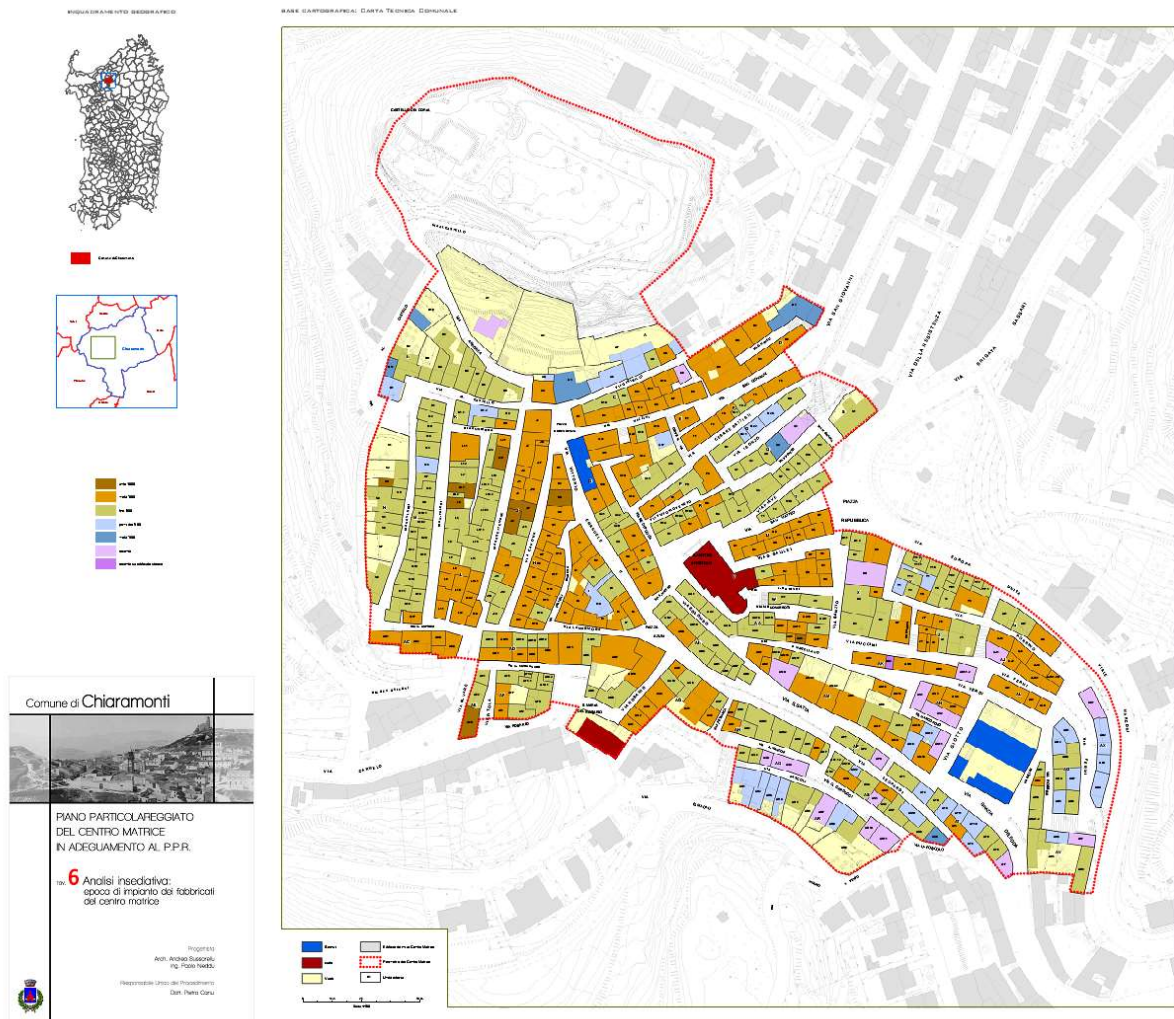
Elementi di pregio	
Stato conservazione tipo edilizio	conservato
Tipo edilizio storico	tricellula con accrescimento in altezza
Valore architettonico	identitario
Tipologia edificio	in linea fronte strada senza corte
Classificazione storica	U2

Prescrizioni di piano

Interventi assentiti	A B C D E
Incremento volumetrico	
Prescrizioni	OL., P11.2,
Ulteriori prescrizioni	

SCHEDA V1

Il censimento delle unità edilizie del centro storico offre la possibilità di rappresentare, con dati consultabili si sistema GIS, le caratteristiche raggruppate per tipologia, quali ad esempio le destinazioni d'uso, lo stato di conservazione, ecc. consentendo oltre alla rappresentazione dei tematismi, una loro sovrapposizione per effettuare raffronti immediati.



Esempio di tematismo rappresentato nelle tavole : epoca di impianto degli edifici

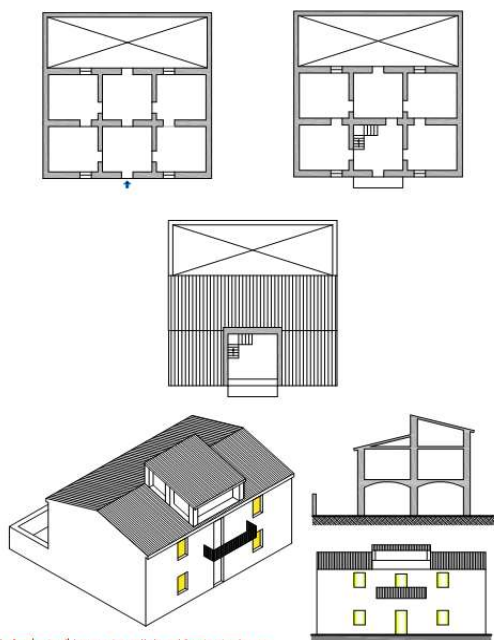
Nel centro storico emergono differenti caratteri tipologici architettonici e particolari costruttivi, anche questi sono stati rilevati e rappresentati, creando per ognuno di essi un apposito abaco :

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Chiaramonti (SS)

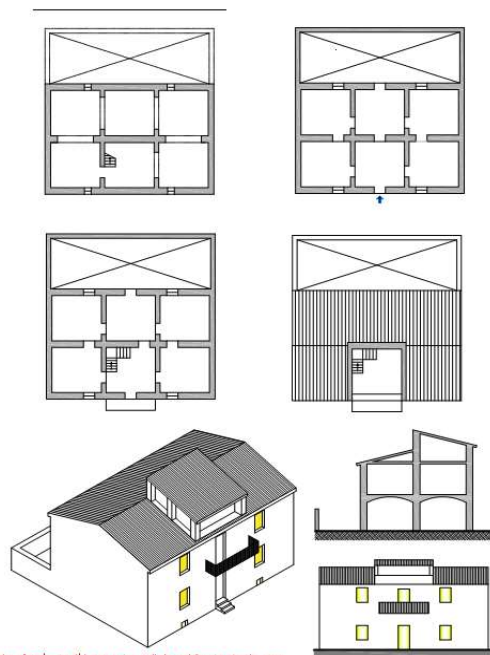
tipologie edilizie storiche

abaco
1m/b

Impianto particolareggiato di base a tre cellule sul fronte strada e ampliamento in profondità



M1d - Impianto di base a tre cellule sul fronte strada con ampliamento in profondità e verticale con altana



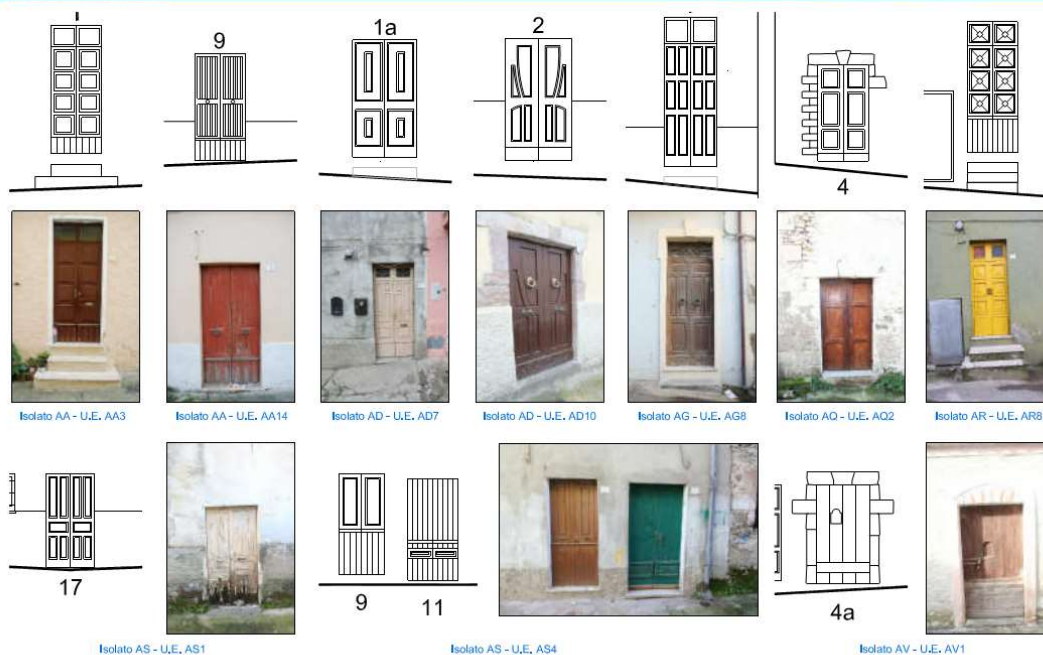
M1e - Impianto di base a tre cellule sul fronte strada con ampliamento in profondità e verticale con altana e cantina

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Chiaramonti (SS)

tipologie di portoni e portali

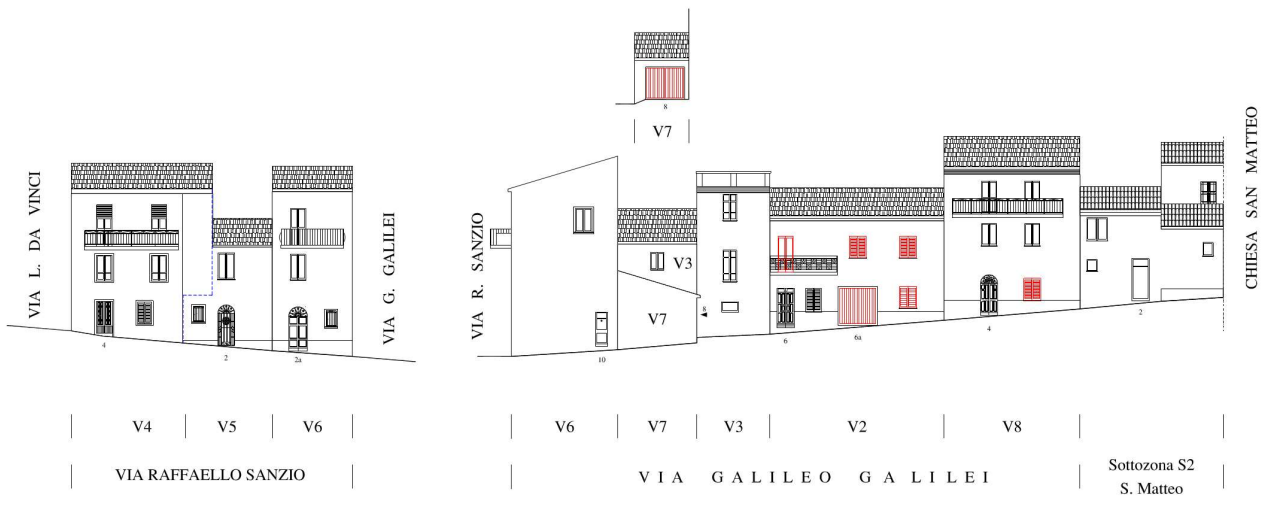
abaco
1/a

Tipologie di PORTONI E PORTALI



Esempi di abaco per le tipologie edilizie e per gli elementi costruttivi

Per ogni isolato, è stato redatto infine il relativo profilo regolatore dove è stato evidenziato in maniera puntuale lo stato di fatto. Successivamente, dopo una visione complessiva di tutti gli isolati, sullo stesso profilo, è stata inserita la proposta progettuale.



7. L'ANALISI DI COERENZA

7.1 - Analisi di coerenza esterna del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione con i Piani e Programmi di riferimento

In base alle scelte che hanno portato alla redazione del Piano di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione di Chiaramonti, è necessario analizzare la coerenza delle scelte con gli obiettivi dei Piani sovraordinati, nello specifico con il P.U.C., con il Piano Paesaggistico Regionale e con il Piano di Assetto idrogeologico.

7.1.1 Piano Urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Chiaramonti è il Piano Urbanistico Comunale, approvato nel 2004 e attualmente vigente.

La perimetrazione del Centro matrice nel comune di Chiaramonti non coincide esattamente con la zona A che individua l'insediamento storico secondo il P.diF., ma ne costituisce un sottoinsieme con , come si evince dalla planimetria seguente, in cui appare evidente anche come parte degli standards inclusi nella zona A non risultano invece interni al C.M.



Stralcio cartografico del PUC vigente e rapporto della zona A con il C.M.

7.1.2 Piano Paesaggistico Regionale

Con Delibera della Giunta Regionale n. 22/3 del 24 maggio 2006, coerentemente con quanto previsto dall'art. 2, comma 1 della L.R. n. 8/2004, è stato adottato il Piano Paesaggistico Regionale, in riferimento al primo ambito omogeneo relativo all'area costiera.

Con il Piano paesaggistico la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione".

Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente e perseguibile mediante l'applicazione dei principi della sostenibilità.

Il PPR interessa l'intero territorio regionale e, mediante il suo contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

I beni paesaggistici sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di elevato valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione.

Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro storico sia zone B di completamento residenziale soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione. Le Amministrazioni Comunali possono, altresì, identificare le aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione come zona A Centro storico.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

- a) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

La matrice seguente prospetta le coerenze sussistenti fra gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale e gli obiettivi generali del Piano di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione del Comune di Chiaramonti, individuando contenuti finalizzati a specificare, in forma di obiettivi, gli indirizzi generali di piano, ma anche di rafforzare la coerenza con i contenuti dello strumento sovraordinato

Obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico <i>in relazione agli obiettivi generali dello strumento di pianificazione di settore/generale sovraordinato/di pari livello</i>	Livello di coerenza e indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Storico
Preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo	Riconoscere il tessuto urbano e gli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Chiaramonti che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica	Tale obiettivi risultano coerenti . Il Piano di Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione è infatti lo strumento urbanistico attuativo, teso ad evidenziare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni
Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Chiaramonti	
Tutelare i presidi della memoria storica e prevedere la riqualificazione delle emergenze culturali	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Chiaramonti	Tale obiettivo risulta coerente . Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione risulta infatti finalizzato alla ricostruzione di un assetto generale, consonante con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

7.1.3 Il Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico, è stato redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2246 del 21.07.2003, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo dal decreto dell'assessore dei lavori pubblici 21 febbraio 2005, n. 3.

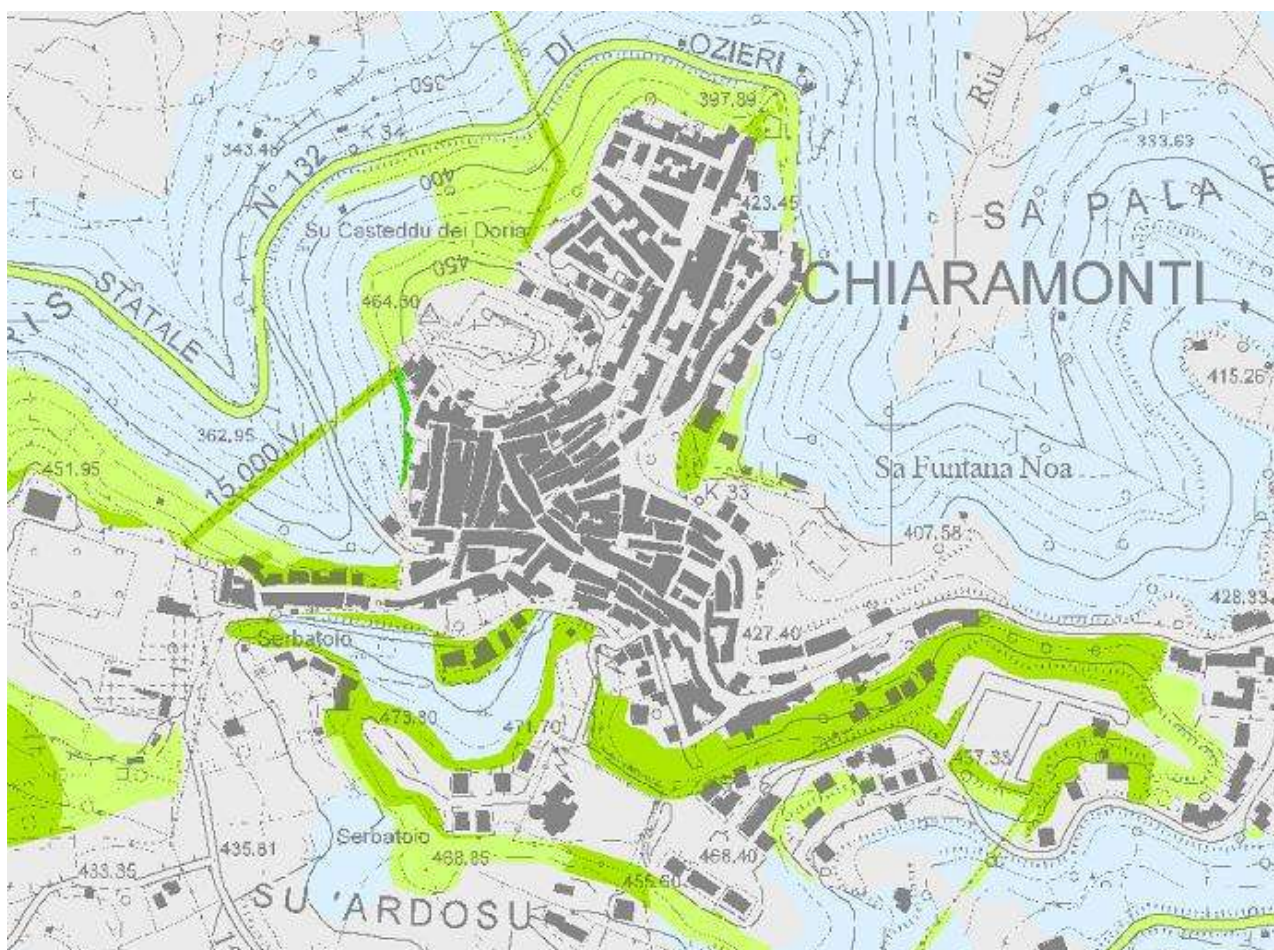
Il Piano individua e perimetra le aree a rischio idraulico e geomorfologico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 180/98 convertito in L. 267 del 30.08.1998 e D.P.C.M. del 29.09.1998. In particolare, delimita le aree a pericolosità idraulica (molto elevata Hi4, elevata Hi3, media Hi2) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2), rileva gli insediamenti, i beni, gli interessi e le attività vulnerabili nelle aree pericolose, allo

scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio ed individua e delimita le aree a rischio idraulico (molto elevato Ri4, elevato Ri3, medio Ri2) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2).

Il PAI ha valore di piano territoriale di settore, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni, ed attività per la tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

Il Comune di Chiaramonti, ricadente nel sub bacino n.3 “Coghinas - Mannu – Temo”, é interessato in alcune sue parti da potenziali fenomeni franosi, ma nessuna area del C.M. Ricade fra quelle interessate da tali fenomeni (Hg0). In questo senso il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione non mostra incoerenze rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico.

La politica di miglioramento del patrimonio edilizio, con la razionalizzazione degli interventi di manutenzione non può che comportare in ogni caso un beneficio riguardo alla reattività degli immobili rispetto al grado di pericolosità, in quanto date le tipologie edilizie riscontrabili, sono certamente da favorire gli interventi volti al ripristino di tessuti murari fatiscenti, di coperture inefficienti, di pavimentazioni non sistemate e terrapieni.



Stralcio cartografia PAI – Aree a Rischio frana

7.2 Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

Dalle politiche per lo sviluppo sostenibile promosse in questi ultimi anni, sono emersi una serie di criteri a cui ogni territorio può fare riferimento per definire i propri obiettivi locali di sostenibilità. L'assunzione della sostenibilità come modello di sviluppo di una comunità deve necessariamente tenere conto di quattro dimensioni:

sostenibilità ambientale, intesa come capacità di mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali; garantendo l'integrità dell'ecosistema per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia alterato; preservazione della diversità biologica;

sostenibilità economica, intesa come capacità di generare, in modo duraturo, reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione; eco-efficienza dell'economia intesa, in particolare come uso razionale ed efficiente delle risorse, con la riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili;

sostenibilità sociale, intesa come capacità di garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra strati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;

sostenibilità istituzionale, come capacità di rafforzare e migliorare la partecipazione dei cittadini alla gestione dei processi decisionali; i processi di decisione politica devono corrispondere ai bisogni ed alle necessità degli individui, integrando le aspettative e le attività di questi ultimi. Capacità di un buon governo.

Obiettivi generali/ specifici del “Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell’Unione Europea”	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico	Livello di coerenza e indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Storico
Conservare e qualificare il patrimonio paesaggistico	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	Tale obiettivo risulta coerente . La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice, nasce infatti dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Chiaramonti e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.
	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Chiaramonti	
Individuare e catalogare le invarianti del patrimonio paesaggistico e storico-culturale	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Chiaramonti	Tale obiettivo risulta coerente . La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice, nasce infatti dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Chiaramonti e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.
	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	
Conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed eco- logico	Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Chiaramonti	Tale obiettivo risulta coerente . La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è infatti lo strumento urbanistico attuativo, teso ad evidenziare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.
Ridurre la necessità di spostamenti urbani	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	Tale obiettivo risulta coerente. Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice mira a riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi, al fine di favorire l'accesso ai servizi, riducendo la necessità di spostamenti urbani.

8. DESCRIZIONE DEI POSSIBILI 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 complementarità 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 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 c'è a fondamento la 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.

9. CONCLUSIONI

Per quanto detto sopra non paiono esistere ragioni particolari per cui il piano particolareggiato del comune di Chiaramonti debba essere oggetto di VAS.

Infatti il piano particolareggiato non solo non rappresenta una variante di disturbo importante relativamente all'ambiente, ma anzi, per com'è concepito diventa uno strumento utile per la difesa della valenza architettonica, culturale ed ambientale del centro storico.