



ESCOLCA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



Comune di Escolca

Il Sindaco: Dott. Eugenio Lai

Responsabile del servizio tecnico: Geom. Massimo Erriu

Redatto da:

PROST Produzioni e Servizi Tecnici s.r.l.
amm. unico e direttore tecnico arch. Franco Galdieri

Gruppo di lavoro:

arch. pian. jr. Miriam Cambuli	arch. Maria Luisa Zonca
arch. Giovanni Galdieri	geom. Mariano Boi
arch. Stefania Nudda	geom. Antonio Curreli

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RAPPORTO PRELIMINARE

(ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. _All. I _ Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12)

COMUNE DI ESCOLCA

Via Dante, 2– 09052 Escolca (Sud Sardegna) _ Tel 0782 - 808303 _ Fax 0782 – 808516
utc.escolca@tiscali.it _ pec: tecnico.escolca@pec.comunas.it

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO E MATRICE DELL'INSEDIAMENTO DEL COMUNE DI ESCOLCA IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Rapporto preliminare

(ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii - All. I *Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12*)

Sommario

1_ Premessa	pag. 3
2_ Inquadramento normativo	pag. 3
3_ Iter procedurale di verifica dei centri di antica e prima formazione e del piano particolareggiato (vigente) del centro storico	pag. 5
4_ La verifica di assoggettabilità: analisi del contesto e del piano	pag. 7
Inquadramento territoriale e assetto ambientale	
Finalità del PPCM	
Struttura del PPCM	
Interventi previsti nel PPCM	
In quale misura il PPCM stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività	
In quale misura il PPCM influenza altri piani o programmi	
Promozione dello sviluppo sostenibile	
Problemi ambientali pertinenti al PPCM	
Rilevanza del PPCM in attuazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente	
5_ Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	pag. 29
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	
Carattere cumulativo degli impatti	
Natura transfrontaliera degli impatti	
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	
Entità ed estensione nello spazio degli impatti	
Valore e vulnerabilità dell'area interessata	
Impatti su aree protette	
6_ Principali effetti sull'ambiente	pag. 31
Qualità dell'aria	
Acqua	
Rifiuti	
Suolo	
Paesaggio e assetto storico e culturale	
Assetto insediativo e demografico	
Energia	
Rumore	
Popolazione e salute	
7_ Conclusioni	pag. 32

1 _ Premessa

Il presente rapporto preliminare costituisce l'elaborato per la richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Particolareggiato del Centro Storico e Matrice dell'insediamento del Comune di Escolca in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

2_Inquadramento normativo

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo (Direttiva Comunitaria 2001/42/CE) e recepita a livello nazionale con il D.Lgs 152/2006 (successivamente modificato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010), riguarda i Piani e i Programmi sul territorio e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei suddetti strumenti.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è fornire all'autorità competente che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione se il piano in questione necessita o meno di valutazione ambientale Strategica (V.A.S.).

La normativa di riferimento, il D.Lgs 152/ 2006 (specifica all'art. 6 quali sono i piani da sottoporre a VAS (oggetto della disciplina) e all'art. 12 disciplina la verifica di assoggettabilità a VAS degli stessi, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

Con DPGR n. 66, del 28/04/2005, la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI).

La Giunta Regionale, con Deliberazione n. 38/32 del 02/08/2005, ha attribuito al predetto Servizio funzioni di coordinamento per l'espletamento della valutazione ambientale strategica di piani e programmi.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale, mentre alle province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale. Successivamente, con L.R. 3 del 2008 (Finanziaria 2008), sono state attribuite alle Province anche le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello provinciale.

Sempre ai sensi della L.R. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale che di valutazione ambientale strategica.

L'esercizio da parte delle Province delle suddette funzioni amministrative in materia di VAS è divenuto effettivo a partire dalla data del 7 aprile 2008, a seguito della sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Sardegna e le Autonomie Locali finalizzato al *"concreto e positivo esercizio delle funzioni amministrative di provenienza regionale conferite con Legge Regionale 12 giugno*

2006, n. 9, elencate negli allegati alle delibere G.R. n. 24/3 del 28 giugno 2007 e n. 30/25 del 2 agosto 2007”.

Pertanto, per quanto riguarda i Piani Urbanistici di livello comunale, a decorrere dal 7 aprile 2008, l'Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall'Amministrazione Provinciale competente per territorio.

La parte seconda del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i., prevede i casi di verifica e di escludibilità dalla verifica dei piani e programmi.

Per quanto concerne i Piani Particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al PPR, la Direzione Generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna, con una nota del 14 maggio 2012 (prot. N. 27359), ha comunicato a tutti i Sindaci che “i piani particolareggiati, in ogni caso, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto stabilito dalle *Linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani Urbanistici Comunali* di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010”.

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.Lgs. 152/2006, 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 contenuti indicati nell'all.VI, da valutare secondo i criteri di cui all'allegato I al medesimo D.lgs., conformemente a quanto indicato nella Deliberazione GR 44/51 del 14/12/2010.

Il Piano da sottoporre a verifica di assoggettabilità è dunque il Piano Particolareggiato del Centro Storico e Matrice dell'insediamento di Escolca (di seguito denominato PPCM) ricadente all'interno del proprio territorio comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 30 dell'08 settembre 2006).

Il presente PPCM è stato adottato da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 29/03/2018.


Il vecchio Piano Particolareggiato vigente invece è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°28 del 19/09/1988.

3 _ Iter procedurale di verifica del centro di antica e prima formazione e del piano particolareggiato (vigente) del centro storico

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 2.07.2007 fu approvata la nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Escolca, derivante dalla copianificazione tra Regione e Comune, successivamente approvata con determinazione n. 2362/DG del 15.10.2008 dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato Degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia.


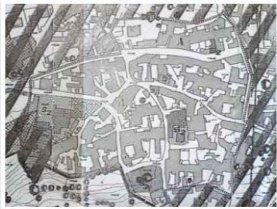
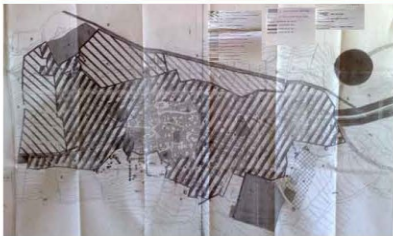



L'attività di verifica, che ha definito un nuovo perimetro della zona di salvaguardia certamente più aderente alle caratteristiche dei tessuti edilizi e più ampio rispetto a quello della vigente zona A, include nuove aree e ne esclude invece altre di più recente urbanizzazione e di minore interesse.

Tale perimetro è evidenziato nella immagine successiva e nella tavola D_1 del PPCM.



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

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 2362/D.G. del 15/10/2008
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

			<p>Nel PDF del comune di Escolca è presente la zona A. Il Comune di Escolca è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°28 del 19/09/1988</p>
<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PDF del 1991</p>	<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 2/07/2007</p>
			<p> Perimetro da PPR</p> <p> Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>
			<p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas</p>

ESCOLCA

Allegato alla determinazione n. 2362/D.G. del 15.10.2008

A seguito di questa attività è emersa quindi la necessità di procedere all'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e dunque l'Amministrazione Comunale si è prefissata di dotarsi di un Piano in sintonia con le indicazioni del PPR, in funzione di una corretta gestione del patrimonio edilizio storico e del tessuto urbano, favorendo al contempo un utilizzo razionale delle risorse già presenti, contrastando l'abbandono e lo spopolamento del centro storico ed evitando di sfruttare il territorio circostante.

Per perseguire tali finalità ha utilizzato le risorse finanziarie messe a disposizione dall'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione che, con Determinazione n. 4929 del 10.11.2011, in attuazione alla DGR n. 33/35 del 10.08.2011, ha approvato il programma di spesa che attribuiva, ai comuni appartenenti agli ambiti interni di paesaggio, un contributo per la redazione del piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Anche il Comune di Escolca dunque è risultato beneficiario, per cui con Determina del Responsabile del servizio tecnico n. 199 del 23.11.2011 ha affidato alla società di ingegneria Prost srl con direttore tecnico arch. Franco Galdieri, l'incarico per la redazione dell'Adeguamento del Piano particolareggiato del Centro matrice e Centro storico al Piano Paesaggistico Regionale.

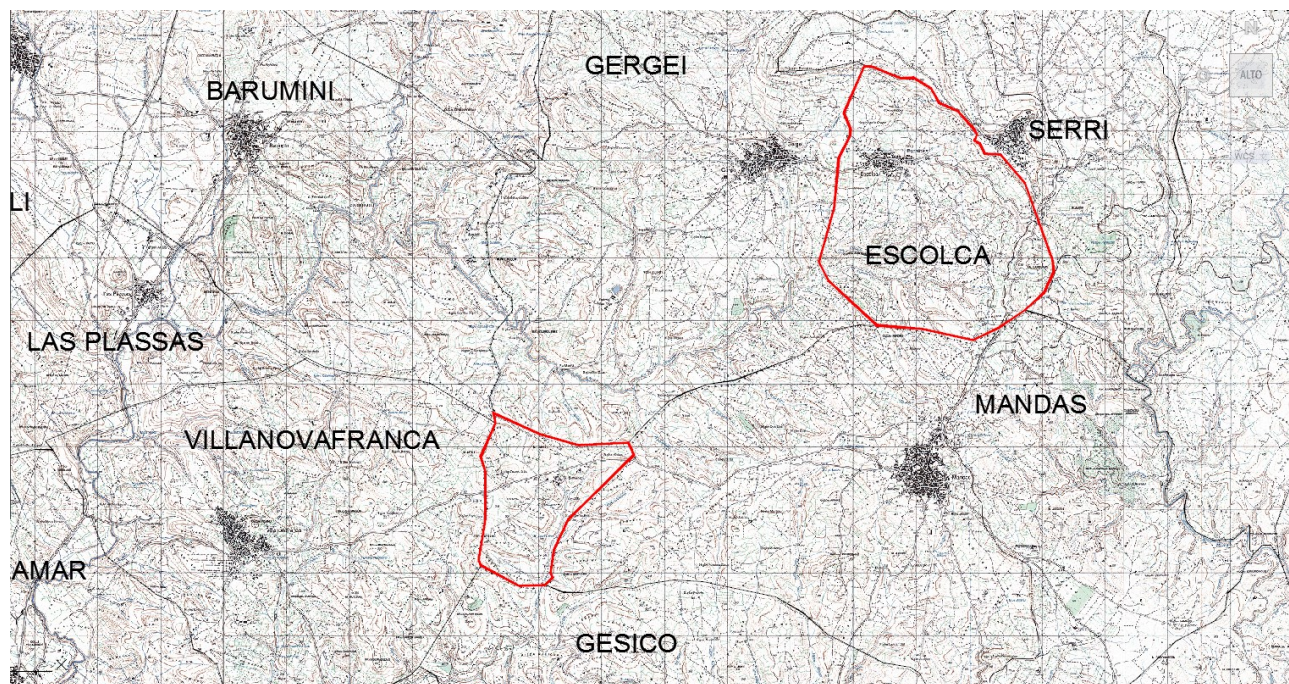
A seguito dell'affidamento dell'incarico il professionista in collaborazione con l'Ufficio tecnico del Comune di Escolca ha proceduto a trasmettere, nel gennaio 2014, il Piano Operativo di Lavoro secondo le indicazioni della RAS Ass.to EE.LL.FF.UU. Servizio delle Politiche per le aree urbane e del Servizio della Tutela del Paesaggio.

Successivamente il Servizio delle Politiche per le aree urbane e il Servizio della Tutela del Paesaggio della RAS, hanno approvato il Piano Operativo e hanno trasmesso la documentazione necessaria ai fini dell'espletamento dell'incarico di adeguamento del PPA al PPR.

4_ La verifica di assoggettabilità: analisi del contesto e del piano

4_1 Inquadramento territoriale e assetto ambientale

Il territorio comunale di Escolca ricade nella Provincia del Sud Sardegna e ha un'estensione complessiva di 14,70 kmq. E' delimitato dai comuni di Gergei a ovest, Serri a nord-est, Mandas a sud.



Limiti amministrativi del territorio comunale di Escolca, comprendente anche l'isola amministrativa di San Simone (in basso a sinistra)

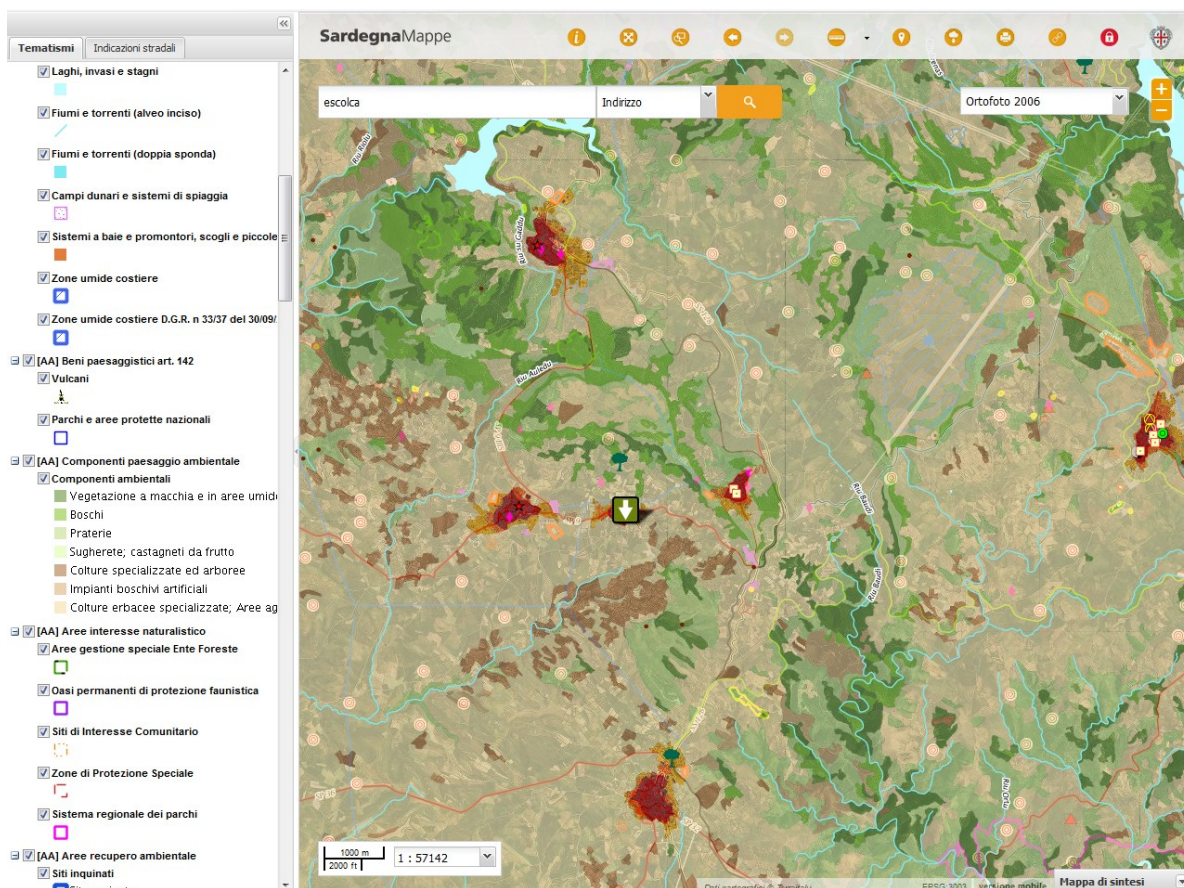
Piccolo centro del Sarcidano, Escolca si estende in un'ampia vallata che, scendendo dolcemente dalla rocciosa giara di Serri che la sovrasta imponente, si ricongiunge alle terre della Trexenta e della Marmilla. Tutto intorno al paese, adagiati lungo il pendio, in un terreno ricco di rocce sedimentarie che racchiudono fossili marini, si estendono uliveti e vigneti secolari. A nord del paese si spande una suggestiva corona di roverelle e querce tra cui si nascondono i resti di alcuni nuraghi e, nella località chiamata Bara, di un vulcano spento. Escolca ha una estensione territoriale di 1472 ettari e un'altimetria che varia tra i 320 e i 600 metri sul livello del mare.

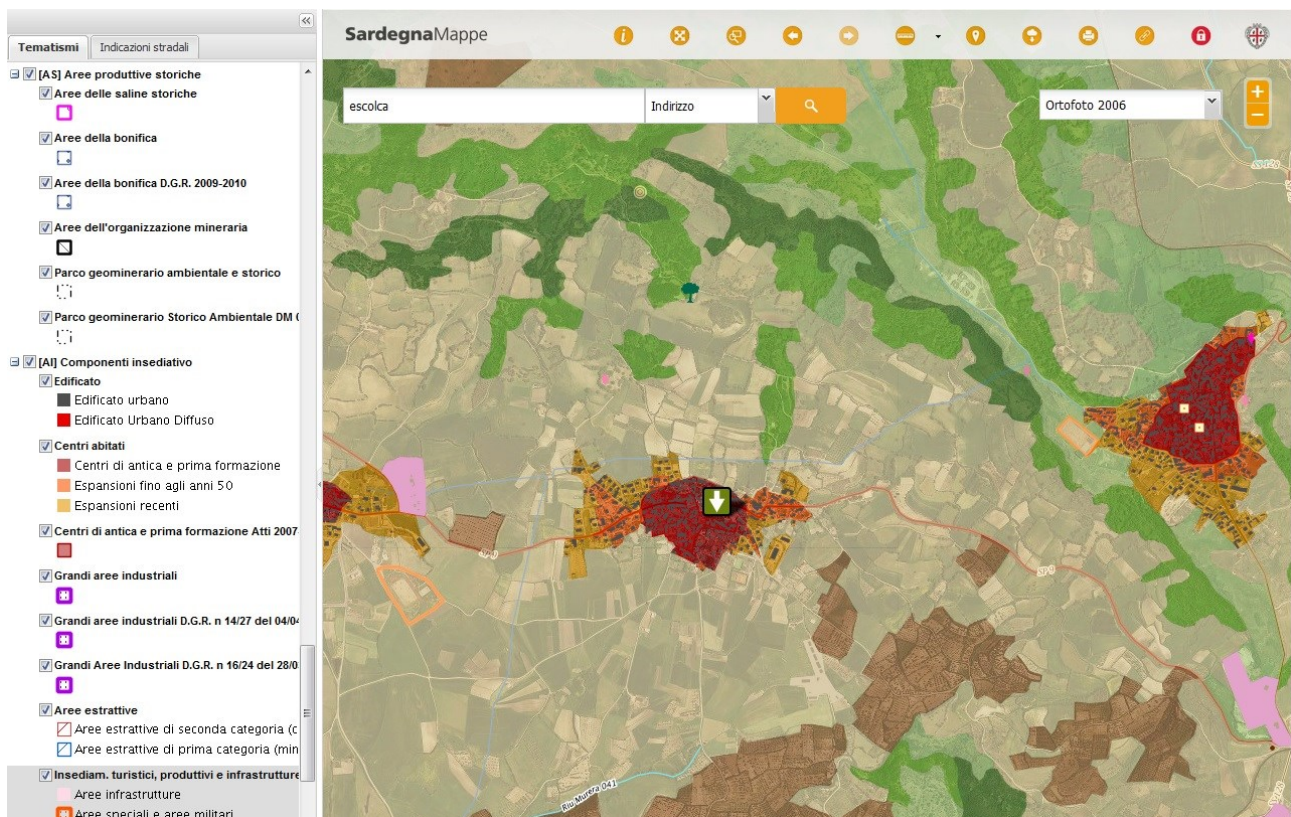
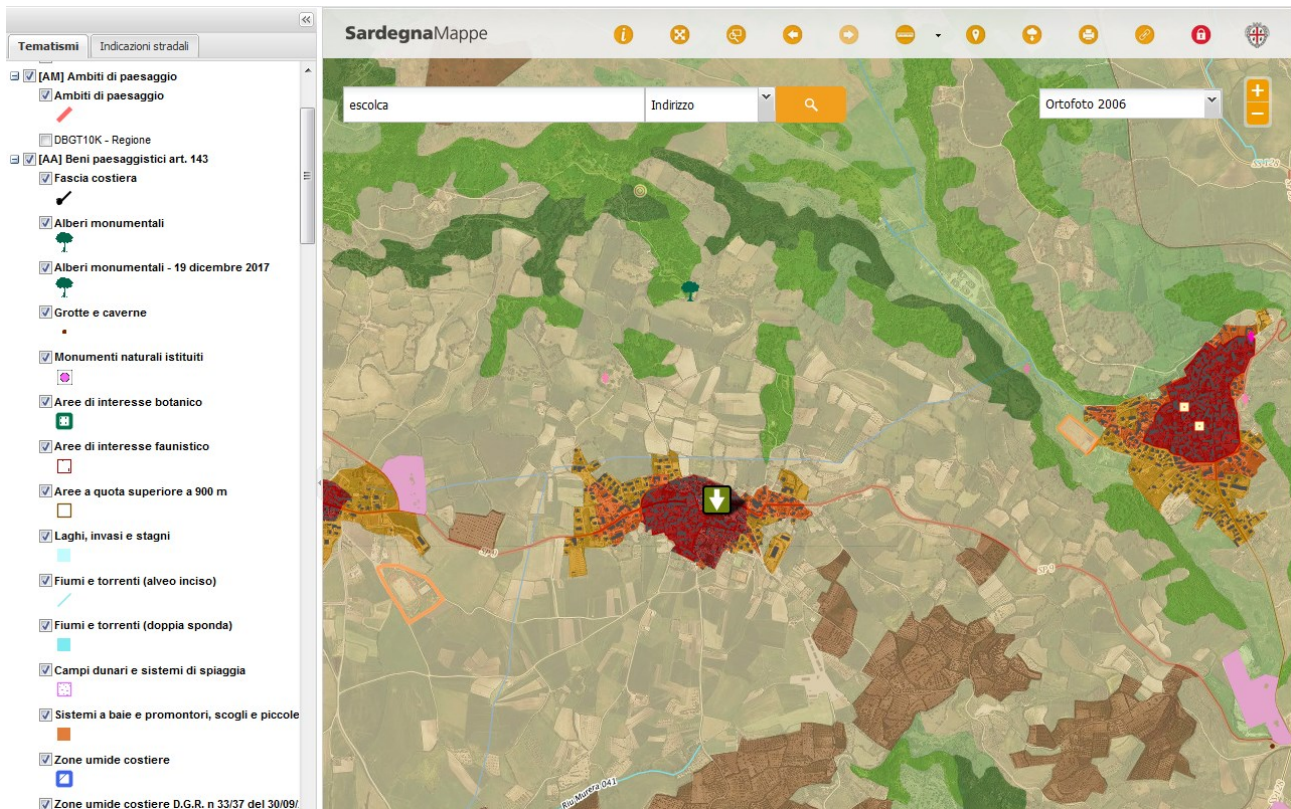
Al territorio comunale appartengono inoltre circa 85 ettari di bosco in agro di Villanova Tulo, denominato Su padenti e, lungo la strada provinciale che collega Mandas a Villanovafranca, la frazione agricola di San Simone o Nuraxi, di 450 ettari. Le terre di San Simone conservano al proprio interno un antico villaggio abbandonato, le cui origini si perdono nel tempo, rimandando solo ad una leggenda che racconta di pestilenze e di Mori, di abbandono e riappropriazione del territorio. Le piccole case del villaggio si popolano ogni anno, cinquanta giorni dopo la Pasqua, in occasione della festa del Santo che dà il nome alla località.

L'abitato di Escolca è un insediamento su un percorso di mezza costa a ridosso dell'altipiano della Giara di Serri, esposto a mezzogiorno verso la Trexenta e al riparo dai venti dominanti provenienti da nord-ovest.

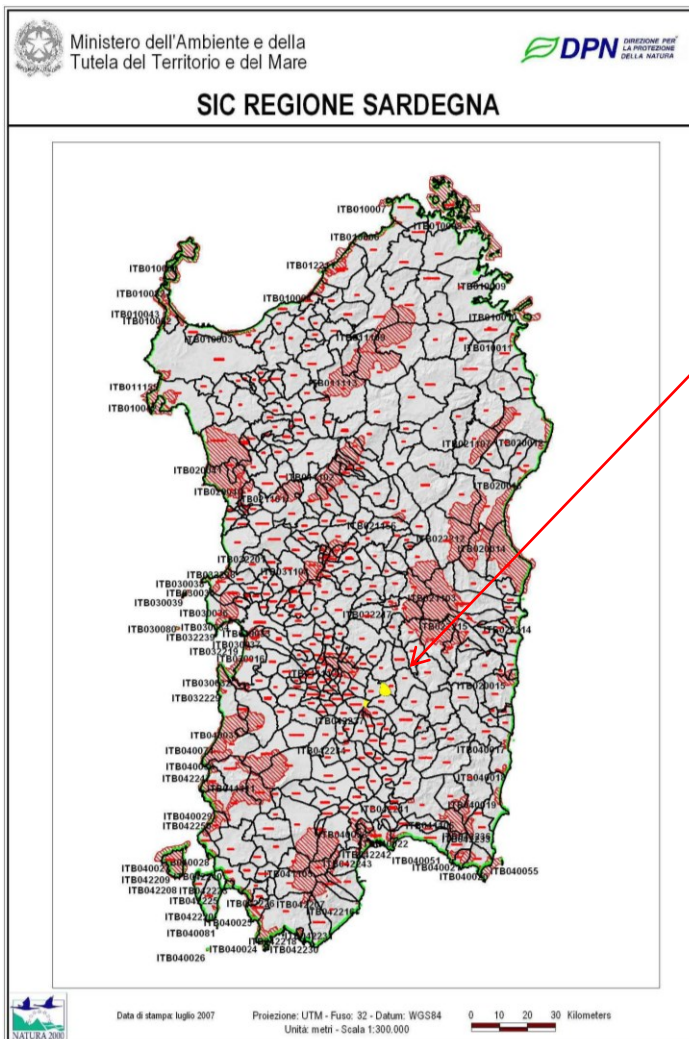
La popolazione che nel 1850 era intorno ai 2000 abitanti, in questi ultimi cinquant'anni si è notevolmente ridotta e oggi conta circa 700 abitanti. Questo fatto si spiega in parte con la diminuzione delle nascite registrate negli ultimi anni, ma soprattutto è dovuto al fenomeno dell'emigrazione che ha avuto delle punte negli anni settanta e che per la persistente grave mancanza di lavoro si sta nuovamente manifestando in modo preoccupante anche negli ultimi anni. L'economia è a prevalente carattere agricolo e pastorale, ma anche il settore terziario è presente con alcune attività. La parte antica dell'abitato si presenta molto interessante non solo dal punto di vista tipologico ed urbanistico, ma anche perché ricca di numerose testimonianze architettoniche minori. L'assetto viario è rimasto inalterato in quanto non sono stati operati sventramenti o allargamenti delle sedi stradali. Di conseguenza anche gli isolati hanno conservato il loro originario perimetro e la loro forma derivata dall'aggregazione spontanea dei lotti lungo i percorsi adagiati sulla naturale pendenza della morfologia del territorio

Le componenti ambientali più caratteristiche sono indicate e descritte nelle tavole di analisi allegate (vedi INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO 1_ Quadro geografico storico, 2_ Quadro storico del territorio comunale, 3_ Quadro storico dell'urbano). Di seguito vengono inoltre riportate alcune altre immagini estrapolate dal sito web della RAS Sardegna mappe, nella quale sono indicate le componenti ambientali, le aree di interesse naturalistico, etc. Come emerge dalle carte il territorio e dunque anche il centro matrice di Escolca non ricadono in parchi di interesse naturalistico.

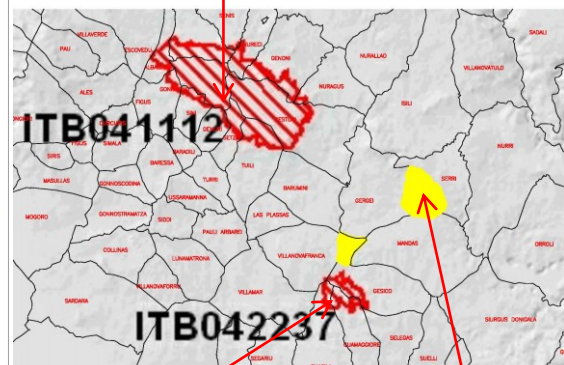




Viene riportata inoltre la carta regionale con la localizzazione delle aree SIC dove sono stati individuati da parte della Regione Sardegna 89 SIC che corrispondono ad una superficie di 477.652 (ha), pari al 19,8% del territorio isolano. Come emerge dalla carta, alla quale sono stati sovrapposti i confini dei territori comunali, il territorio di Escolca (in giallo) **non ricade in nessuno dei SIC presenti.**



SIC ITB041112
Giara Di Gesturi
Albagiara, Assolo,
Genoni, Genuri,
Gesturi, Gonnosnò,
Nuragus, Nureci,
Setzu, Sini e Tuili.

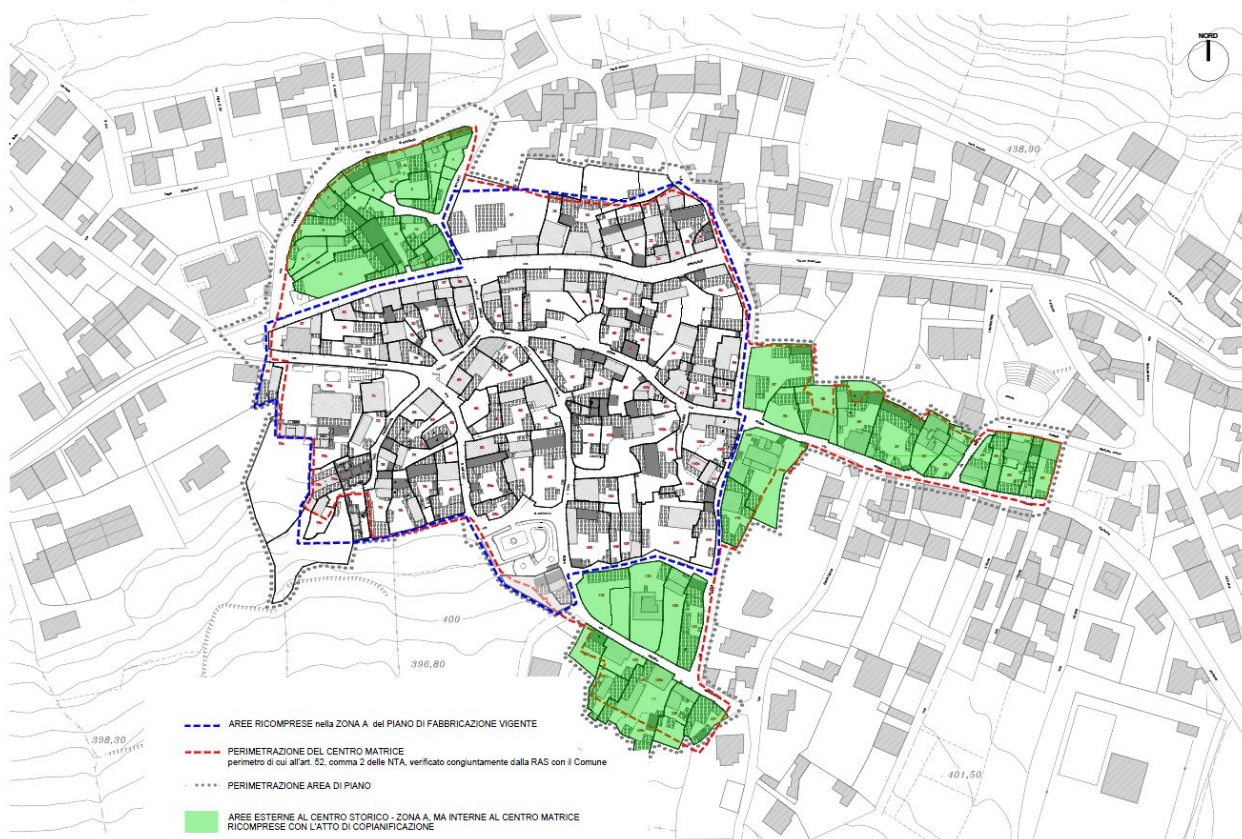


SIC ITB042237
Monte San Mauro
Gesico

Territorio di Escolca

Il Centro Matrice di Escolca (perimetro in rosso), non coincide con la zona A del PdF vigente (perimetro blu). L'estensione territoriale del PPCM (perimetro rosso e aree in grigio), oltre a comprendere il Centro di Antica e Prima Formazione, ricomprende anche le aree di interesse storico (in verde rimaste parzialmente fuori dal perimetro del Centro storico. La superficie totale dell'area di piano è pari a circa 5,91 ha.

INDIVIDUAZIONE DEI PERIMETRI DELL'AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO, DEL CENTRO STORICO (zona A del PIANO DI FABBRICAZIONE) e DEL CENTRO MATRICE scala 1:1000



Confronto tra le aree ricomprese nella zona A del PdF vigente (perimetro blu) e il perimetro del Centro matrice (perimetro rosso)

La tipologia edilizia ricorrente è quella della Trexenta e rispecchia la descrizione già indicata dal Baldacci, cioè: ingresso con portale, cortile più o meno ampio su cui si affaccia “sa lolla”, abitazione che può essere al solo piano terra o anche al piano primo e diversi locali accessori.

Le abitazioni sono in genere in buone condizioni, tuttavia non mancano casi di edifici abbandonati e fatiscenti per le carenze statiche e igieniche; alcune costruzioni sono oramai ridotte a ruderi.

Alcuni edifici sono di antica costruzione con manifattura veramente eccellente; lo testimoniano sia la data di edificazione, spesso risalente ai primi dell'ottocento, sia le decorazioni in pietra di cui sono adornati i portali, gli architravi, i balconi etc. Tutti questi edifici meritano di essere conservati; per la maggior parte di loro il recupero si realizza con semplici lavori di adeguamento igienico e tecnologico e di ordinaria manutenzione, per alcuni, invece, vi è la necessità di interventi più complessi di restauro e ristrutturazione a seconda del grado di fatiscenza degli elementi componenti la costruzione.

Non emergono elementi di detrazione paesaggistica alla scala territoriale mentre alla scala urbana sono evidenti numerose soluzioni recenti di interventi sui tetti degli edifici che hanno modificato la geometria delle coperture determinando un impatto negativo sul paesaggio. Alla scala edilizia sono presenti numerosi elementi architettonici non consoni alle tipologie e tecnologie costruttive ricorrenti che determinano anche impatto visivo.

Il centro storico riveste un ruolo primario nelle politiche di piano dell'amministrazione comunale non solo dal punto di vista urbanistico ma anche dal punto di vista programmatico in quanto la stessa amministrazione, per il rilancio dello sviluppo economico e sociale, ha puntato e punta ancora molto sul settore turistico e dei servizi. Infatti sono state consistenti le attività di riqualificazione e di rivitalizzazione dell'intero abitato e del centro storico in particolare, che il comune ha da tempo intrapreso, orientate verso la salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali e alla qualità dei servizi offerti.

4_2 Finalità del PPCM

Il presente lavoro si pone l'obiettivo di adeguare la pianificazione particolareggiata di attuazione agli indirizzi ed ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, all'interno delle aree perimetrate quale **“centro matrice di antica o prima formazione”** e di definire le modalità e gli strumenti per la regolamentazione degli interventi sugli edifici privati e sugli spazi pubblici circoscritti dal vincolo paesaggistico con la finalità principale di **“recuperare l'identità storico-culturale del centro antico facendo emergere la specificità del luogo e della cultura insediativa”**.

Le **principali finalità** che lo strumento è chiamato a perseguire sono **di ordine paesaggistico**:

- approfondire le conoscenze tecniche dell'architettura storica ed incentivarne la riappropriazione da parte delle maestranze edilizie e dell'artigianato ad incremento delle economie locali;
- tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio individuando gli interventi compatibili ed adeguati ai caratteri storico-tradizionali;
- individuare modalità di intervento adeguate alle peculiarità paesaggistiche ed ambientali e ai caratteri architettonici dell'insediamento storico;
- limitare all'indispensabile le modificazioni volumetriche ed architettoniche;
- contenere gli interventi di arricchimento decorativo, valorizzando l'essenziale sobrietà dell'ambiente costruito;
- conservare l'arcaicità delle soluzioni costruttive;

e parallelamente **di ordine urbanistico**:

- integrare il centro matrice dei servizi indispensabili per innalzare la qualità della vita;
 - rispondere ai problemi della circolazione e della sosta veicolare con soluzioni a basso impatto;
- ed infine, ma non secondario, **di ordine strategico**:
- stimolare il rientro della popolazione residente all'interno del centro matrice;

- promuovere all'interno dell'abitato storico l'avvio di nuove attività economiche con iniziative che valorizzino le risorse locali e l'identità culturale;
- coinvolgere la cittadinanza in un processo di partecipazione in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini.

L'auspicio è che il progetto che andremo a definire, in coerenza con le finalità e l'impostazione metodologica del PPR, possa essere un utile contributo per conseguire un recupero di consapevolezza dei valori culturali ed economici insiti nel centro matrice, ed insieme, un rafforzamento dell'identità ed un rapporto più integrato della comunità con il suo luogo, senza i quali nessuno strumento può conseguire i suoi obiettivi.

L'elaborazione del PPCM è stata eseguita in più fasi, che ha visto una prima trasmissione del Progetto di massima del Piano il 22/01/2018 e la trasmissione del Progetto definitivo nel marzo 2018.

Il PPCM è stato adottato da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 29/03/2018.

4_3 Struttura del PPCM

Il PPCM definisce gli interventi consentiti attraverso gli elaborati grafici e i documenti fondamentali di seguito riportati:

A_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A_1 INDAGINE STORICO-URBANISTICA E ANALISI DEL TIPO EDILIZIO (ALLEGATO)

1_ QUADRO GEOGRAFICO E STORICO

1_1_Ambito storico culturale

1_2_Morfologia del territorio

1_3_Quadro geografico storico al 1844_Carta del Catasto De Candia

1_4_Quadro geografico storico al 1900-20_Carta Catastale di impianto

1_5_Tracce e testimonianze dell'insediamento antico e medievale

1_6_Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali: reti culturali, progettualità e servizi

1_7_Ambito paesaggistico dell'insediamento

2_ QUADRO STORICO DEL TERRITORIO COMUNALE

2_1_Confronto quadro unione Carta Catasto De Candia e Carta Catastale di impianto

2_2_Quadro storico territorio comunale: assetto viario, orografia e idrografia nella carta catastale di impianto

2_3_Quadro storico territorio comunale: ipotesi di antropizzazione del territorio e formazione dell'insediamento urbano

3_ QUADRO STORICO DELL'URBANO

3_1_Confronto Carta Catasto De Candia – Carta Catastale d'impianto

3_2_Confronto Carta Catastale d'impianto – Carta catastale di visura

3_3_Crescita dell'abitato

4_ ANALISI DEI TIPI EDILIZI

4_1_ Individuazione dei tipi edilizi di base su carta catastale di impianto

4_2_ Abaco dei tipi edilizi

4_3_ Abaco dello sviluppo del tipo edilizio a corte

4_4a_ Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo A1 "Casa a doppia corte"

4_4b_ Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo A2 "Casa a corte antistante"

4_4c_ Esempi rappresentativi dei tipi edilizi individuati _ tipo B2 "Palazzo"

5_ INDAGINE DEL PATRIMONIO URBANO

5_1_ Rapporto tra tessuto urbano consolidato e margini

5_2_ Spazi pubblici: slarghi e piazze

5_3_ Spazi pubblici: piazze e aree verdi

5_4a_ Spazi pubblici: pavimentazioni

5_4b_ Spazi pubblici: illuminazione pubblica

5_4c_ Spazi pubblici: arredo urbano

5_4d_ Spazi pubblici: arredo urbano

6_ INDAGINE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

6_1_ Complessi e manufatti di carattere emergente

6_2_ Data o epoca di impianto degli edifici

6_3_ Tipologia edilizia

6_4_a_ Consistenza edilizia indice fondiario

6_4_b_ Consistenza edilizia rapporto copertura

6_4_ Permanenza dei caratteri originari

6_5_ Stato di conservazione dell'abitato

6_6_ Tipo d'uso

7_ INDAGINE SUGLI ELEMENTI EDILIZI ED ARCHITETTONICI

7_1_ Murature

7_2_ Portali

7_3_ Porte

7_4_ Finestre

7_5_ Soluzioni di gronda e di coronamento

7_6a_ Criticità dei prospetti

7_6b_ Criticità delle aperture e degli elementi di recinzione

7_6c_ Criticità arredo urbano, elementi impropri di facciata o chiusure orizzontali

PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

B_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B_1_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: VARIANTI TIPOLOGICHE DI INTERVENTO (ALLEGATO)

B_2_ ORIENTAMENTI PER LA PROGETTAZIONE: ABACO DEI CARATTERI COSTRUTTIVI DEGLI EDIFICI E TABELLE DEL COLORE (ALLEGATO)

- B2_1_ Abaco dei portali
- B2_2_ Abaco delle porte Tipo A e B
- B2_3_ Abaco delle finestre e portefinestre Tipo A e B
- B2_4_ Abaco dei balconi Tipo A e B
- B2_5_ Abaco delle soluzioni di gronda e dei coronamenti
- B2_6_ Abaco delle recinzioni
- B2_7_ Abaco delle murature e finiture
- B2_8a_ Tabelle del colore: pitture alla calce
- B2_8b_ Tabelle del colore: intonaci colorati a base di calce
- B2_9a_ Tabelle del colore verniciature porte e portali
- B2_9b_ Tabelle del colore verniciature finestre

C. LINEE GUIDA PER L'INTERVENTO NEGLI SPAZI PUBBLICI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO PER L'ARREDO URBANO

- C_1a_ Stato attuale pavimentazioni stradali
- C_2a_ Indirizzo progettuale trattamento pavimentazioni stradali: percorso di ristrutturazione ottocentesca
- C_2b_ Indirizzo progettuale trattamento delle pavimentazioni stradali: altri percorsi
- C_2c_ Indirizzo progettuale trattamento delle pavimentazioni di slarghi e piazze
- C_3_ Stato attuale illuminazione stradale pubblica
- C_4a_ Stato attuale arredo urbano
- C_4b_ Stato attuale arredo urbano
- C_5_ Indirizzo progettuale illuminazione pubblica e arredo urbano

D. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE E PROGETTO

- D_1_ Pianificazione vigente nell'area di Piano
- D_2_ Planimetria con individuazione della permanenza dei caratteri originari (1:1000)
- D_3_1_ Planivolumetrico di stato attuale e di progetto (scala 1:1000)
Analisi della consistenza edilizia e dati planivolumetrici
Nuova configurazione planivolumetrica, trasformazioni previste, interventi urbanistici e dati planivolumetrici
- D_3_2_ Planivolumetrico di progetto: interventi urbanistici, decrementi e incrementi volumetrici (scala 1:1000)
- D_3_3_ Geometria delle coperture di stato attuale - Analisi morfologica e materica (scala 1:1000)
Interventi prioritari di adeguamento formale delle coperture (Scala 1:1000) _ Nuova configurazione morfologica
- D_4_ 1_ Comparto 1_ Isolato a
Planivolumetrico di stato attuale (scala 1:500) Planivolumetrico di progetto (scala 1:500)

Coperture di stato attuale _ Interventi prioritari di adeguamento formale delle coperture (scala 1:1000) - Profili viari di stato attuale (Scala 1:500) _ Profili viari di progetto (Scala 1:500) Pictometria _ Stralcio carta catastale di impianto (scala 1:1000) _ Individuazione comparto nel contesto

D_4_2_ Comparto 1_Isolato b

D_4_3_ Comparto 1_Isolato c

D_4_4_ Comparto 1_Isolato d

D_4_5_ Comparto 1_Isolato e - f

D_4_6_ Comparto 1_Isolato g - h

D_4_7_ Comparto 1_Isolato i - l

D_4_8_ Comparto 1_Isolato m - n - o

E. SCHEDE DELLE UNITÀ EDILIZIE

E_1_1_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato a

E_1_2_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato b

E_1_3_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato c

E_1_4_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolato d

E_1_5_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati e - f

E_1_6_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati g - h

E_1_7_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati i - l

E_1_8_ Schede Unità edilizie _ Comparto 1 _ Isolati m - n - o

F. ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE: CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI

F_1_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di stato attuale - Calcolo dei volumi esistenti- Calcolo dell'indice medio di zona

F_2_ Elenco delle unità edilizie: Consistenza di progetto - Calcolo dei volumi massimi presunti di progetto

G. DOCUMENTO DI SINTESI E PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PRIORITARI DI RIQUALIFICAZIONE

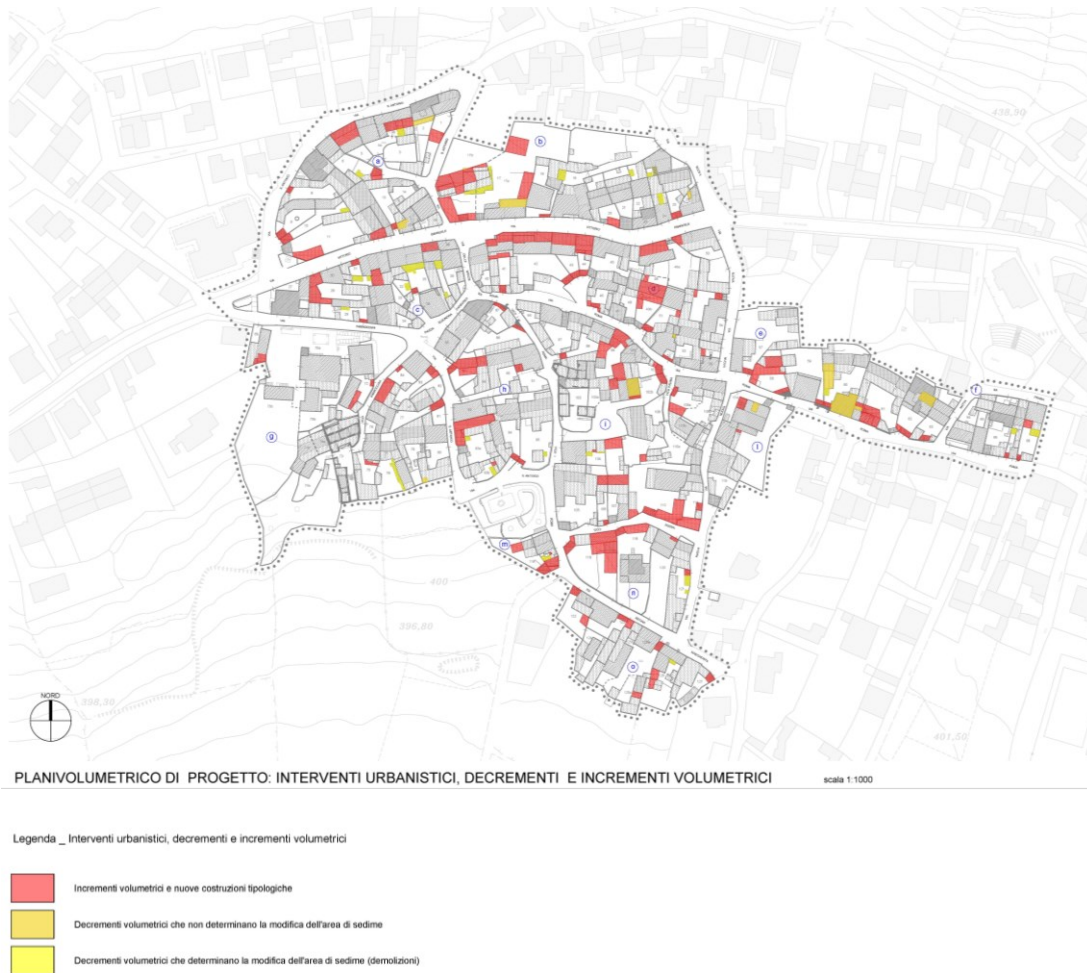
4_4 Interventi previsti nel PPCM

Gli interventi di progetto previsti nel piano sono specificati nelle schede analitico-progettuali, relative ad ogni unità edilizia, nelle quali vengono assunti gli elementi dell'analisi compiuta e vengono indicati dettagliatamente gli interventi consentiti.

L'elemento di principale riferimento operativo è costituito dall'unità edilizia: si intende con questo termine l'unità di utilizzo specialistico o residenziale del suolo con il costruito che vi insiste. Nel tipo edilizio "a corte" l'unità edilizia è l'insieme funzionalmente organico del fabbricato e della corte ed ha per carattere imprescindibile l'utilizzo monofamiliare.

Le unità edilizie sono riunite in isolati, ovvero in aggregazioni di unità edilizie, secondo la ripartizione presente nel piano attualmente vigente, con l'integrazione delle porzioni pianificate con il presente piano.

A Escolca le unità edilizie sono riunite in 13 isolati urbani, la cui delimitazione è riportata in apposite planimetrie in scala 1:1000 e 1:500 che riproducono la situazione planivolumetrica dello stato attuale, della previsione di progetto, la geometria delle coperture esistente con la loro caratterizzazione materica, le soluzioni progettuali delle coperture per le situazioni più critiche o complesse, la situazione dei profili stradali dello stato attuale e di progetto. Sono inoltre riportati per gli isolati interessati gli stralci delle planimetrie catastali di impianto e le rilevazioni fotografiche inclinate a 45° (pictometrie). Tale documentazione è riportata negli allegati da D_4_1 a D_4_8.



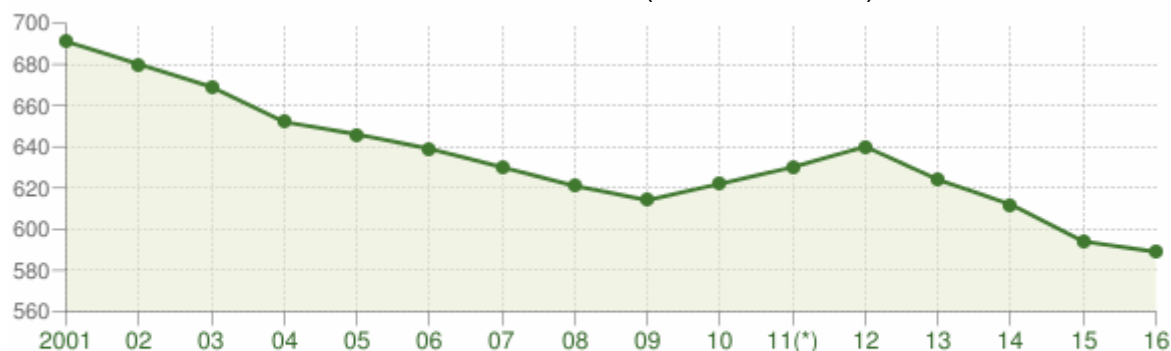
In rosso sono indicate le nuove costruzioni, in arancione i decrementi volumetrici e in giallo le demolizioni.

Il PPCM interviene su una volumetria complessiva esistente di 114.346,67 mc e, con il fine di migliorare le condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento e adeguare lo standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione (sempre nel rispetto delle

condizioni vincolistiche del PPR), prevede un incremento volumetrico di circa 8.673 mc (114.346,67 mc stato attuale – 123.019,64 mc progetto).

Tale aumento scaturisce dal contributo di incrementi volumetrici diffusi nel centro matrice, come adeguamenti formali di tipo planimetrico e altimetrico, razionalizzazione delle volumetrie all'interno delle singole unità edilizie, ricostruzione di ruderi o nuove costruzioni in lotti liberi.

Per la determinazione degli abitanti insediabili, si parte considerando l'indice indicato dal D.A. EE.LL. n° 2266/U/83 (*Decreto Floris*) di 100 mc per abitante. Dal calcolo analitico delle volumetrie esistenti, così come riportato nella tabella **F.1 ELENCO DELLE UNITÀ EDILIZIE: CONSISTENZA – CALCOLO DEI VOLUMI** (inserita nel CD) e dai dati in nostro possesso sulla popolazione residente, la stessa risulta essere di **589 abitanti in tutto il centro urbano** (dati ISTAT 2016).



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ESCOLCA (SU) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Escolca dal 2001 al 2016. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

Dall'analisi dei censimenti dal 1861 al 2011 possiamo notare che la popolazione ha avuto un forte calo e che il massimo incremento si è verificato tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso fino a raggiungere i 983 abitanti. Da ciò si desume che il sistema infrastrutturale del centro abitato e del centro storico in particolare (che ancora oggi risulta funzionante ed efficiente) ha avuto il massimo sviluppo proprio in quegli anni e che dunque era dimensionato per una popolazione di appunto 1.000 circa abitanti.



Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Escolca dal 1861 al 2011. Variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT.

Inoltre dagli studi effettuati nella fase di rilevazione, circa il 17% delle abitazioni del centro matrice di Escolca risultano abbandonate.

In particolare su un totale di 129 u.e., circa 22 risultano abbandonate o abitate a carattere saltuario, senza considerare i ruderi e le abitazioni occupate saltuariamente.



In base a quanto suddetto si può stabilire che, nel centro matrice, il parametro di 100 mc/ab previsto dalla Circolare sia assolutamente non veritiero e che, pur non volendo considerare quello effettivamente riscontrato **dobbiamo comunque considerare un valore non inferiore ai 300 - 400 mc/ab**, in quanto nei centri abitati con tipologia prevalente di casa a corte generalmente è questo il dato che viene riscontrato in normali condizioni d'uso. Questo in considerazione anche del fatto, per altro largamente accertato, che gran parte dei volumi esistenti nel centro storico non sono residenziali ma destinati anche ad attività commerciali, artigianali, di servizio e a quelle prevalentemente agricole e pastorali degli abitanti. Considerando che certamente l'incremento volumetrico che potrebbe determinarsi con il PPCM è prevalentemente distribuito sulle unità edilizie già insediate e definite, si può considerare un **insediamento massimo di nuovi residenti pari a circa 25 unità**.

Tale incremento non comporterà variazioni sensibili in termini di produzione di rifiuti e/o di acque reflue e quindi di inquinamento, sia atmosferico che delle acque e non richiederà aumenti in termini di consumi energetici relativi all'illuminazione pubblica e quindi di "inquinamento luminoso", anche in considerazione del fatto che tutte le infrastrutture

compreso l'impianto di illuminazione sono stati realizzati dagli anni '50-60 in poi per accogliere una popolazione residente più cospicua di quella attuale o di quella che potrebbe insediarsi con l'attuazione del Piano.

Si può aggiungere inoltre che le aree per servizi individuate all'interno del centro matrice in esame risultano sufficienti a soddisfare i minimi richiesti dalle norme vigenti e in ogni caso qualitativamente sono sufficientemente articolati nell'ambito delle zone contermini.

Nel PPCM è presente per ogni singola unità edilizia, una scheda dettagliata, che oltre a riportarne lo stato attuale, riporta anche gli interventi ammessi, che specificano la classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.), impongono vincoli, danno indicazioni e prescrizioni particolari.

Le classi d'intervento sono desunte, con le opportune integrazioni, dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/01. Esse sono numerate ed ordinate in modo crescente secondo la consistenza degli interventi che prevedono. Resta inteso che ogni classe ammette gli interventi in essa prescritti e tutti quelli contenuti nelle classi che la precedono.

Con l'indicazione della classe d'intervento massima ammessa (C.I.M.A.) si individuano rapidamente le diverse possibilità operative consentite per ogni unità edilizia. Le operazioni d'intervento sono specificate e regolate dall'art. 5 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Le C.I.M.A. sono così suddivise:

CLASSE "1" - MANUTENZIONE ORDINARIA

CLASSE "2" - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CLASSE "3" - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

CLASSE "4" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

R1 - INTERNA _ R2 - CONSERVATIVA/FUNZIONALE _ R3 - INTEGRALE

CLASSE "5" - INCREMENTO TIPOLOGICO (AMPLIAMENTO)

CLASSE "6" - DEMOLIZIONE

CLASSE "7" - DEMOLIZIONE PER RICOSTRUZIONE TIPOLOGICA (RICONVERSIONE TIPOLOGICA)

CLASSE "8" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Ad integrazione delle C.I.M.A. sono contenute eventuali prescrizioni particolari, con carattere vincolistico **Prescrizioni (P)** o indicativo **Indicazioni (I)**, relative ad interventi ed operazioni prioritarie da eseguirsi nei fabbricati e nelle pertinenze delle singole unità edilizie.

Con le prescrizioni vengono descritti quegli interventi specifici relativi ad elementi o strutture da sostituire, modificare o integrare, esistenti nelle unità edilizie; tali interventi debbono considerarsi prioritari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano.

Essi rivestono, in una prima fase, carattere indicativo ma assumono carattere vincolistico (in quanto costituiscono condizione indispensabile) al momento del rilascio della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) per gli interventi definiti dalla classe della ristrutturazione edilizia R.3 e

successivi e per le porzioni di edifici o interi edifici o volumi elementari interessati dall'intervento edilizio.

Un "Abaco degli elementi costruttivi" raccoglie i caratteri e le modalità esecutive degli elementi edilizi e architettonici maggiormente ricorrenti che sono stati riscontrati durante i rilievi effettuati. Tali schede potranno essere utili nella progettazione e nella realizzazione dei lavori di recupero per riproporre i caratteri stilistici e dimensionali di alcuni elementi tipici dell'edilizia e dell'architettura locale.

4_5 In quale misura il PPCM stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività

Il PPCM è un piano attuativo che ha la funzione di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale (Piano Urbanistico Comunale), e di regolamentare gli interventi realizzabili, coordinando e governando i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del Centro Matrice e dei suoi diversi usi, con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinare il recupero, la riqualificazione e le nuove edificazioni. Esso pone in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico e definisce norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno del Centro Matrice. Il piano particolareggiato costituisce un quadro di riferimento per la realizzazione di progetti ed attività previste dall'art. 13 della Legge Urbanistica Statale 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. Nella fattispecie, in riferimento al quadro normativo sardo, il piano particolareggiato dei centri di antica e prima formazione deve seguire le prescrizioni dell'art. 52 e gli indirizzi dell'art. 53 delle N.T.A. del P.P.R.

Il PPCM di Escolca è stato strutturato coerentemente con le prescrizioni normative sopracitate; ha fatto inoltre riferimento alla "Guida agli interventi - Recupero, riqualificazione e riuso dell'edificato storico dei centri storici e degli insediamenti storici minori della Sardegna" redatta e pubblicata dalla Regione Autonoma della Sardegna in conformità alle indicazioni del PPR.

4_6 In quale misura il piano influenza altri piani o programmi

Il PPCM definisce il quadro di riferimento regolamentare per i progetti edilizi di salvaguardia, recupero e rinnovo del patrimonio edificato e delle urbanizzazioni entro l'area definita Centro Matrice. Esso attua, con modifiche di dettaglio eventualmente restrittive, le previsioni insediative e dimensionali già stabilite per le singole sub aree di interesse dal Piano Urbanistico Comunale vigente.

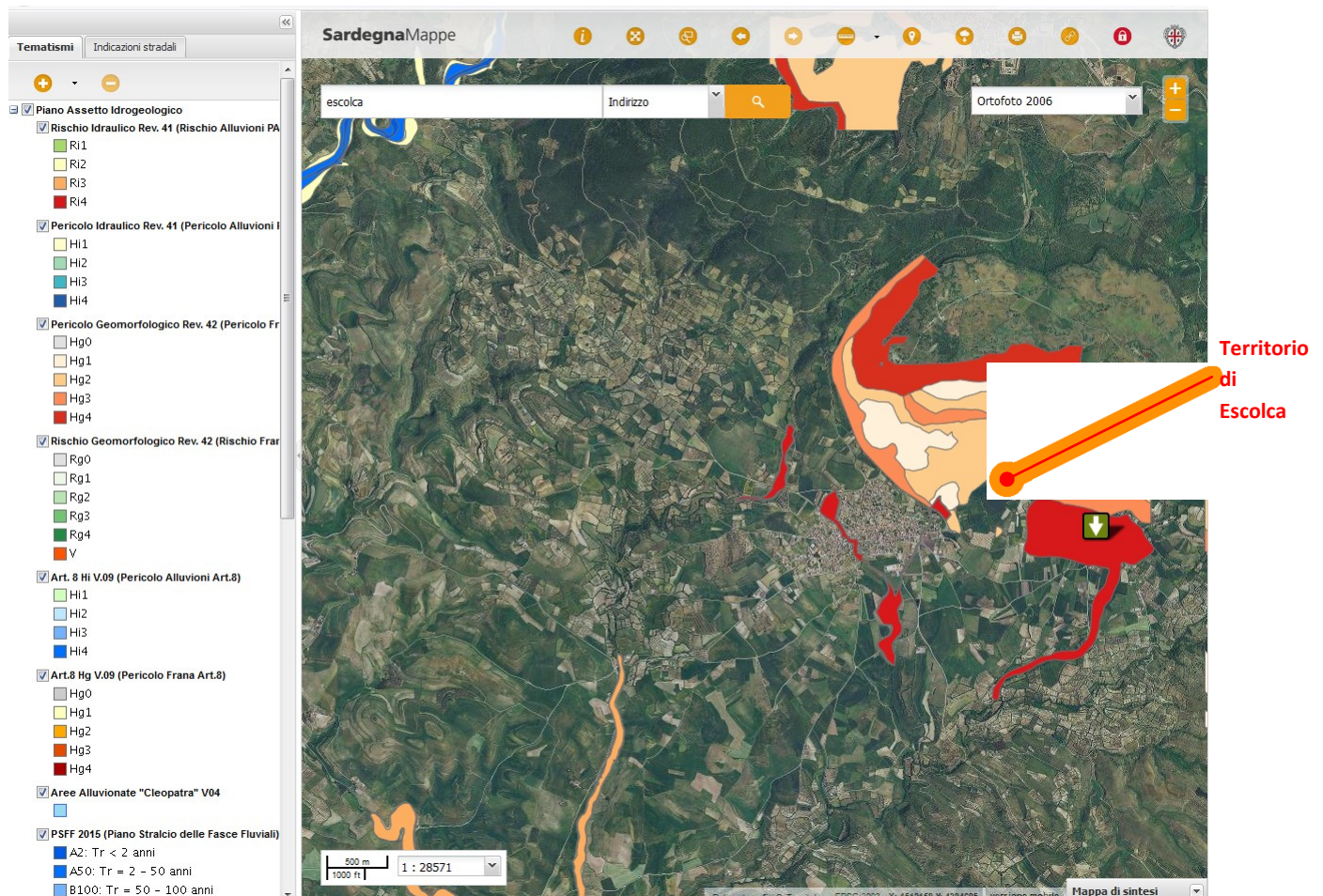
Il PPCM definisce condizioni per la programmazione delle opere pubbliche da realizzare entro il perimetro di pertinenza finanziabili con contributo pubblico.

Il PPCM, occupandosi della riqualificazione dell'abitato, non influenza altri piani e programmi, ma

recepisce e fa propri i loro indirizzi ed stato redatto quindi in coerenza con gli **strumenti di pianificazione sovraordinati in atto**:

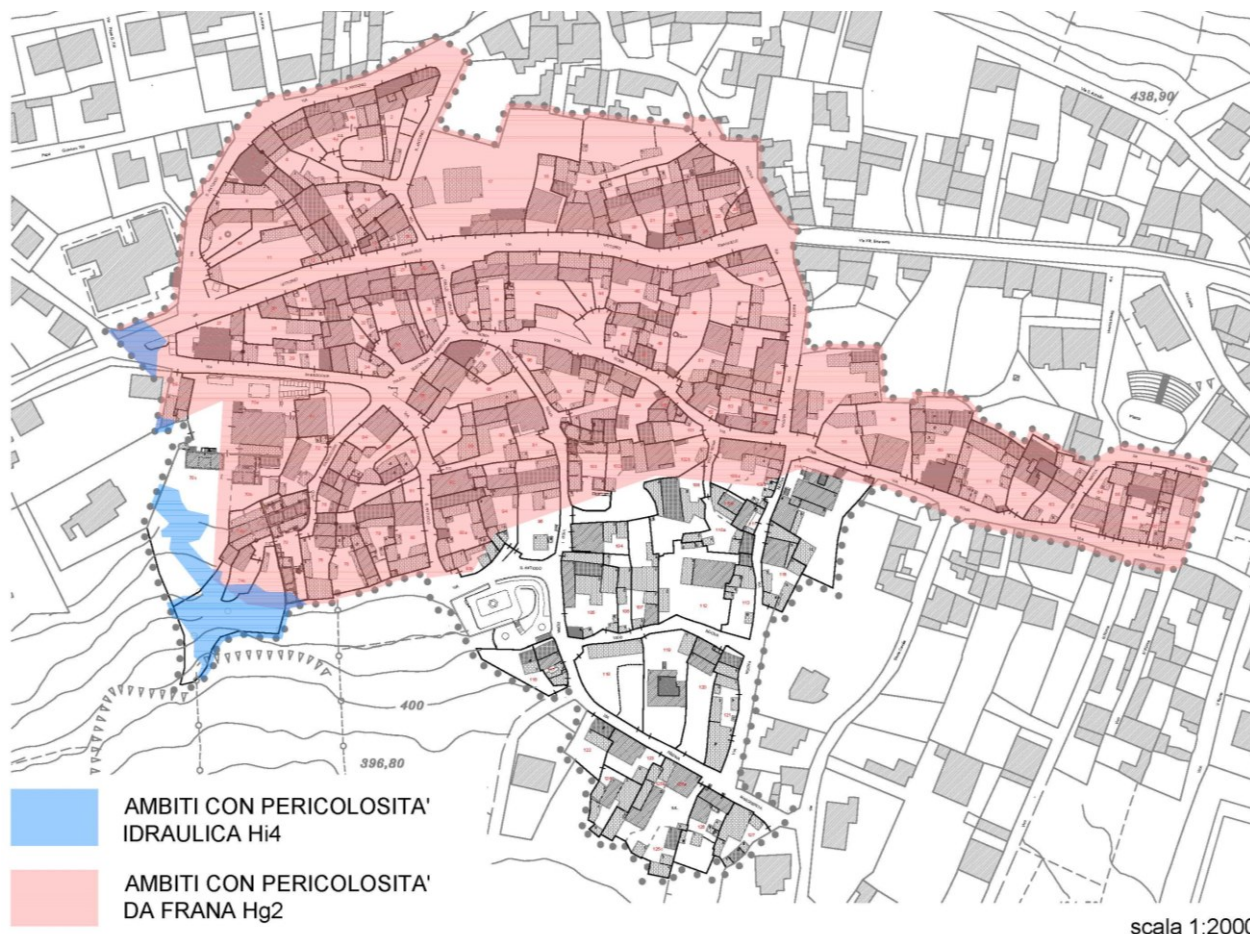
- **Piano Paesaggistico Regionale PPR** (approvato con D.G.R. n. 36/ del 2 settembre 2006);
- **Piano Assetto Idrogeologico PAI** (approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10 luglio 2006);
- **Piano di Tutela delle Acque** (approvato con D.G.R. n.14/16 del 4 aprile 2006);
- **Piano Energetico Ambientale Regionale** (adottato con D.G.R. n.34 /13 del 2 agosto 2006);
- **Piano di Gestione dei Rifiuti – sezione rifiuti speciali** (appr. con D.G.R. n. 13 del 30.04.2002);
- **Piano di Gestione dei Rifiuti – sezione rifiuti urbani** (appr. con D.G.R. n. 73/7 del 20.12.2008);
- **Piano di prevenzione, conservazione e risanamento della qualità ambientale** (approvato con D.G.R. n. 55/6 del 29 novembre 2008);
- **Piano Urbanistico Provinciale/Piano Territoriale di Coordinamento (PUP/PTC)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 133 del 19.02.2002. Approvazione definitiva da parte del Comitato Tecnico Regionale dell'Urbanistica e pubblicazione sul BURAS del 19.02.2004 (data di vigenza del Piano).

Per quanto concerne il P.A.I. il centro abitato di Escolca presenta fasce di pericolosità nel PAI (piano di assetto Idrogeologico) come si evince dall'immagine sotto riportata, estrapolata dal sito Sardegna Geoportale.



L'Amministrazione Comunale ha inoltre affidato l'incarico per la redazione dello studio di cui all'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del PAI, conclusosi nel 2016. La presa d'atto di tale studio è avvenuta in data 08/09/2016 con Delibera del Consiglio Comunale n. 25.

Alle carte dello studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica del territorio (ai sensi degli artt. 4, 8 e 26 delle norme di attuazione del P.A.I.) è stato sovrapposto il perimetro del centro matrice (in rosso), per mettere in evidenza che buona parte dell'abitato si trova coinvolto da Pericolosità da frana Hg2, come indicato nella carta.



Gli artt. 27, 28, 29, 30 e 33 delle norme di attuazione del PAI per le aree di pericolosità idraulica da moderata a molto elevata (da Hi1 a Hi4) e da frana Hg2, stabiliscono quali sono gli interventi consenti. Gli interventi previsti da piano nelle unità edilizie interessate da tali rischi, saranno dunque soggetti al rispetto degli articoli suddetti, essendo il PPCM subordinato al PAI.

Il PPCM è subordinato anche ai seguenti **strumenti di pianificazione comunale**:

- **Programma di Fabbricazione**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nel 1991;
- **Piano degli Insediamenti Produttivi** approvato con delibera C.C. n. 108 del 28/11/1991;
- **Piano di Classificazione Acustica** approvato con Delibera C.C. n. 34 del 07/12/2012;
- **Studio di Compatibilità idraulica e geologia-geotecnica** redatto nel 2016 e in fase di approvazione.

Non è presente invece il piano di illuminazione pubblica e privata, ne Regolamento di polizia mortuaria e servizi cimiteriali.

In definitiva, essendo il PPCM sotto ordinato ai suddetti piani, si può affermare che non li influenza ma piuttosto si sottomette ad essi.

4_6 Promozione dello sviluppo sostenibile

I principi di sostenibilità, applicati al PPCM, devono portare al rispetto dello sviluppo sostenibile, enunciato in termini generali dall'art. 3 quater del D. Lgs. n. 152/2006, che in sintesi richiedono:

- a) la garanzia che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non comprometta la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;
- b) che la Pubblica Amministrazione privilegi, sulle proprie scelte, la tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale;
- c) che venga individuato un equilibrato rapporto tra le risorse da risparmiare e quelle da trasmettere, nell'ambito delle risorse ereditate, perché le dinamiche della produzione e del consumo prevedano la salvaguardia ed il miglioramento dell'ambiente applicando il principio di solidarietà;
- d) la salvaguardia degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.

Il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi sanciti dal PPR, in riferimento ai punti sopraelencati, consente di affermare che:

- punto a) il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali è garantito dall'uso e dal riuso del patrimonio edilizio esistente, che è la miglior premessa per conservare inalterata la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future;
- punto b) la tutela dell'ambiente nelle sue componenti di bene paesaggistico d'insieme – Centro matrice e del patrimonio storico culturale rappresentato dalle singole Unità Storico Ambientali è alla base e principio ispiratore del Piano Particolareggiato, che traduce tale principio in regole applicative pratiche, in grado di garantire la conservazione del patrimonio ambientale e culturale complessivo, da trasmettere alle generazioni future;
- punto c) il principio ispiratore della conservazione, alla base della redazione del PPCM si traduce in una serie di regole che consentono la corretta gestione delle risorse ereditate, costituite dal patrimonio ambientale, culturale, storico ed edilizio del Centro matrice, gestione che nel concreto consente di minimizzare gli impatti della dinamica della produzione per

soddisfare l'esigenza dell'abitare, in quanto tale bisogno viene soddisfatto con l'utilizzo o il recupero di costruzioni esistenti, spesso degradate ed abbandonate, evitando il consumo di nuovo territorio e le relative opere di urbanizzazione;

- punto d) gli ecosistemi presenti nel territorio comunale convivono da secoli con il Centro matrice e l'attuazione del Piano Particolareggiato, volto come detto alla conservazione, non produrrà modificazioni negative.

In sintesi si può affermare che:

1) il Piano porrà un'attenzione particolare al recupero/riuso di edifici già esistenti, da destinare a residenze e servizi;

2) l'economia locale potrà giovare dei nuovi posti di lavoro creati dalle opportunità derivanti dall'attuazione del PPCM;

3) la protezione ambientale trova conforto nel fatto che il riuso del patrimonio edilizio esistente minimizza l'uso delle risorse naturali, inteso sia come minor utilizzo di risorse destinate all'edificazione dei fabbricati sia di quelle sottratte dal consumo del suolo, qualora non si riutilizzasse il patrimonio edilizio in degrado;

4) sulla salvaguardia del patrimonio culturale e della qualità ambientale occorre solo richiamare che questa è la principale finalità del Piano, che intende valorizzare e salvaguardare l'attrattività del Centro matrice, degli edifici e dei monumenti, tutelando ed agevolando la conservazione ed incentivando il restauro del patrimonio storico, culturale ed architettonico.

4_7 Problemi ambientali pertinenti al piano

Il PPCM, per tutto ciò esposto, non introduce modifiche alle attività e destinazioni d'uso già consolidate e, agendo su un'area destinata prevalentemente a scopo residenziale, si può affermare che la sua applicazione non avrà ricadute negative sull'ambiente.

Infatti come abbiamo sottolineato nei paragrafi precedenti, l'incremento volumetrico previsto di circa 16.500 mc potrà portare, se attuato, dunque ad un incremento della popolazione di circa 47 abitanti, aumento che non comporterà variazioni sensibili in termini di produzione di rifiuti e/o di acque reflue e quindi di inquinamento e non richiederà aumenti in termini di consumi energetici relativi all'illuminazione pubblica e quindi di "inquinamento luminoso".

4_8 Rilevanza del piano in attuazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

La Convenzione Europea del Paesaggio del Consiglio d'Europa (CEP) sottolinea che il paesaggio svolge un'importante funzione di interesse generale in ambito culturale, ecologico, ambientale e sociale e costituisce, a sua volta, un importante fattore di qualità della vita e del benessere individuale e collettivo. Il PPR già all'art. 3 delle N.T.A. recepisce tali principi che costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale.

Pertanto, essendo il piano particolareggiato sotto ordinato al PPR, esso si configura come atto di pianificazione di rilevante importanza ai fini dell'applicazione della normativa comunitaria nel settore del paesaggio.

Inoltre il Piano può considerarsi pertinente alle tematiche ambientali poiché non intacca la risorsa suolo e salvaguarda le aree di valore.

Per quanto concerne altre normative comunitarie nel settore dell'ambiente (quali per esempio rifiuti, acque, ecc.) esso svolge un ruolo marginale poiché tali competenze sono di pertinenza di altri livelli pianificatori.

5_ Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

5_1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Poiché le attività previste dal piano sono prevalentemente di tipo edilizio, gli impatti più probabili e frequenti saranno rappresentati dalle attività di cantiere, che per loro stessa natura sono temporanei e reversibili. Queste attività possono dunque essere considerate irrilevanti, tanto più perché sottoposte a normativa specifica di settore.

Inoltre il Piano non modifica significativamente l'assetto dimensionale del tessuto edificato esistente e le previsioni di crescita stabilite dal PUC vigente. Definisce regole di qualità e di modulazione delle quantità aventi lunga durata

.

5_2 Carattere cumulativo degli impatti

Si prevedono aspetti cumulativi dell'azione di piano nel lungo periodo, con l'attuazione del piano attraverso i singoli progetti pubblici e privati, monitorabile attraverso l'ufficio tecnico comunale.

Benché si possa presentare la concomitanza di interventi, l'impatto complessivo sarebbe comunque temporaneo e reversibile.

5_3 Natura transfrontaliera degli impatti

Il piano in oggetto non presenta carattere transfrontaliero.

5_4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Gli interventi non presentano rischi significativi per l'ambiente e per l'uomo, se non quelli strettamente legati all'attività edilizia, disciplinati da specifica normativa di settore (per esempio D.Lgs. 81/08 e ulteriore normativa).

5_5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Gli spazi interessati dagli impatti sono limitati all'edificio e il raggio d'azione è ridotto all'immediata

vicinanza ad esso. Le eventuali interferenze hanno rilevanza esclusivamente nel territorio comunale.

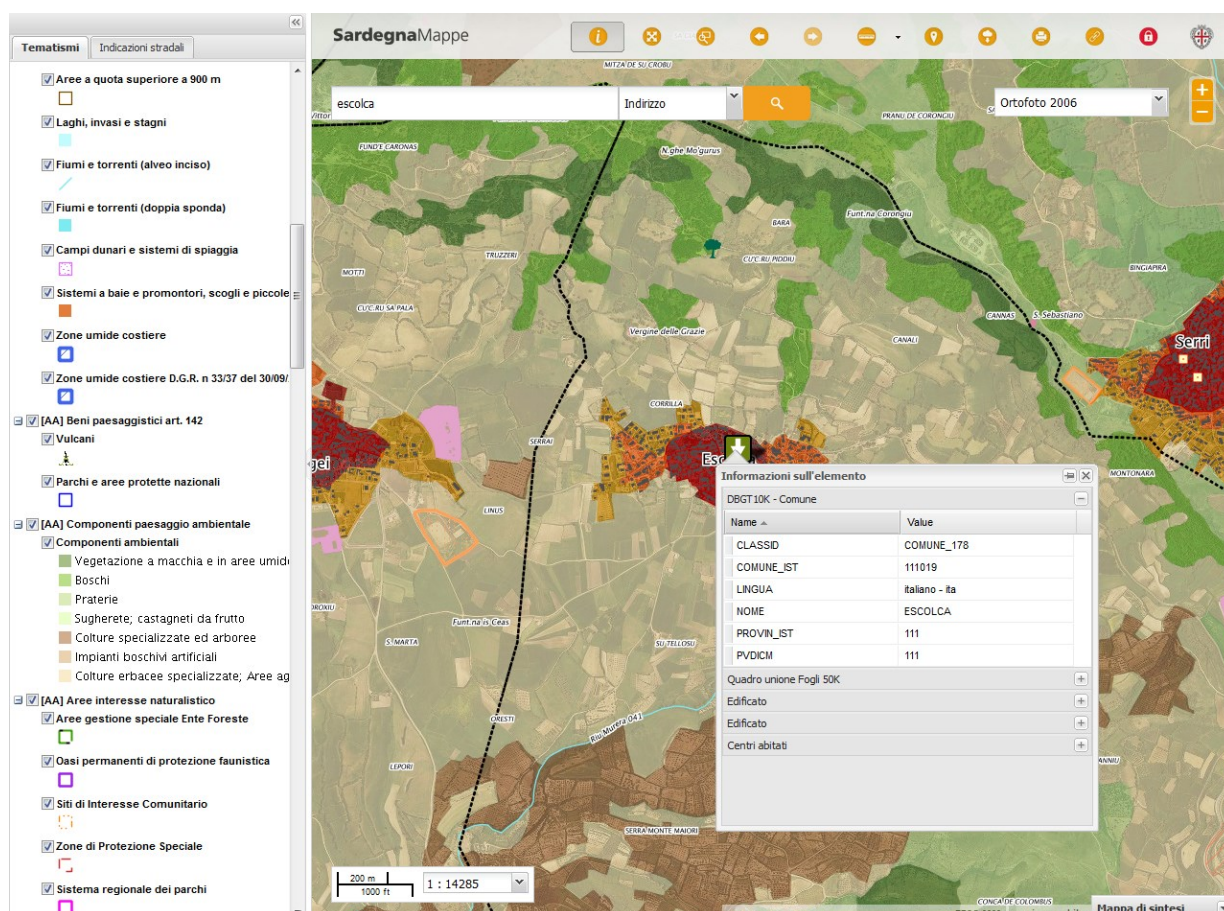
5_6 Valore e vulnerabilità dell'area interessata

L'area interessata dal PPCM per via delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale ha sicuramente valore identitario sotto il profilo culturale.

Nonostante questo però presenta delle vulnerabilità, soprattutto a causa del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo; si rilevano infatti fenomeni diffusi di intasamento edilizio con difficoltà di raggiungimento di una buona esposizione degli edifici. Considerato che la finalità del Piano è quella di rendere effettive le prescrizioni e le indicazioni del PPR, gli impatti generati dall'attuazione dello stesso non possono far altro che contribuire a far diminuire la tali vulnerabilità. Inoltre la sua applicazione non comporta il superamento di livelli di qualità ambientale o un utilizzo intensivo del suolo, per quanto precedentemente esposto.

5_7 Impatti su aree protette

Il Centro Matrice di Escolca è un bene paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/04). Non sussistono altri tipi di vincolo, come si evince dalla cartografie di seguito riportata.



6_ Principali effetti sull'ambiente

Nella pianificazione attuativa di un centro storico gli effetti sull'ambiente sono comprensibilmente limitati in quanto la progettazione si rivolge fondamentalmente alla salvaguardia e al recupero dell'edificato, definendo in modo più chiaro e dettagliato le parti del tessuto urbano che devono essere conservate e di quelle che possono essere trasformate per renderle più aderenti al contesto storico, migliorandone al contempo le caratteristiche statiche, energetiche ed acustiche.

Ad ogni modo vengono di seguito esaminate le singole componenti ambientali e le eventuali interferenze positive o negative che l'attuazione del Piano in esame potrebbe avere su di esse.

6_1 Qualità dell'aria

All'interno del PPCM non sono previste attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche. Le uniche interferenze negative riscontrate sono quelle legate all'ordinaria attività edilizia.

6_2 Acqua

Non sono stati individuati effetti significativi negativi del PPCM sul sistema dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

Per ciascuna unità edilizia è resa obbligatoria la permeabilità di parte delle aree libere da costruzione.

Inoltre l'incremento limitato di volumi e abitanti insediabili che si potrà avere con l'attuazione del piano, non comporterà variazioni sensibili tali da produrre un aumento dell'inquinamento delle acque.

6_3 Rifiuti

Il rinnovo del patrimonio comporta una sensibile produzione di rifiuti da demolizione, anche nel caso di manutenzione, risanamento e restauro.

La produzione di tali rifiuti è da considerare distribuita nel tempo e dipende dalla combinazione di disponibilità finanziarie dei proprietari, di scelte progettuali nella gamma di quelle rese possibili dal Piano, che saranno definite dai singoli progetti.

La definizione della produzione annua di rifiuti da cantiere è peraltro non praticabile in assenza di dati storici riferibili univocamente all'area in esame, né al centro urbano.

Il monitoraggio delle attività di produzione dei rifiuti da cantiere e del loro corretto smaltimento può essere affidato all'ufficio tecnico, in sede di gestione delle pratiche edilizie.

I rifiuti verranno smaltiti in ottemperanza ai diversi Piani di Gestione dei Rifiuti sopra citati.

6_4 Suolo

Non sono individuati effetti significativi del PPCM sul sistema dei suoli superficiali e sotterranei nel sito del centro matrice.

6_5 Paesaggio e assetto storico culturale

Il PPCM prevede interventi atti a riqualificare e valorizzare il Centro Storico e le risorse storiche e a salvaguardare le risorse ambientali, naturalistiche e paesaggistiche.

6_6 Assetto insediativo e demografico

Gli aspetti relativi a questa tematica sono stati affrontati al paragrafo 4_4 (pag. 15).

6_7 Energia

Il PPCM recepisce le normative previste in materia di risparmio energetico, promuovendo interventi di adeguamento energetico.

6_8 Rumore

Le interferenze fanno riferimento esclusivamente alla fase di cantiere dell'ordinaria attività edilizia.

6_9 Popolazione e salute

Il PPCM prevede interventi atti al miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso interventi quali:

- il miglioramento delle condizioni abitative e della qualità urbana;
- la dotazione di nuovi servizi, compresa la ricollocazione di attività compatibili con i parametri dell'igiene e del benessere ambientale.

Inoltre il rinnovo edilizio nel rispetto delle normative di legge relative alla sicurezza statica, comfort termoacustico e regole compositive rispettose dei principi della buona esposizione al sole ha come scopo il miglioramento delle condizioni di sicurezza della vita e della salute degli abitanti.

La conduzione dei cantieri pubblici e privati deve avvenire secondo le norme vigenti, che garantiscono il rispetto della salute dei lavoratori e cittadini.

6_10 Mobilità e trasporti

Il PPCM non prevede interventi che modificano il sistema della mobilità. Sono previsti, dove possibile, alcuni limitati interventi urbanistici atti a migliorare la dotazione di aree per parcheggi, che come è noto è uno dei punti critici per la accessibilità e vivibilità dei centri antichi.

7 _ Conclusioni

Dalle verifiche effettuate nel presente studio il PPCM in esame non determina presumibili impatti ambientali. Ciò è motivato dalla natura stessa del Piano che, viste le considerazioni relative alle matrici analizzate e alla limitata estensione delle aree su cui incide (centro matrice), permettono di valutare come non significativo il possibile impatto ambientale

determinato dal Piano stesso.

Considerazioni più specifiche legate agli aspetti ambientali della biodiversità e della coerenza agli strumenti urbanistici sovraordinati vengono affrontate comunque con ulteriori approvazioni e pareri previsti dalla normativa e fatte salve nella presente procedura di assoggettabilità.

In sintesi le motivazioni precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a VAS sono:

- il PPCM non entra in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, anzi, ne integra e completa i contenuti;
- il PPCM agisce all'interno della perimetrazione disciplinando i vari interventi senza alterare lo stato dei luoghi e confermando nella quasi totalità il tessuto esistente;
- il PPCM contribuisce a un miglioramento della qualità della vita all'interno del centro matrice individuando nuclei di riqualificazione urbana;
- il PPCM si pone come obiettivo quello della riqualificazione del costruito secondo i criteri e le logiche della sostenibilità ambientale migliorando le prospettive del territorio e non andando comunque ad incidere sui SIC e le su altre aree protette, in quanto il territorio e l'area interessata dal Piano NON ricadano al loro interno;
- il PPCM è coerente con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Per quanto finora esposto e in riferimento al paragrafo 2.2.1 delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali approvate con D.G.R. n. 44/51 del 14 dicembre 2010, si ritiene che il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Escolca non necessiti di VAS.

Redatto da: PROST srl _ arch. Franco Galdieri

Responsabile del settore tecnico: geom. Massimo Erriu

Sindaco: sig. Eugenio Lai

Si allega al presente Rapporto preliminare un CD rom contenente tutti gli elaborati di piano elencati al paragrafo 4_3 in formato pdf.