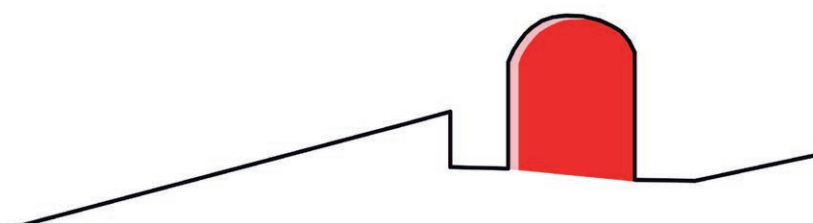




COMUNE DI ASSEMINI
Città Metropolitana di Cagliari

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

 il **PIANO PARTICOLAREGGIATO**
del **Centro Storico** di **ASSEMINI**



A1_e_ **RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006

Sindaco
Ing. Mario Puddu

Assessore alle Politiche per il
Territorio e la Sostenibilità Ambientale
Ing. Gianluca Mandas

Responsabile del Servizio
Pianificazione Territoriale
Geom. Barletta Carlo

Progettista
Ing. Alessia Meloni

Gruppo di lavoro
Ing. Barbara Pau - Nordai s.r.l. - Roberto Casu

Giugno 2017

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico

INDICE

<i>p. 5</i>	1.	PREMESSA
<i>p. 5</i>	2.	LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS
<i>p. 5</i>		2.1 Quadro normativo di riferimento
<i>p. 6</i>		2.2 La procedura di verifica
<i>p. 7</i>	3.	IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
<i>p. 7</i>		3.1 Quadro normativo di riferimento
<i>p. 12</i>		3.2 Gli obiettivi del Piano del Centro di Antica e Prima Formazione
<i>p. 16</i>		3.3 La struttura del Piano del Centro di Antica e Prima Formazione
<i>p. 19</i>	4.	IL CONTESTO TERRITORIALE
<i>p. 19</i>		4.1 Inquadramento territoriale
<i>p. 21</i>		4.2 Inquadramento storico-urbanistico
<i>p. 29</i>	5.	AZIONI DI PIANO
<i>p. 29</i>	6.	ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS
<i>p. 29</i>		6.1 Aspetti procedurali
<i>p. 32</i>		6.2 Verifica di assoggettabilità
<i>p. 34</i>	7.	VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE AZIONI DEL PIANO
<i>p. 39</i>	8.	CONCLUSIONI

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano **P**articolareggiato **C**entro **S**torico



Ortofoto del 2010 con in evidenza il centro storico - centro matrice di Assemini.

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del comune di Assemini, redatto ai sensi della D.G.R. n. 44-51 del 14/12/2010 e allegate linee guida per la VAS dei PUC, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e ss. mm. e ii. ed in conformità all'allegato I alla parte II dello stesso decreto.

Con tale rapporto preliminare si intende fornire alle autorità competenti tutte le informazioni necessarie e utili per la decisione finale che stabilirà se il piano dovrà essere assoggettato a VAS.

A tale proposito, il rapporto preliminare, sarà supportato anche da tutti gli elaborati cartografici e da tutti gli studi già effettuati per la redazione del Piano Particolareggiato del centro matrice.

2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

2.1 Quadro normativo di riferimento

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) viene introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE. Tale processo nasce a supporto del processo di impostazione e redazione di un piano o di un programma ed è finalizzato a garantire l'integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione attraverso l'interazione tra la pianificazione e la valutazione.

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

Con il DPGR n. 66 del 28/04/2005 "Ridefinizione dei Servizi delle Direzioni generali della Presidenza della Regione e degli Assessorati, loro denominazione, compiti e dipendenza funzionale", la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI) dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente.

Per quanto riguarda i Piani Urbanistici Comunali, a decorrere dal 7 aprile 2008, l'Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall'Amministrazione Provinciale competente per territorio, fermo restando che, come previsto dal Protocollo di Intesa, è attivo un tavolo istituzionale per la verifica delle modalità e dei tempi per lo svolgimento da parte delle Amministrazioni Provinciali delle competenze attribuite.

Ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., devono essere sottoposti a VAS, in generale, tutti i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente e, in particolare, quelli che appartengono a specifici settori, tra i quali è incluso quello della pianificazione territoriale, e che contengono la definizione del quadro di riferimento per la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA in base alla normativa vigente. Sono sottoposti a VAS, inoltre, i piani per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come ZPS e SIC, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

come modificato dall'art.6 del D.P.R 120/2003.

Ai sensi dell'Art. 12, comma 1 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., per i piani sottoposti a valutazione ambientale strategica deve essere redatto "un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto".

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

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

" - 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)

[OMISSIS]

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

- carattere cumulativo degli impatti;

- natura transfrontaliera degli impatti;

- rischi per la salute umane 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, e 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;

- l'analisi del contesto territoriale;

- l'individuazione delle azioni previste dal Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione;
- l'analisi della coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- 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 Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del comune di Assemini.

Analisi del contesto territoriale

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

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 Particolareggiato 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.

Valutazione degli effetti sull'ambiente

Al fine di rispondere alle esigenze di valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla proposta di Piano, 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 PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

3.1 Quadro normativo di riferimento

Al fine di comprendere al meglio il presente documento, occorre ricostruire il quadro normativo di riferimento e le fasi antecedenti al Piano Particolareggiato.

La Regione Autonoma della Sardegna nel 2006 aveva predisposto il Piano Paesaggistico Regionale, la cui cartografia individuava per il Comune di Assemini un "centro matrice" considerato bene paesaggistico d'insieme, assoggettato alla normativa del P.P.R. indipendentemente dalla sua localizzazione nel territorio regionale.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

La delimitazione del Centro Matrice aveva ricompreso oltre al Centro Storico anche una considerevole parte della zona B di completamento ed a seguito del quale in copianificazione con la R.A.S., si era proceduto alla riverifica della perimetrazione del centro di antica e prima formazione che aveva portato al suo ridimensionamento in sostituzione di quella rappresentata nelle tavole del P.P.R. con Determinazione R.A.S. n. 207/DG del 12.02.2008 previa deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 08/11/2007.

Fino a quel momento il Comune di Assemini era dotato di Piano Particolareggiato della zona A per il Centro Storico, approvato con D.C.C. n. 38 del 12.04.1995 e n. 56 del 13/06/1995, e nella parte della ex Zona B il Piano Particolareggiato della Via Cagliari (che in parte, quella centrale interessa il Centro Matrice di antica e prima formazione) approvato con Decreto Assessoriale della R.A.S. n.1321 del 01.10.1989 , nonché per alcune parti la zona B1* e B2* del Programma di Fabbricazione allora vigente;

Con la Determinazione della RAS n. 882 del 24.04.2009 previa Deliberazione del Consiglio Comunale era stata ottenuta la conformità agli artt. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R. limitatamente alle parti esaminate.

Con la stessa Determinazione n. 882 la R.A.S. si sottolineava che detto perimetro, poiché ricomprendeva ulteriori aree oltre a quelle delimitate dal Piano Particolareggiato del Centro Storico,

Estratto dell'Allegato alla determinazione n. 207/D.G. del 12/02/2008. In rosso è riportata la perimetrazione del centro matrice del comune di Assemini verificata in sede di copianificazione tra regione e comune, in verde il perimetro assegnatogli preventivamente dal PPR.



doveva essere integrato nei contenuti valutati insufficienti o carenti entro e non oltre la data di adeguamento dello Strumento Urbanistico Comunale al P.P.R. con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o dei beni identitari, che dovevano essere corredate da apposita disciplina di tutela.

Di conseguenza in ragione della vigenza della disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, la R.A.S. considerava sospese le previsioni di natura urbanistica presenti nell'allora vigente Piano Particolareggiato relative a variazioni di volumetrie, di aumenti di altezza, o che prevedevano la realizzazione di sopraelevazioni, che non risultavano sufficientemente armonizzate nel contesto o in contrasto con l'art. 52 delle N.T.A. del medesimo P.P.R. (attività conclusa con l'approvazione del P.U.C. nel 2015 come meglio indicato in seguito).

Con la Deliberazione n. 124 del 09.07.2012 la Giunta Comunale aveva preso atto del progetto di Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione del Comune di Assemini, redatto dal personale dell'Area Tecnica Comunale, e nel ritenerlo adeguato e rispondente alle direttive della R.A.S. aveva stabilito di sottoporlo all'approvazione del Consiglio Comunale;

Con la Delibera del Commissario Straordinario, n. 51 del 21.12.2012, assunta con i poteri del Consiglio, era stato adottato l'atto di pianificazione denominato "Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione di Assemini" redatto da personale dell'Area Tecnica Comunale.

Con nota prot. 3519 del 04.02.2013 il Piano era stato trasmesso alla Direzione Generale Regionale della Pianificazione Urbanistica Servizio per la Tutela del Paesaggio per il prescritto parere di cui all'art. 9 comma 5 della L.R. n. 28/1998.

Il Piano adottato era stato sottoposto alla procedura di pubblicazione prevista dall'art. 21 della L.R. n. 45/1989 a seguito della quale erano pervenute n. 25 osservazioni da parte dei cittadini, mai esaminate dall'Amministrazione Commissariale, anche perché nel frattempo il Piano Urbanistico Comunale approvato sempre del Commissario Straordinario del Comune di Assemini con D.C.S. n. 35 del 13.12.2012 era stato non reso coerente al P.P.R. in sede di Procedura di Verifica da parte della Regione Assessorato all'Urbanistica (C.T.R.U.).

L'attuale Amministrazione Comunale, dopo aver ripianificato il P.U.C. in fase verifica di coerenza e aver riadottato il nuovo Strumento Generale, sottoposto poi a tutte le procedure di approvazione sovraordinate da parte degli Enti ed organi preposti tra il mese di Agosto 2014 e il mese di Agosto 2015, in data 27.08.2015 faceva entrare in vigore il nuovo Piano Urbanistico del Comune di Assemini in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al P.A.I., risultato coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato come da Determinazione della R.A.S. n. 2079/DG del 12.08.2015.

In particolare, per la zona che ci interessa, il P.U.C. sanciva il perimetro definitivo e la suddivisione della Zona A - Centro Storico - Centro di Prima e Antica Formazione in 2 distinte sottozone:

1) "A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico";

2) "A2 - Tessuti alterati e/o non riconoscibili", (quest'ultima a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale).

In data 21.12.2015 con nota prot. n. 54234 TP / CA-CI la R.A.S. – Assessorato all'Urbanistica Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias osservava, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, che il Piano adottato dal Commissario Straordinario del Comune di Assemini presentava alcune criticità (che di fatto ne impediva la relativa approvazione) che riguardavano diversi profili di seguito sinteticamente elencati:

a) Sotto il Profilo analitico e di ricognizione dell'intero Piano;

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

- b) Sulle Schede delle Unità Edilizie;
- c) Sulle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- d) Sulla Progettazione degli Spazi pubblici.

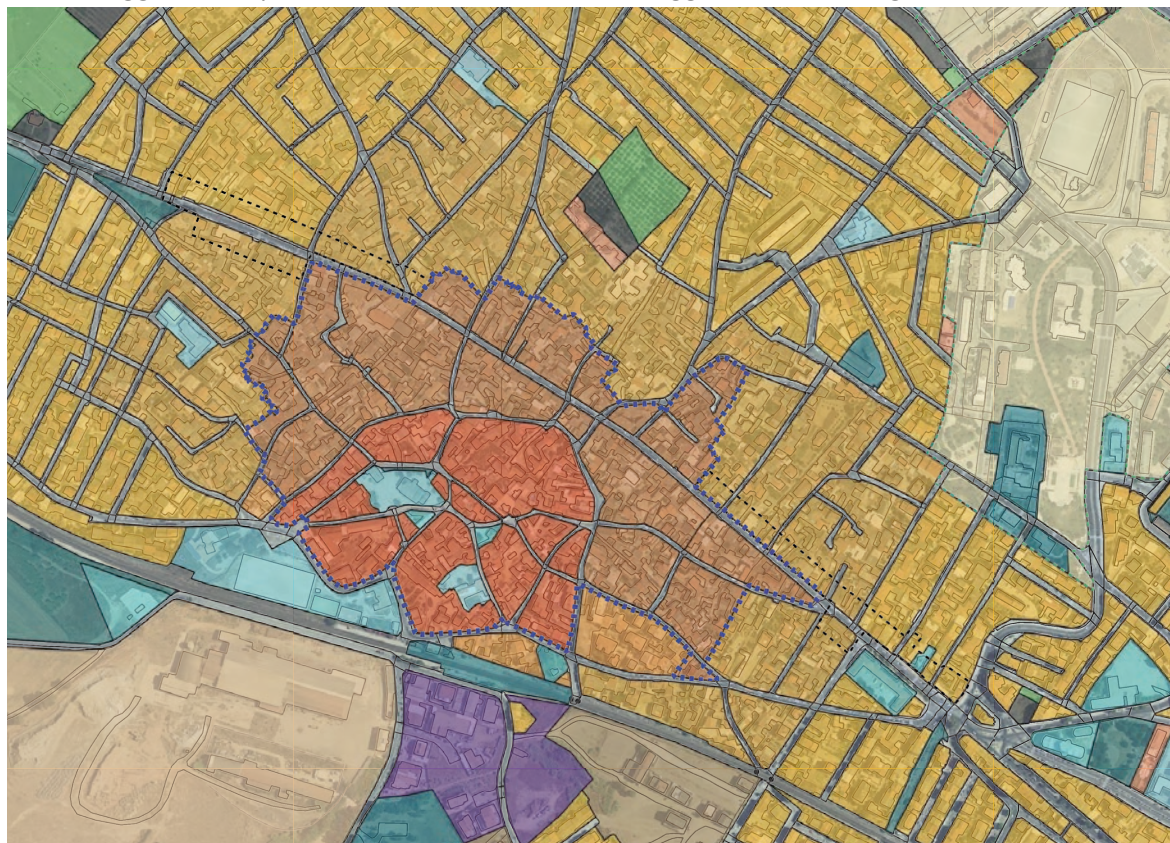
Di fatto le osservazioni della R.A.S. rendevano necessario dover rivedere la Pianificazione e pertanto l'Amministrazione Comunale con Deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 01.03.2016 assegnava allo scrivente specifiche direttive affinché si provvedesse alla rivisitazione del Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione anche in conseguenza dell'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Dalla stipula della convenzione con la progettista incaricata, avvenuta in data 16/06/2016, sono stati posti in essere tutte le attività preliminari di confronto con gli Enti Regionali, di analisi, di studio, di partecipazione della cittadinanza, delle attività produttive, delle parti sociali, della scuola etc, di seguito in sintesi riportate.

L'Amministrazione Comunale insieme al Servizio Pianificazione Territoriale e alla Progettista Ing. Alessia Meloni ha attivato diverse iniziative conoscitive e partecipative propedeutiche alla stesura del Piano stesso e alla condivisione dei suoi contenuti:

- incontri aventi natura di approfondimento e risoluzione, con il Servizio della R.A.S. Assessorato

Stralcio dal PUC vigente del 2015. In blu tratteggiato il perimetro del centro storico - centro matrice, in arancio intenso la zona denominata A1, in arancio spento la zona A2 (ex zona B1), in giallo le zone B. In tratteggio nero il perimetro dell'ex Piano Particolareggiato della via Cagliari.



all'Urbanistica Direzione della Tutela del Paesaggio e Direzione della Pianificazione Urbanistica, afferenti le tematiche sopra riportate al fine di determinare le soluzioni Tecniche Paesaggistiche ed Urbanistiche necessarie alla rimozione dei vizi ed al rifacimento dell'intero Atto di Pianificazione in argomento;

- attività di indagine, di ricerca, di studio, ricognizione e rilievo della situazione esistente al fine di catalogare il patrimonio edilizio storico e di tutte le Unità edilizie che compongono il Centro Storico, indispensabile per la catalogazione, la datazione degli edifici e quindi l'attribuzione della tipologia degli interventi da eseguire e le relative indicazioni e prescrizioni costruttive;
- partecipazione diretta dei cittadini, della società civile, degli Enti ed Istituzioni pubbliche e private, mediante un'attività di coinvolgimento dei cittadini e delle realtà sociali e produttive presenti nel territorio con l'obiettivo di promuovere il dibattito e un confronto finalizzato ad un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per la redazione del Piano Particolareggiato; tale processo di condivisione denominato "VERSO IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO" ha visto l'organizzazione di una serie di iniziative, organizzate dal Servizio Pianificazione Territoriale coordinata dal Responsabile del procedimento geom. Carlo Barletta, dalla Progettista Ing. Alessia Meloni, dal Dott. Antonio Carboni, con il coinvolgimento e la collaborazione del Dipartimento di Architettura dell'Università di Cagliari diretta dal Prof. Ing. Antonello Sanna.
- tavolo Tematico con i Titolari di P.O. per le attività di collaborazione interdisciplinare;
- incontro specifico con i Cittadini residenti nella Via Cagliari;
- incontro specifico con i Commercianti/Artigiani del Centro Storico e della Via Cagliari;
- tavoli tematici con i dirigenti dei circoli didattici scuole medie ed elementari e dell'infanzia: Laboratori sulla cultura identitaria della terra cruda organizzati nelle diverse scuole della città con la partecipazione del Responsabile del Servizio, del Dott. Antonio Carboni e della Progettista Ing. Alessia Meloni;
- tavolo tematico con i Tecnici liberi professionisti operanti nel territorio;
- apertura di uno sportello informativo del Centro Storico al cittadino/progettisti presso il Servizio Pianificazione Territoriale a cura dell'Ing. Alessia Meloni;
- riunioni pubbliche della Commissione Comunale per le Politiche del Territorio, (allargate all'intervento dei Consiglieri Comunali) finalizzate alla elaborazione delle esigenze pervenute e all'elaborazione di una sintesi delle linee di indirizzo politiche per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Quanto sopra riportato, relativo alle fasi di pianificazione che hanno interessato l'abitato storico di Assemini, mette in evidenza la necessità di uno strumento urbanistico operativo che indirizzi al recupero e alla valorizzazione del proprio patrimonio edilizio esistente con interventi tesi alla riqualificazione del tessuto insediativo storico, ripristinando le situazioni modificate e non coerenti, eliminando gli elementi incongrui e/o le superfetazioni e rivitalizzando le aree pubbliche.

Tali interventi da prevedersi per gli edifici con valenza storica sono in sintesi i seguenti:

- interventi di conservazione, attraverso la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, la sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico;
- interventi di riqualificazione ovvero interventi di ricostruzione secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili, seguendo i dettati normativi, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, la riqualificazione anche attraverso aumento di volume in coerenza con l'abaco tipologico mediante l'uso di tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale e l'eliminazione

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

degli elementi incongrui con il contesto storico, la riqualificazione con l'uso di materiali e tecnologie edilizie compatibili con la tradizione locale, in coerenza con l'abaco tipologico e l'eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico, la concessione di eventuali sopraelevazioni o variazioni di volume, limitatamente agli edifici privi di carattere compiuto sulla base dei profili regolatori.

Mentre per quanto riguarda la restante parte del patrimonio edilizio, ovvero gli edifici più recenti in netto contrasto con i caratteri costruttivi e le regole insediative del contesto in cui sorgono, gli interventi consentiti saranno quelli volti a ricostruire una certa unità e una certa armonia nella forma della città e una qualità architettonica e urbana nella quale sia ancora possibile riconoscere la propria identità.

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

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

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

- quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con 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.

3.2 Gli obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro Storico - centro di antica e prima formazione

Come riportato nei paragrafi precedenti, il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente nel Comune di Assemini risale al 1995 e disciplinava esclusivamente la ex-zona A (sottozona A1 secondo il P.U.C. vigente dal 2015).

Pertanto l'obiettivo principale del nuovo Piano ha una duplice valenza:

1) da un lato rielaborare il Piano del Centro Storico per un aggiornamento e per l'adeguamento al P.P.R. sostituendolo in toto rispetto a quello adottato dal Commissario Prefettizio nel 2012 (come emerso dopo gli approfondimenti con i funzionari della Regione Servizio Tutela del Paesaggio, ed espressamente dichiarato dal Direttore del Servizio con nota prot. n. 23558TP/CA-CI del 15.06.2017, posto che è stato ritenuto "una significativa revisione del progetto di piano").

2) dall'altro lato predisporlo ex novo per le parti attualmente non disciplinate (ovvero quelle ricadenti nella ex zona B, oggi sottozona A2 secondo il P.U.C. vigente dal 2015, ed ex Piano Particolareggiato della Via Cagliari).

Il nuovo Piano Particolareggiato revisionato indica gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione sia per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria, ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico e agli indirizzi di qualità abitativa.

Infatti per le casistiche in cui l'applicazione dell'indice volumetrico ad oggi fissato dovesse risultare non conforme ai caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici, il nuovo Piano Particolareggiato provvede a fornire una diversa disciplina urbanistica edilizia di dettaglio, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

Lo scopo principale del Piano Particolareggiato del Comune di Assemini è quindi salvaguardare le preesistenze storiche, riqualificare le parti modificate e indirizzare le nuove edificazioni nel rispetto condiviso dei principi di insediamento e costruzione propri della cultura storico-architettonica locale secondo rinnovati parametri di qualità paesaggistica, sicurezza, efficienza energetica ed eco-responsabilità, coniugando quindi la tutela dei valori storici ed identitari alle esigenze dei cittadini. L'assenza di tale strumento approvato ha comportato nel tempo il contingentamento degli interventi edilizi, relegati per lo più a modesti interventi manutentivi, lasciando indefiniti quelli che comportavano importanti opere nell'ipotesi di strutture fortemente compromesse ed ammalorate, con conseguente abbandono da parte dei proprietari scoraggiati da lunghissimi tempi valutativi ed istruttori da parte delle Autorità competenti, le quali ai sensi di legge non potevano consentire importanti e complessi tipologie di intervento, con effetti nefasti di crollo soprattutto degli edifici più antichi.

La necessità e l'importanza di avere vigente tale strumento di pianificazione rappresenta un OBIETTIVO PRIMARIO dell'Amministrazione Comunale nella salvaguardia del patrimonio edilizio storico ancora presente nel territorio.

Infatti l'avvenuta approvazione del Piano consentirà l'applicazione di tutte le categorie d'intervento commisurate alla storicità dell'edificio e la riduzione dei tempi poiché non sarà più necessaria l'approvazione da parte del Servizio Regionale della Tutela del Paesaggio qualora il Comune riceva la delega come da art.3 della L.R. 28/1998.

A tal fine, il Piano propone di perseguire i seguenti OBIETTIVI GENERALI:

- 1) la riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi, con particolare attenzione a quelle parti del nucleo urbano che hanno subito profonde modificazioni per cui allo stato attuale risultano alterate e non riconoscibili;
- 2) la valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica, anche attraverso la conservazione degli elementi identitari superstiti presenti nel tessuto edilizio;
- 3) l'adeguamento del patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza, anche attraverso la migliore integrazione con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES);
- 4) il potenziamento delle infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5) la valorizzazione, mantenimento e insediamento di attività artigiane, turistico/ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, per i servizi alla persona;
- 6) la riduzione del consumo di suolo, attraverso la limitazione all'incremento delle superfici coperte e la conversione delle superfici impermeabilizzate;
- 7) il miglioramento della qualità della vita per i residenti e per gli utenti esterni.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Tali obiettivi si intende perseguirli attraverso:

- A) l'analisi dei tessuti e dell'edilizia dell'insediamento storico;
- B) l'individuazione delle aree ed edifici storici da conservare e riutilizzare;
- C) l'individuazione di un sistema di "regole" e di tipologie di intervento ammissibili, differenziate fra edifici che mantengono rilevanti tracce dell'assetto storico ed edifici che sono stati più o meno profondamente alterati;
- D) la promozione dell'uso di tecnologie, conoscenze e materiali della tradizione costruttiva locale accanto alle tecnologie più innovative che rispondono alle esigenze attuali.

Tutti gli interventi previsti sono finalizzati al risanamento delle situazioni di degrado, alla riqualificazione del tessuto edilizio e alla riorganizzazione e riqualificazione della struttura viaria, delle piazze, delle aree verdi e degli spazi collettivi di uso pubblico.

In linea con quanto contenuto nell'art. 107, comma 3, lettera g, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., le azioni indicate nelle norme del P.P.C.S. sono volte a "regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio".

Tali azioni sono orientate a limitare il consumo del territorio e delle risorse non rinnovabili, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, a sensibilizzare la disciplina della bio-architettura favorendo, come espresso nell'art. 62, comma 1, lettera h delle norme tecniche d'attuazione del P.P.R., "il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici".

I criteri progettuali che hanno guidato la definizione degli interventi ammissibili nel centro storico, oltre a quelli volti a salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici della tradizione locale, sono stati caratterizzati da una particolare attenzione rivolta all'interazione del singolo manufatto ed il contesto in cui sorge. L'interazione sito-edificio è stata perciò oggetto di approfondita analisi per ciascun corpo di fabbrica in riferimento alla unità edilizia di appartenenza e al sito in cui si situa. In particolare è stato analizzato il rapporto tra lo spazio costruito e lo spazio non costruito, l'orientamento dei corpi di fabbrica, il rapporto superfici/volumi, il rapporto edificio/morfologia del sito, il rapporto dell'altezza del costruito con l'ombra generata, il rapporto del costruito con il comfort generato all'interno in relazione all'illuminazione e all'aerazione, la permeabilità dei suoli e la possibilità di riutilizzare l'acqua meteorica, l'utilizzo della vegetazione come strumento regolatore bioclimatico.

Finalità del P.P.C.S. è anche quella di dettare le norme guida per le aree contigue al P.P.C.S. comprese nel "Piano Particolareggiato della via Cagliari" volte a riqualificare l'intero asse della via Cagliari e incrementare e restituire l'unitarietà formale dello spazio pubblico. Tale disposizione Normativa riportata all'art. 16 costituisce l'indirizzo di riferimento per la Variante al P.U.C. relativa al Piano Particolareggiato della Via Cagliari, finalizzata alla cancellazione definitiva del predetto Piano e la riconversione delle aree in semplice Zona "B".

Fanno parte degli obiettivi del Piano anche gli Indirizzi di bioedilizia e risparmio energetico, infatti nell'ambito degli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione al fine di mantenere inalterati i caratteri costruttivi dell'architettura locale, si raccomanda di:

- A) garantire l'armonizzazione dell'intervento con i caratteri dell'ambiente naturale nel quale è inserito al fine di preservare l'identità storica e culturale del patrimonio edilizio e architettonico

e le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche; gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale e/o rurale che trovano piena rispondenza nei principi dell'architettura sostenibile e della bioedilizia devono essere preservati;

B) assicurare la conservazione e il ripristino degli elementi e delle soluzioni costruttive proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia ovvero la sostituzione degli stessi con materiali che ne mantengano inalterate le originali caratteristiche di biocompatibilità;

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

Le caratteristiche morfologico-costruttive e cromatico-materiche dell'intervento nel complesso devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente in cui si inseriscono, attraverso l'adozione di:

- a) configurazioni coerenti con le caratteristiche del luogo;
- b) soluzioni che facilitino l'orientamento, rispetto alle coordinate geografiche ed orografiche, e la leggibilità delle caratteristiche geomorfologiche del luogo;
- c) caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto;
- d) caratteristiche spaziali plano-volumetricamente coerenti con la tipologia degli edifici tradizionali circostanti e con le forme del paesaggio naturale.

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti volumetrici in sopraelevazione o su nuove superfici sono stati presi in considerazione, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra gli edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire, agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

Si riportano sinteticamente di seguito gli indirizzi di carattere generale suddivisi a seconda dell'esigenza che intendono soddisfare e riguardanti azioni volte alla bioedilizia e al risparmio energetico nell'ambito degli interventi previsti dal Piano purché non alterino il carattere storico dei luoghi (vedasi la Relazione Tecnica Illustrativa e le Norme di Attuazione):

1) l'illuminazione naturale degli spazi in ordine a carenze di aree esposte rispetto alla superficie utile interna ad esempio può essere garantita anche attraverso l'utilizzo di sistemi di illuminazione zenitale, purché non visibili da pubblica via (per fabbricati esistenti) oppure nel caso di nuove costruzioni si consiglia l'orientamento delle pareti trasparenti dei principali locali entro un settore compreso tra $\pm 45^\circ$ dal sud geografico, anche allo scopo di sfruttare l'illuminazione naturale garantita dalla radiazione solare e via dicendo; è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge; è bene inoltre garantire l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale, con le prescrizioni di installazione di interruttori a tempo azionati da sensori di presenza, interruttori crepuscolari e dispositivi di classe "A" nonché, come disposto dalla legge regionale 17/2001 e dalle indicazioni previste per le fasce di rispetto degli Osservatori Astronomici, è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) degli edifici nuovi e in quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici;

2) qualità dell'aria interna per garantire le migliori condizioni di purezza e di salubrità dell'aria: negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte; è suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture eco-compatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;

3) risparmio energetico per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere rispettato il valore di fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, EPI, in funzione della classe di appartenenza dell'edificio stesso e relativi alla normativa di riferimento vigente; per favorire il risparmio energetico, è sempre consentito nelle nuove costruzioni e in caso di ristrutturazione, intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura), purché non vengano alterati i caratteri storici o artistici del manufatto esistente;

4) acustica per gli edifici nuovi e per quelli soggetti a ristrutturazione edilizia, in relazione ai requisiti acustici definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente, per quanto riguarda i rumori esterni, i rumori provenienti da altre unità abitative, dalle parti comuni, i rumori di calpestio e da impianti, è auspicabile l'adozione di soluzioni tecnologiche che rispettino i valori di isolamento prescritti dalla normativa e che non alterino i caratteri storici delle parti esistenti.

5) impianti di riscaldamento e raffrescamento per le nuove costruzioni sono da preferire sistemi impiantistici ad elevata efficienza energetica e tutti quegli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, per il riscaldamento e il raffrescamento atti a conseguire globalmente una riduzione dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i

6) inquinamento elettromagnetico per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione

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

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

La fase di analisi o di conoscenza è di fondamentale importanza al fine di definire l'effettiva estensione dell'area caratterizzata dalle presenze storiche e artistiche, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali.

Il processo di indagine e verifica viene effettuato sulla base della cartografia De Candia risalente al 1841, dei catastali risalenti ai primi del Novecento, delle varie cartografie CTR e IGM e dalle foto zenitali a partire dal 1948 sino ad oggi. All'analisi cartografica si affianca il rilievo fotografico che andrà a documentare ciascun isolato e di questi ogni edificio al fine di individuare i caratteri propri

dell'architettura tradizionale locale da cui elaborare un abaco tipologico degli elementi costruttivi e dei tipi edilizi storici di base da cui poi sono derivate le successive varianti.

Il piano si compone di diverse parti:

Una parte più discorsiva, costituita da: una relazione illustrativa, una relazione storica corredata da diversi allegati grafici, gli Abachi dei caratteri storici costruttivi e tipologici e le Norme Tecniche di Attuazione, e una parte più grafica che comprende gli elaborati di analisi dell'edificato esistente all'interno del centro matrice e gli elaborati di progetto, in cui si riportano gli indirizzi per le azioni di riqualificazione.

A1_a, A1_b, A1_c - *Relazione Illustrativa - Analisi storica - Abachi dei caratteri costruttivi e tipologici.*

Nell'insieme questi elaborati descrivono il nucleo storico del paese e la sua evoluzione nel tempo, attraverso documenti storici, fotografici e letture delle cartografie dei diversi periodi storici, a partire dalla metà dell'Ottocento fino al periodo attuale. Analizzano il patrimonio edilizio storico tradizionale esistente, i caratteri delle tecniche costruttive individuate, degli organismi edilizi e dei tipi edilizi, e propongono i criteri generali per la sua conservazione, riqualificazione e riutilizzo. Descrivono, infine, la struttura del piano stesso e i suoi obiettivi finali.

A1_d - *Norme Tecniche di Attuazione.*

Si tratta dell'apparato normativo contenente le regole da rispettare per gli interventi sulle unità edilizie del Piano. Rappresenta il principale strumento di riferimento per l'attuazione di quanto consentito, in quanto vengono regolamentate ed illustrate nel dettaglio le categorie di intervento, i permessi e i divieti, le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto.

A2, A3, ..., A16 - *Tavole di inquadramento territoriale e descrittive del tessuto edilizio* (con esplicito riferimento a quanto previsto dall'art. 52 comma 2 delle NTA del PPR):

A2 - Inquadramento territoriale

È una carta a larga scala che individua il territorio comunale in relazione all'area metropolitana su cui insiste.

A3 - Stralcio dal P.U.C.

È un elaborato che individua il perimetro del centro matrice all'interno del P.U.C. vigente.

A5 - Evoluzione dell'edificato urbano (Art. 63 N.A. del P.P.R.)

È un elaborato grafico che mette a confronto le ortofoto dell'abitato degli anni 1954, 1977, 2000 e 2006 e indica schematicamente le fasi evolutive dell'abitato mettendo in evidenza il nucleo storico (abitato sino agli anni Cinquanta), le zone di prima espansione (abitato dagli anni Cinquanta agli anni Ottanta circa) e le zone di espansione più recente (dagli anni Ottanta sino ad oggi).

A6 - Planimetria catastale

Riporta la planimetria catastale dell'abitato aggiornata al 2017.

A7- Planimetria generale

Definisce il perimetro del centro storico secondo il P.U.C. del 2004, il perimetro del centro matrice come da PUC, gli isolati compresi nel centro matrice e la loro parcellizzazione in più unità edilizie.

A8 - Classificazione dell'edificato

Classifica l'edificato in relazione alla sua consistenza formale, distinguendo in esso gli edifici, le tettoie, i corpi scala esterni e i ruderi.

A9 - Evoluzione diacronica dell'edificato

Distingue i singoli corpi di fabbrica in base alla datazione del loro impianto secondo i seguenti periodi

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

di edificazione: ante 1939, 1939-1954, 1955-1977, post 1977.

A10 - Individuazione delle tipologie edilizie

Classifica le unità edilizie in base alle tipologie edilizie storiche e più recenti:

Unità edilizia storica con corte antistante
Unità edilizia storica con corte retrostante
Unità edilizia storica con doppia corte
Unità edilizia storica specialistica
Unità edilizia storica senza corte
Unità edilizia recente con corte antistante
Unità edilizia recente con corte retrostante
Unità edilizia recente con doppia corte
Unità edilizia recente specialistica
Unità edilizia recente senza corte
Unità edilizia recente isolata
Area pubblica
Parcheggio
Area ineditata

A11 - Stato di conservazione dell'edificio

Definisce lo stato di conservazione di ciascun corpo di fabbrica in riferimento alle classi di trasformabilità individuate nel P.P.R. e meglio definite nel Protocollo d'intesa tra MIBAC e RAS «Criteri di valutazione dei piani particolareggiati dei centri storici» del 2007.

Conservativo
Conservativo parzialmente modificato
Conservativo modificato compatibile
Conservativo modificato incompatibile
Nuovo tipologicamente compatibile
Nuovo tipologicamente incompatibile
Rudere
Area Ineditata

A12- Grado di pregio

Distingue i corpi di fabbrica in base al loro valore di pregio in alto, medio, basso.

A13- Altezze dell'edificio

Distingue i corpi di fabbrica a uno, due, tre, quattro o più livelli di altezza.

A14 - Tipologia di copertura

I corpi di fabbrica vengono distinti a seconda che presentino uno schema di copertura a una falda, a doppia falda, a padiglione o tetto piano.

A15 - Classificazione del manto di copertura

Classifica i corpi di fabbrica in relazione ai manti di copertura rilevati: coppi sardi, laterizi innovativi (marsigliesi, portoghesi, ecc.), eternit, pannelli o altro tipo di manto.

A16 - Grado di occupazione dell'edificio

Analizza l'utilizzo del patrimonio edilizio storico e focalizza l'attenzione su uno dei problemi maggiori dei centri storici sardi: il loro abbandono. Vengono individuati i corpi di fabbrica abitati, quelli abitati solo saltuariamente o stagionalmente e quelli totalmente disabitati.

A17 - Uso prevalente dei corpi di fabbrica

Riporta l'utilizzo attuale dei piani terra dei corpi di fabbrica rilevati (residenziale, commerciale/artigianale, uffici, di culto, area ineditata, portale, loggiato, accessorio, servizio pubblico/privato).

A18 - Grado di permeabilità dell'unità edilizia

Differenzia le unità edilizie in base al grado di permeabilità dell'unità edilizia in relazione al rapporto costruito/non costruito e alla pavimentazione dell'area di pertinenza.

A19 - Proprietà dell'edificato

Individua e distingue le unità edilizie di proprietà privata, pubblica o della chiesa.

A20 - Degrado generale delle unità edilizie

Differenzia le unità edilizie in base al loro stato e alla tipologia di degrado (statico, funzionale, estetico).

B1 - Planimetria di sintesi degli interventi consentiti

Vengono riportati per ogni corpo di fabbrica gli interventi consentiti in base al T.U. 380/2001 e ss.mm.ii.

B2 - Planimetria generale di progetto

Vengono indicati in planimetria eventuali interventi di demolizione, di nuova edificazione in sopraelevazione o per ampliamento di superficie di suolo e il rifacimento dei manti di copertura.

B3 - Viabilità e spazi pubblici: analisi dello stato dei luoghi e indirizzi per le azioni di riqualificazione

Analizza la viabilità e gli spazi pubblici e ne detta gli indirizzi per le azioni di riqualificazione da estendere alle fasce adiacenti della via Cagliari.

C1 1...23 - Isolato 001 ... 023: proposte di progetto

Riporta le trasformazioni concesse ai singoli manufatti sia in planimetria sia in prospetto.

C2 1...23 - Schede conoscitive e prescrittive delle unità edilizie

Si compongono di una parte analitica che riassume le caratteristiche rilevate relative a ciascuna unità edilizia e ai suoi corpi di fabbrica e di una parte prescrittiva ove vengono esplicitati gli interventi ammissibili ed eventuali demolizioni o incrementi volumetrici.

4. IL CONTESTO TERRITORIALE

4.1 Inquadramento territoriale

Il territorio comunale di Assemini risulta inquadrato nei fogli 556, 557, 565 e 566 (IGM 1:50.000) e nelle sezioni 556_080 Decimomannu, 556_120 Assemini, 556_160 Azienda Agricola Planemesu, 557_050 Azienda Agricola Picciau, 557_090 Elmas, 557_130 Macchiateddu, 565_030 Monte Arcosu, 565_040 Capoterra, 565_060 Monte Tiriccu, 565_070 Monte Lattias, 565_080 Santa Barbara e 566_010 Ponte Maramura, della Carta Tecnica Regionale (CTRN) della Regione Sardegna (1:10.000).

Con una sua superficie di circa 117,615 Km², il territorio comunale è suddiviso in due aree distinte: l'isola amministrativa, estesa su un'area di 50,316 Km², e l'ambito di pianura che si sviluppa in un'area di 67,298 Km². L'ambito di pianura appartiene al settore meridionale del Campidano di Cagliari, mentre l'ambito montano si inserisce all'interno del sistema ambientale del massiccio del Sulcis.

Il territorio di Assemini confina con i comuni di Capoterra, Sarroch, Villa San Pietro, Santadi, Nuxis, Siliqua, Uta, Decimomannu, San Sperate, Sestu, Elmas e Cagliari.

Dal punto di vista orografico il comune presenta caratteri prevalentemente pianeggianti nell'ambito

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

di pianura e caratteri montuosi nell'isola amministrativa, con quote che crescono da est verso ovest, raggiungendo i 1000 m s.l.m.

L'abitato di Assemini ricade nella regione di Cagliari, all'interno dell'area metropolitana di cui è una componente importante per i processi di modificazione che subisce e per il condizionamento delle scelte di programmazione territoriale a grande scala che lo riguardano. (...) Per essere localizzato in prossimità della laguna di S.Gilla e delle foci dei fiumi Cixerri e Mannu, e per essere attraversato da diversi Rii che scorrono da nord a sud per immettersi nella laguna (rio sa Nuxedda, rio S. Gimigliano, rio sa Murta e rio di Sestu) è caratterizzato dalla fertilità dei suoli che sono compresi tra quelli di più elevata qualità nella scala delle possibilità d'uso.

Una condizione territoriale storicamente privilegiata per la suscettività delle risorse territoriali e ambientali disponibili allo sfruttamento agricolo favorito dalla disponibilità idrica derivante sia dalla presa diretta dai fiumi che per adduzione dai pozzi artesiani e di falda; al reddito prodotto dalla coltivazione dei campi si sommava quello derivante dalla pesca praticata nello laguna.

L'attività primaria sosteneva da sola gran parte del peso dell'economia del paese ed era essenzialmente incentrata sullo sfruttamento del suolo e delle acque.

Assemini ha, dunque, conservato fin dalle sue origini un rapporto privilegiato e organico tra le acque e il territorio agricolo tanto da caratterizzare le proprie abitudini di vita e una specifica cultura gastronomica basata sull'amalgama dei prodotti dei campi con quelli della pesca.

L'attività primaria dell'agricoltura e della pesca era integrata dall'attività secondaria in cui il settore dell'artigianato prevaleva con la produzione dei 'vasai'.

La quantità e la qualità dei prodotti è sempre stata soddisfacente tanto da rendere autosufficiente l'intero sistema economico del paese sino agli anni '60.

Dalla lettura dei processi di modificazione (1968-1995) dell'area metropolitana di Cagliari appare evidente che lo scenario complessivo dell'area urbana è in continua evoluzione; anzi, nell'ultimo periodo, si denota una forte accelerazione delle dinamiche di assetto complessivo allorquando le previsioni dei Piani trovano esplicite e convergenti volontà attuative all'interno del complesso sistema politico-decisionale. Da una condizione territoriale accorpata che vede il capoluogo gestire, attraverso il suo strumento urbanistico (1964), i territori delle frazioni (Quartucciu, Monserrato, Elmas) come riserva per l'espansione residenziale su cui scaricare le tensioni abitative che premono su di esso, si passa ad una condizione territoriale frammentata determinata dall'acquisizione della autonomia amministrativa delle tre frazioni. Un processo di crescita tumultuosa evidenziata dai fenomeni insediativi che hanno interessato i centri della prima cintura della conurbazione, che hanno visto consumarsi il proprio territorio, con interessamento anche dei centri della seconda fascia.

L'attrazione esercitata dalla città capoluogo sostanzialmente incrementa il settore terziario e produce, come primo effetto, la domanda di residenza la cui offerta si localizza a raggiera nei centri sempre più distanti dal capoluogo a causa della saturazione degli spazi liberi tra gli abitati della prima fascia.

D'altra parte l'eccessiva terziarizzazione, a cui deve sommarsi il peso delle attività direzionali, innesca un processo di mobilità che coinvolge il sistema della viabilità e dei trasporti pubblici e privati dell'intera area urbana. Se dunque si assiste a un movimento concentrico di entrata-uscita dalla città capoluogo per le attività e le esigenze legate al terziario, per l'altro verso la mobilità

segue un flusso di andata e ritorno, tangenziale ai centri della prima cintura, legata alla attività essenzialmente secondaria che interessa i comuni della seconda fascia.

Peraltro il sistema metropolitano è sottoposto a una forte pressione proveniente dall'esterno dell'area che ha origine dall'irrisolto problema delle 'zone interne' in cui la debolezza della struttura socioeconomica, occupazionale e reddituale spinge all'abbandono delle attività primarie tradizionali, all'abbandono dei luoghi di residenza e il conseguente inurbamento ai margini dei centri dell'area, in siti non normati.

4.2 Inquadramento storico-urbanistico

L'evoluzione dell'edificato urbano può essere analizzata attraverso la sintesi delle trasformazioni insediative avvenute nei diversi periodi.

Periodo 1885/1931

Dal confronto tra le cartografie del 1885 e del 1931 la configurazione dell'abitato evidenzia una chiara identificazione della struttura urbana all'assetto del territorio.

Le modificazioni sono di modesta entità e non intaccano il nucleo originario; esse si rivolgono alla parte perimetrale dell'abitato lungo la vecchia S.S. 130 con un'espansione nucleare che si sviluppa, peraltro, assai lentamente nei pressi della chiesa campestre della Madonna del Carmine. La verifica tra le due cartografie evidenzia che gli interventi di modificazione si sono succeduti con particolare lentezza non alterando la configurazione della struttura urbana. Ciò induce a ritenere che i processi di trasformazione abbiano seguito le antiche logiche di espansione che addossavano progressivamente il nuovo al vecchio secondo schemi di sviluppo spontaneo.

Nell'intervallo di tempo tra le due cartografie le modificazioni hanno salvaguardato, in modo del tutto non normato, e quindi senza alcuna volontà pianificatoria, l'identità dell'abitato e i suoi elementi costitutivi all'assetto primitivo del territorio legato al tipo di economia predominante.

Un continuum tra l'espansione e l'uso delle risorse, tra tipologie abitative e sistema economico, tra tecnica edilizia e tecnologia dei trasporti, tra esigenze abitative e demografia, tra usi e costumi, che formano il carattere di identificazione specifica di ciascuno dei centri agricoli del Campidano.

La lentezza delle trasformazioni urbane è legata a una condizione culturale ed economica di tipo preindustriale in cui la velocità dei cambiamenti è regolata dal susseguirsi delle stagioni agrarie e, dunque, dai tempi che la natura impone nei processi di produzione.

Il territorio è ancora integro nei suoi caratteri originari, soprattutto a valle verso la zona paludosa in cui il Fiume Mannu scorre lungo un percorso tortuoso che si apre in rivi deltizi i più importanti dei quali si chiamano Foce Mereu (foce del Mannu) che sfocia presso Punta Manna e Foce di Tramontana che sfocia presso Cala Mari Mortu. Il Rio Cixerri affluisce all'altezza del confine con Uta e definisce due zone umide del territorio di questo Comune, chiamate Regione Pardu e Regione sa Tuerra de Uta. Entrambe sono dominate da una struttura ecclesiale (S.Maria e S.Tommaso), segno inconfondibile della presenza di comunità monacali di primitiva origine orientale.

Il territorio compreso tra il Fiume Mannu/Foce Mereu e la Regione Santa Maria/ Regione Sa Costera è paludosa. E' assai probabile che l'intero territorio paludoso dei Comuni di Uta e di Assemini appartenga al demanio comunale e che su di esso si esercitino diritti di uso civico. La zona è attraversata dalla strada che collega Assemini a Capoterra che, in Regione Ponti sa Linna, supera il Fiume Mannu col Ponte Barca del Passo.

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Periodo 1931/1958

Utilizzando un parametro ausiliario, la carta IGM del 1958, si può leggere con maggiore puntualità la situazione delle modificazioni dell'abitato.

In effetti l'occupazione di aree di nuova espansione appare ancora limitata, mentre si assiste alla costruzione di nuove tipologie edilizie pluripiano che, impegnando minore superficie coperta, producono un incremento abitativo e una densità insediativa macroscopici.

Mentre nel periodo preindustriale la lentezza delle trasformazioni edilizie, oggi, può apparire come una forma di autoconservazione dell'esistente perché congruente all'assetto del sistema produttivo e ai tempi di produzione di quella economia, nel periodo considerato la velocità delle trasformazioni urbane è congruente a quella delle decisioni e delle realizzazioni del periodo neo industriale.

Sino al dopoguerra la condizione urbanistica non cambia in modo sostanziale. Negli anni Trenta vengono deviate il Fiume Mannu e il Rio Cixerri che prende il nome di Fiume per avere una sua propria foce, come il Mannu. L'Intervento trasforma la zona paludosa in modo sostanziale, imbriglia i fiumi, bonifica un vasto ambito dall'impaludamento.

Dal confronto del rilievo aerofotogrammetrico del 1968 con le carte del 1931 si rileva una ipertrofia dell'abitato che presenta la sua espansione territoriale ingrandita di ben quattro volte.

Essa porta con sé l'aumento della cubatura realizzata la cui dimensione è ben superiore di quattro volte del volume preesistente.

In effetti l'arco di tempo (37 anni) è relativamente breve per giustificare le modificazioni come una rivoluzione culturale che riguarda il sistema economico preesistente.

In effetti il confronto tra le due realtà deve tenere conto del periodo storico che si attraversa; portatore di stravolgimenti socio-economici, culturali e politici così profondi avvenuti nel breve passaggio di una generazione che ha vissuto le distruzioni della guerra e la ricostruzione, a cavallo di due sistemi economici, coinvolta in prima persona nelle contrapposizioni e contraddizioni esistenti all'interno del sistema delle scelte tra sviluppo e progresso.

Periodo 1958/1968

Dunque se nel primo periodo si assiste ad una forma di autoregolamentazione dei processi di modificazione, benché non normati, senza che ciò producesse modificazioni sostanziali alla struttura urbana e alla sua configurazione, nel secondo periodo l'assenza di norme di pianificazione e di controllo dell'attività edilizia ha provocato un'espansione dell'abitato lungo gli assi viari di comunicazione tra il centro abitato e il territorio agricolo.

La crescita incontrollata segue il meccanismo dell'utilizzo di supporto della viabilità rurale su cui si insediano, in linea o in aggregazioni o dipartendosi da essa, i nuovi insediamenti edilizi.

I motivi della forte espansione edilizia sono da ricercarsi nella trasformazione socio-economiche dell'area cagliaritana considerata nella più ampia accezione del termine che ha prodotto conseguenze rilevanti nel caso dell'abitato di Assemini passato da centro dedito alle attività primarie a, nominalmente, centro industriale. Essenzialmente Assemini si è trasformato in avamposto periferico di servizio all'area industriale di Macchiareddu rispetto al capoluogo, ovvero in retrovia se considerato in funzione dei servizi e all'offerta di residenze che offre rispetto al flusso occupazionale che ha prodotto.

In una direzione o nell'altra l'espansione dell'abitato ha proceduto con grandi accelerazioni impegnando sia aree limitrofe alle infrastrutturazioni viarie preesistenti in direzione di Macchiareddu e della nuova S.S. 130 che in direzione della vecchia S.S.130 ove le frange periferiche del centro

principale appaiono fin dal 1968 saldate con la frazione del Carmine.

Periodo 1968/1980

La situazione leggibile dalla carta IGM del 1980 evidenzia che, in dodici anni, la velocità di crescita dell'urbanizzazione non è ancora scemata.

Nel frattempo, con l'entrata in vigore della legge "ponte" del 1967 (n°765 del 6.8.67) e con l'emanazione del decreto regionale D.I. del 6.8.1968 n°1856, vengono introdotti limiti e vincoli all'edificare e prescrizioni sugli standard urbanistici.

Si è in presenza, quindi, di una autorità pubblica che impone al privato norme e prescrizioni da rispettare attraverso strumenti urbanistici atti a gestire le trasformazioni del territorio.

Il passaggio da un sistema di crescita urbana tutto basato sull'anarchismo degli interventi ad uno che, invece, ne regola i processi dettando norme e procedure non poté essere, tuttavia, né immediato né automatico né uniforme né indolore.

Difatti dall'esame delle modificazioni avvenute tra il 1968 e il 1980 si può dire che l'urbanizzazione ha risentito certamente dell'introduzione e dell'applicazione della norma, tuttavia convivendo con un'espansione non normata come processo culturale ereditato dai periodi precedenti.

Sembra possa dirsi con sufficiente certezza che sussistono e convivono forme di autotutela che perseguono essenzialmente lo stesso obiettivo primario: la prima, ancora incentrata sull'occupazione e l'impiego del territorio secondo un modello culturale di tipo individualistico che opera a tutto vantaggio del singolo cittadino, la seconda, regolata da norme e prescrizioni che tiene conto, nella fase di programmazione e di pianificazione, del coordinamento delle conoscenze interdisciplinari atte a controllare gli effetti prodotti dalle scelte di trasformazione del territorio che opera a tutto vantaggio del singolo cittadino, ma inteso come componente della collettività.

Sui territori posti a Est si manifesta il primo caso dei due citati, benché le costruzioni si adeguino pian piano all'urbanistica normata relativamente al singolo edificio.

Sui territori posti ad Ovest si manifesta il secondo caso in cui, oltre alla compresenza di interventi normati ma puntiformi, si evidenzia una volontà politica proiettata al futuro che pianifica il territorio sulla base non più delle sole esigenze residenziali, ma anche di quelle di servizio e di qualificazione urbana.

Dunque l'espansione ad Est dell'abitato di Assemini manifesta un disegno organico dovuto all'impiego degli strumenti della pianificazione attuativa (PEEP e PdZ).

L'organizzazione degli spazi fisici e di relazione, la localizzazione delle aree da destinare ai servizi pubblici, la viabilità, la compresenza di spazi destinati alla residenza, alle attività private e alle attrezzature pubbliche sono i risultati prodotti da una programmazione e da una pianificazione per quanto lente siano state nei processi decisionali e attuativi.

Periodo 1980/1991

Nell'ultimo periodo (1980/1991) il vigente P.d.F. amplia le zone residenziali soprattutto a Ovest nelle direzioni della vecchia S.S. 130, lungo la via Coghe e a cavallo della ferrovia.

Concentra le aree di espansione "C" alle estremità dell'abitato a Sud e a Nord e conferma le aree per le attività artigianali (D1), industriali (D2) e per la piccola industria (D3).

Pianifica il sistema della viabilità principale e individua, vincolandole, le aree destinate alle attrezzature di quartiere. Si completano gli interventi previsti all'interno del PdZ.

Ma nulla può contro il fenomeno dell'abusivismo le cui aggregazioni più consistenti si concentrano a

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

Nord ai margini della zona di espansione "C" in località Piri Piri e in località Truncu is Follas, nell'area sino al 1995 vincolata dal PASI definita come 'scambiatore lineare'.

Altre aggregazioni più modeste si costituiscono a Sud ai margini della zona di espansione "C" di via Coghe e nella zona agricola "E" oltre la nuova S.S.130.

Persistono ancora numerosi lotti liberi (10.000 mq - marzo 1993) all'interno del centro abitato, nella zona di completamento "B", concentrati soprattutto lungo la vecchia S.S.130 e lungo la via Coghe.

La caduta dell'occupazione industriale e, per riflesso, la contrazione delle disponibilità economiche di fasce di cittadini operanti nei settori del commercio e dei servizi privati non si concilia con i costi del mercato delle aree edificabili né con quelli del mercato delle abitazioni né col costo dei materiali da costruzione.

Periodo 1991/2001

Il PdF è ancora lo strumento urbanistico vigente. Il perimetro del centro abitato è ancora quello del 1970. La variante allo strumento urbanistico aveva adeguato le aree S servizi pubblici di quartiere ai parametri imposti dalla normativa (18 mq/ab), localizzando gli standard in adeguamento all'esterno del perimetro urbano. L'attività edilizia si rivolge all'interno delle zone consolidate, nelle aree ancora libere, mentre si espande nelle C in località Piri Piri e Cuccuru Macciorri. Porzioni di aree destinate a Servizi pubblici vengono compromesse, giusta l'applicazione dell'art. 4 comma c della L. n.10/77. Si verificano fenomeni di abusivismo sia all'interno che all'esterno dell'abitato.

In particolare la zona agricola è quella più interessata dai fenomeni di abusivismo e dalle successive, automatiche, sanatorie. Resta comunque la compromissione del territorio e il sovraccarico di nuovi oneri per l'amministrazione che dovrà far fronte alla fornitura dei servizi.

L'Istat 2001 ha rilevato la presenza 336 abitazioni realizzate in zona E, abitate da 943 residenti.

Intanto l'amministrazione risolve i problemi connessi alla viabilità di scorrimento veloce, interna all'abitato, e diverse opere pubbliche. Nel 1997 è adottato il PUC, commissionato nel 1994, ma è revocato nello stesso anno. Ripresentato nel 2000 non verrà neppure discusso dal Consiglio comunale.

4.2.1 Il centro storico

Dalla cartografia (dal 1931 al 1991) si nota che l'abitato presenta la struttura caratteristica dei centri agricoli del Campidano: l'aggregazione dei lotti, addossati gli uni agli altri in forme irregolari, determina la morfologia degli isolati e, il loro insieme, l'agglomerato urbano. L'ampiezza degli isolati è determinata dalla tipologia abitativa e dagli spazi di supporto funzionali all'attività economica prevalente.

La penetrazione carrabile e di accesso ai lotti interclusi si diparte dalla viabilità circostante l'isolato per concludersi al suo interno in vicoli a "cul de sac" o alla 'saracena'.

Il tessuto urbano si presenta omogeneo per quanto riguarda le tipologie insediative benché differenziato tra gli isolati che tra loro risultano essere concatenati dalla struttura viaria.

Tra lo spazio privato e quello pubblico si determina un rapporto di relazione che si manifesta nell'ambito del vicolo-vicinato, nella strada e nei suoi slarghi in cui hanno sede le attività artigianali.

Il rapporto tra lo spazio privato e quello pubblico non avviene in modo diretto, ma è attuato dagli spazi filtro delle lolle e delle corti.

La profondità dei lotti e la localizzazione della abitazione posta ben distante dall'ingresso-portale con affaccio sulla strada pubblica è la condizione essenziale che consente ad un tempo il controllo

del proprio spazio vitale e la salvaguardia delle opportunità di relazioni col vicinato.

I processi di trasformazione socio-economica che si producono a velocità progressivamente accelerata si trasferiscono immediatamente nella modificazione delle forme dell'abitare.

Il passaggio dall'economia pre-industriale a quella neo-industriale con lo sviluppo del settore terziario e secondario in cui vengono assorbite grandi quote di occupati a scapito del settore primario tradizionale, via via considerato sempre meno interessante per il reddito ottenibile, modifica sostanzialmente l'organizzazione, l'uso degli spazi privati delle vecchie tipologie, la cultura dell'abitare come prodotto anche, se non essenzialmente, di quelle sovrastrutture culturali, come effetto di una malintesa logica della "modernizzazione".

Inoltre, la accelerata motorizzazione privata impegna la struttura viaria preesistente in modo improprio sovraccaricandone la portanza relativamente sia al flusso che alla tipologia dei mezzi che la utilizzano sia alle dimensioni della sezione carrabile che alla fruizione pedonale che resta, alla fine, il principale modo di spostamento.

La edificazione di unità abitative, singole e pluripiano, realizzate all'interno dei lotti e attuate attraverso la demolizione totale della preesistente o attraverso demolizioni parziali dei magazzini e dei volumi destinati a supporto dell'attività agricola o comunque utilizzando la superficie della corte, trasformano radicalmente la tessitura originaria del centro storico.

Il muro di cinta e il portale talvolta vengono salvati; più spesso si demoliscono anche questi elementi architettonici per realizzare sul fronte strada le abitazioni e, soprattutto, i negozi; con ciò viene modificata la sezione stradale originaria e il filo degli allineamenti tra gli edifici.

Si passa da un continuum morfologico e tipologico ad una aggregazione di elementi sostitutivi, di volumi puntiformi, disaggregati e avulsi dal contesto, privi di connotazione architettonica, qualitativa e dimensionale che frammentano la percezione visiva dell'intero ambito urbano e l'immagine globale dell'abitato.

La mancanza di un piano attuativo che fosse intervenuto a dettare norme finalizzate alla salvaguardia dell'esistente attraverso l'individuazione di una casistica di interventi ammissibili per le mutate esigenze di vita, essenzialmente rivolte alla soluzione dei problemi igienici, e compatibili col valore culturale e storico dell'edificato preesistente, ha consentito che l'urbanistica normata su valori quantitativi favorisse la compromissione generalizzata del centro antico.

Né l'esistenza di leggi nazionali né di direttive regionali in materia di interventi di trasformazione del preesistente ha impedito che si procedesse a tappeto alla demolizione e ricostruzione delle antiche tipologie edilizie. Le aree libere interne ai lotti sono state considerate come aree edificabili e, nel rispetto delle norme, frazionate ed edificate. Si è assistito così alla saturazione degli spazi liberi all'interno del centro antico con ciò determinando un notevole incremento della densità edilizia e abitativa.

Come conseguenza immediata si assiste all'incremento della densità del traffico veicolare che impegna una struttura viaria assolutamente insufficiente a sopportarne il carico, mentre la dotazione di servizi risulta insufficiente per l'incrementata densità abitativa. Tutto ciò ha ripercussioni sull'intero sistema urbano e sulla qualità della vita individuale e delle relazioni pubbliche.

Uscire da un sistema di crescita urbana abnorme prodotto dall'anarchia urbanistica non normata del periodo dell'Eldorado industrialistico richiede l'individuazione di forme di riorganizzazione del tessuto urbano, di ricucitura fisica tra gli isolati degradati o incompiuti, di riqualificazione formale ed estetica, di decoro urbano e arredo complessivo.

La lettura della carta del 1931, ricostruita su mappe catastali, consente di individuare la originaria presenza di tre 'tipi' edilizi:

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

- 1 - case a corte,
- 2 - casa bicellulare in profondità,
- 3 - palazzetto.

Il loro rapporto superficie/altezza è direttamente proporzionale alla localizzazione.

In prossimità del “centro” della vita collettiva (politica, religiosa, economica) la densità edilizia sul lotto è massima laddove sorgono i palazzetti. Man mano che ci si allontana dal “centro” le densità decrescono fino al 50% laddove le case/fattoria dei contadini richiedono superfici di pertinenza ampie e sufficienti per il lavoro all’aperto, necessarie al movimento di mezzi e di animali collegati ai lavori di trasformazione e immagazzinamento dei prodotti agricoli. Loggiati e corti, abitazione e magazzini sono gli elementi architettonici e spaziali della casa contadina che si ripetono serialmente una a fianco all’altra lungo la via principale da cui si accede da una sola apertura ad arco, il portale, chiuso da un ampio portone di legno.

Nel contorno si ripetono in modo diffuso le tipologie a corte, pur con varianti planimetriche, addossate le une alle altre su dimensioni di lotto pressoché costante di ca 400 mq (1 iugero romano).

Al 1980 la situazione dell’isolato presenta sostanziali modificazioni nei tipi edilizi e nella tessitura:

- i lotti vengono frazionati ed edificati con ciò occludendo gran parte degli spazi liberi.
- i nuovi tipi edilizi sostituiscono i precedenti sfruttando gli spazi delle vecchie corti, oppure ampliano sulle vecchie corti le abitazioni preesistenti.

Ciò produce una diversa destinazione d’uso sia delle superfici, una volta destinate a pertinenze delle residenze e del lavoro, che dei tipi edilizi lasciati inalterati dal punto di vista formale e volumetrico. Il processo di modernizzazione è rappresentato da tipi edilizi composti da piano terra generalmente utilizzato per attività commerciali o per uffici e da un primo piano destinato alla singola residenza. L’inserimento di nuovi tipi edilizi all’interno di un tessuto formalmente consolidato e omogeneo è anche causa di effetti di inquinamento visivo che se, da un lato disarticola il complesso della configurazione e la tessitura dei ‘tipi’ antichi, dall’altro evidenzia sostanzialmente qualità architettoniche e urbanistiche del tutto incongrue col contesto.

Al 1989, attraverso la lettura del Piano Particolareggiato, si conferma una situazione di modificazioni edilizie ormai cristallizzata.

Le trasformazioni si presentano di tale rilevanza che i processi e le iniziative che hanno prodotto un tanto profondo stravolgimento non hanno risparmiato i portali, di cui restano pochi esemplari, disinteressandosi della scelta dei materiali per le opere di finitura esterna che per i serramenti.

Dunque il prodotto delle trasformazioni puntiformi sostenute da una normativa generica, sostanzialmente tecnicistica e settoriale, ha contribuito a modificare l’ambiente urbano senza che vi fosse un ritorno positivo né dell’immagine urbana né dell’abitare. Neppure del recupero delle antiche tipologie edilizie a corte.

4.2.2 Aspetti demografici e socio-economici

Dagli elaborati di approfondimento che accompagnano la redazione del PUC vigente si evincono importanti considerazioni che caratterizzano gli aspetti demografici e gli aspetti socio-economici ad essi fortemente legati:

Prima considerazione. Le fasce più consistenti della popolazione che risiede attualmente nell’intero abitato di Assemini è quella comprendente i minori di 14 anni e gli adulti di età compresa tra i 25 e i 49 anni d’età. Una popolazione dunque composta di giovani famiglie con figli in età infantile.

Seconda considerazione. L’incidenza della popolazione di età ultra sessantenne è nettamente

inferiore rispetto agli altri ambiti territoriali.

Terza considerazione. La popolazione residente che giornalmente si sposta fuori dal Comune per motivi di lavoro o di studio è circa pari al 57% (ovvero superiore del 15% rispetto alla media provinciale e del 20% rispetto al dato medio nazionale e regionale).

Quarta considerazione. La popolazione straniera residente si attesta intorno al 2% (di cui solo il 3% nel centro storico).

Quinta considerazione. Le abitazioni vuote stimate sono circa 571 (6% rispetto al totale, di cui in centro storico appena il 10%); dato molto inferiore rispetto alla media regionale (26%), nazionale (20%) e provinciale (17%).

Sesta considerazione. La superficie media delle abitazioni è pari a circa 99mq, in linea con dati nazionali e locali (in centro storico dai 100 ai 115mq).

Oltre a queste considerazioni necessarie per comprendere l'evoluzione del vivere e dell'abitare ad Assemini, si riporta a seguire un prospetto significativo dell'incremento repentino della popolazione che si è manifestato dal 1961 al 1991, coincidente con il grande cambiamento socio-economico verificatosi nello stesso periodo a seguito delle politiche industriali perseguite a livello regionale, provinciale e comunale.

Si è trattato di un incremento fenomenale quello registrato nel decennio 1971-1981 dovuto all'imponente crescita demografica che non ha avuto uguali in Sardegna né modo di essere assorbita all'interno delle strutture insediative preesistenti nell'abitato. Legato a questo fenomeno vi è la concomitante destrutturazione del settore primario che perde in quarant'anni quasi 32 punti percentuali: gli occupati in agricoltura vengono assorbiti in gran parte dal settore secondario e dal terziario.

Due aspetti fondamentali che hanno avuto forti conseguenze anche sull'aspetto insediativo sia di tipo espansivo sia di tipo sostitutivo dell'edilizia storica presente.

La popolazione attualmente residente nel comune di Assemini è pari a circa 26800 abitanti.

A seguire si riporta l'andamento demografico relativo agli ultimi 15 anni.

Nel centro storico di Assemini, se dovessimo fare un confronto tra la situazione testimoniata dall'Angius-Casalis riscontrata nella seconda metà Ottocento e la situazione attuale possiamo affermare che all'interno dello stesso perimetro prima si contavano 480 case, ora sono state individuate 630 unità edilizie, la popolazione residente prima era pari a 2025 abitanti, attualmente 2304.

Una popolazione che non ha abbandonato il proprio centro storico e che anzi ha cercato, a discapito della qualità abitativa, di adattare il costruito alle proprie esigenze, nella maggioranza dei casi sostituendolo con moderni manufatti, non sempre di rilevanza architettonica.

Il non abbandono del centro storico è evidenziato anche dal rilievo del grado di occupazione delle unità edilizie esistenti, in cui si evince che appena il 10% del costruito all'interno del centro storico risulta essere disabitato.

4.2.3 Inquadramento nel PPR

L'area di intervento non è interessata da aree di interesse naturalistico individuate nel Piano Paesaggistico Regionale quali:

- Aree gestione speciale Ente Foreste;

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

- Oasi permanenti di protezione faunistica;
- Siti di interesse comunitario (SIC);
- Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- Sistema regionale dei parchi.

Il centro matrice non ricade nella fascia delle zone umide costiere (bene paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/2004).

Di seguito è riassunta la maglia di vincoli e ambiti di tutela come da allegato A3 alla Delibera 34/33 del 07/08/2012:

Denominazione vincolo	Presente/Assente
Aree naturali protette, di cui alla L. del 06.12.1991 n.394	Assente
Parchi, riserve, monumenti naturali, aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale di cui alla LR del 06.07.1989 n.31	Assente
Aree di cui alle Direttive 92/43/CEE (SIC) e 147/2009/CE (ZPS)	Assente
Aree di cui alla LR del 29.07.1998 n.23 (Oasi)	Assente
Aree IBA (Important Bird Areas)	Assente
Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, dai laghi e dalla costa marina, ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (Codice Urbani)	Assente
Boschi tutelati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42	Assente
Zone vincolate ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (ex leggi 1497/39 e 1089/39)	Assente
Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione Ramsar di cui al DPR del 13.03.1976 n.448	Assente
Zone marine di tutela biologica ai sensi della L. del 14.07.1965 n.963	Assente
Zone marine di ripopolamento ai sensi della L. 41/82	Assente
Zone di vincolo idrogeologico ai sensi del RD n.3267/23	Assente
Fasce di rispetto di sorgenti o captazioni idriche	Assente
Zone vincolate agli usi militari	Assente
Zone di rispetto di infrastrutture (strade, oleodotti, cimiteri, etc)	Assente
Zone classificate H (di rispetto paesaggistico, ambientale, morfologico, etc) dagli strumenti urbanistici comunali	Assente
Altri vincoli ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale - PPR	Presente: Centro Matrice
Vincolistica ai sensi del Piano stralcio delle attività estrattive	Assente
Area ricadente all'interno di un sito contaminato o potenzialmente contaminato, ai termini del TITOLO V della parte IV D. Lgs. 152/2006	Assente
Inserimento dell'intervento nelle aree inondabili o a rischio piena, di pericolosità o a rischio per frana così come perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	Presenza di zone Hi1 e Hi2
Vincolistica ai sensi della L. del 21.11.2000 n.353 art.10 (incendi boschivi)	Assente

L'area di intervento si colloca al di fuori dei principali ambiti di interesse naturalistico

- Aree IBA (Important Bird Areas) – IBA188;
- Aree umide di importanza internazionale – RAMSAR43;
- Zone di protezione speciale ZPS – ITB044003;
- Siti di interesse comunitario SIC – ITB040023.

5. AZIONI DI PIANO

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Assemini prevede le seguenti azioni principali:

- pianificazione particolareggiata indirizzata al recupero e alla riqualificazione estesa al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione;
- definizione delle strategie e degli indirizzi di riqualificazione degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano;
- normativa specifica sugli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici;
- promozione di interventi finalizzati alla fruizione e alla funzionalizzazione ai fini abitativi del patrimonio esistente mediante nuove piccole edificazioni, ove ritenute effettivamente necessarie, consistenti in piccoli interventi di sopraelevazione o in ampliamento della superficie esistente che vanno ad inserirsi in un contesto già edificato;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del Centro Storico e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- definizione delle destinazioni d'uso compatibili;
- l'indicazione delle volumetrie eventualmente realizzabili all'interno del perimetro di Piano e delle modalità realizzative nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici dell'impianto storico;
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico;
- definizione di indirizzi operativi per la qualificazione energetica ed ambientale degli edifici;
- 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. ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

6.1 Aspetti procedurali

Il punto 2.2.1 delle Linee Guida (Verifica di Assoggettabilità) descrive quali siano i piani e/o programmi da sottoporre a procedura di verifica e le modalità di conduzione della stessa. In particolare si prescrive che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE
DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI
DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA
DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

CARATTERISTICHE DEL PIANO

- In quale misura il piano 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 influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati
- Pertinenza del piano 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 per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

***CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE
CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE***

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti
- Carattere cumulativo degli impatti
- Natura transfrontaliera degli impatti
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale e 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

Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.

Non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;
- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;
- **i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;**
- i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

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

L'autorità competente (Città Metropolitana di Cagliari) in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base dei criteri sopra riportati e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano determina impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare di cui sopra emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico anche attraverso la pubblicazione nel sito web dell'autorità competente e dell'autorità procedente. La verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS relativa a modifiche al PUC o a modifiche di suoi strumenti attuativi già sottoposti positivamente a verifica di assoggettabilità o a VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti già assoggettati a verifica.

6.2 Verifica di Assoggettabilità

Nella pagina a seguire si riporta uno schema dei punti che vengono esaminati ai fini della verifica di assoggettabilità.

In sintesi, essi riguardano le caratteristiche del piano in relazione alle eventuali problematiche ambientali ed esaminano le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate in base agli interventi che si andranno a pianificare.

CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Misura in cui il Piano Particolareggiato stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il Piano Particolareggiato del centro storico di Assemini si configura come Piano Attuativo di iniziativa pubblica. Il Piano si pone come riferimento tecnico-normativo e di indirizzo dei caratteri tipologico-costruttivi per la redazione di singoli progetti che discenderanno e che riguarderanno le aree e gli immobili situati all'interno del perimetro del Centro Matrice.

Le attività che si svilupperanno saranno prevalentemente legate ad interventi edilizi orientati verso la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, e non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto di modesta entità e localizzati in un contesto già edificato.

Misura in cui il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il Piano Particolareggiato andrà ad influire unicamente il Piano Urbanistico Comunale in merito all'eliminazione della zona vincolata nominata Piano Particolareggiato della via Cagliari. Su detta zona infatti varranno le linee guida individuate nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (vedi NTA, art.16 Norme di indirizzo di riferimento per la variante al P.U.C. relativa al P.P. della via Cagliari). Anche i piccoli interventi privati dovranno seguire le indicazioni contenute nelle singole schede di progetto e dovranno rispettare le prescrizioni generali riportate nelle norme tecniche di attuazione del Piano.

Pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il Piano Particolareggiato del centro matrice avrà un impatto ambientale migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano prescriverà ai privati che chiederanno atti autorizzativi di rimuovere superfetazioni e/o elementi particolarmente impattanti oltreché intervenire in favore delle aree di pertinenza rese impermeabili dalla presenza di pavimentazione non drenante: in tali aree è prescritta la sostituzione delle pavimentazioni presenti con soluzioni drenanti.

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

La promozione dello sviluppo sostenibile potrà essere favorita con la qualità edilizia, la rivitalizzazione del nucleo storico, la possibilità di variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti, l'incentivo di attività artigianali compatibili con il centro storico, l'attenzione ai percorsi e alle aree pedonali,

la cura del verde privato e pubblico, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la riduzione del consumo del suolo privilegiando, in caso di incrementi di volume, le sopraelevazioni agli ampliamenti in superficie e prescrivendo l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, con un ridotto carico ambientale e possibilmente prodotti localmente, l'utilizzo di energie rinnovabili non invasive, la promozione di azioni volte al risparmio delle risorse (energia, acqua e materie prime) non rinnovabili sia in ambito pubblico sia nel privato. Tali azioni, volte alla promozione d'interventi eco-responsabili oltre che mirati al raggiungimento della qualità urbana, saranno esplicitate all'interno delle norme tecniche attuative del Piano sia come prescrizioni sia come azioni auspiccate.

Problemi ambientali pertinenti al piano.

Dal punto di vista ambientale non sono previste azioni che possano far sorgere problemi ambientali. L'area del centro matrice è già servita da tutte le reti infrastrutturali necessarie (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica) agli edifici esistenti nell'area in oggetto.

La produzione e lo smaltimento dei rifiuti non subiranno rilevanti variazioni in quanto tutte le vie situate all'interno del perimetro del centro matrice usufruiscono del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.

Non si determinano trasformazioni di aree o manufatti di interesse storico-artistico, ma anzi questi saranno salvaguardati previa imposizione del vincolo di massima tutela, ossia restauro conservativo.

La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Per quanto concerne l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque), il Piano non avrà nessuna rilevanza.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Il presente Piano non presenterà impatti rilevanti nel lungo periodo in quanto essendo basato in primis sugli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, ha come obiettivo fondamentale la tutela ambientale. Gli interventi consentiti all'interno del tessuto edilizio e urbano sono prevalentemente rivolti alla riqualificazione ed al recupero delle tracce dell'assetto storico. Le nuove edificazioni consentite si inseriscono a completamento di lotti già edificati o in lotti attualmente vuoti in coerenza con il patrimonio edilizio non più presente e con le regole insediative individuate dall'analisi delle cartografie storiche del primo Novecento. Tali nuove costruzioni non supereranno in ogni caso l'altezza di 3,00m, 6,00m e 6,50m (misurata alla gronda) e quindi non andranno a favorire impatti di natura visiva/percettiva e si inseriranno in continuità con i profili prospettici relativi al contesto esistente. Inoltre le nuove costruzioni non andranno ad incidere in alcun modo sul consumo e sulla permeabilità del suolo (dalle tabelle delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto si evince addirittura un decremento dell'indice di copertura medio: da 0,70 a 0,69 mq/mq), in quanto le tipologie insediative a cui fanno riferimento si basano sulle matrici insediative storiche delle cellule murarie di profondità pari a 4,50 - 5,00m e si vanno ad inserire in lotti di dimensioni tali che i vuoti

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari

Piano Particolareggiato Centro Storico

(aree verdi o coperte con superfici permeabili) prevalgano sui pieni (superfici coperte).

Allo stesso tempo, per tipologia di intervento e localizzazione, il Piano non determinerà impatti nel breve periodo significativi se non quelli relativi all'installazione dei cantieri, necessari per interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzioni degli edifici esistenti, o di nuove costruzioni, il cui impatto sarà reversibile e temporalmente limitato.

Carattere cumulativo degli impatti

Gli impatti, limitati alle attività sopra descritte, non hanno carattere cumulativo.

Natura transfrontaliera degli impatti

Nessuna.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Il Piano non introduce fonti di pericolo e/o fattori di rischio rispetto alla situazione attuale, anzi, dove presenti tali situazioni verranno eliminate (ad esempio messa in sicurezza di parti di edifici pericolanti e sistemazione delle aree inedificate con opportune recinzioni, cura del verde e azioni periodiche di disinfestazione o di derattizzazione).

Entità ed estensione nello spazio degli impatti

Gli impatti previsti riguardano gli effetti legati all'installazione, lavorazione e smantellamento del cantiere. L'attività sarà temporanea e reversibile, con estensione limitata all'area occupata dal ponteggio che si svilupperà intorno agli edifici esistenti.

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.

Gli interventi che si potranno realizzare grazie alle previsioni del Piano Particolareggiato consentiranno il recupero del patrimonio architettonico, storico e culturale e eventuali vulnerabilità saranno eliminate grazie alla definizione delle norme e regolamenti che eviteranno interventi edilizi non conformi.

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

Nessun impatto. Il perimetro del Piano Particolareggiato non rientra fra le aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale, né gli interventi previsti sono suscettibili di impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti.

7. VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE AZIONI DEL PIANO

Di seguito si riportano le principali azioni che Il Piano Particolareggiato del centro storico - centro matrice di Assemini intende perseguire e gli eventuali effetti che queste avranno.

PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE ESTESA ALL'INTERO CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

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

Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti paesaggio ed assetto storico culturale ed all'assetto insediativo.

L'identificazione dei beni paesaggistici e delle relative aree di salvaguardia, e la definizione di norme di tutela e valorizzazione garantirà l'effettiva tutela e valorizzazione dell'intero centro di antica e prima formazione di Assemini.

DEFINIZIONE DEGLI ORIENTAMENTI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

L'azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull'ambiente. Nella scelta dei materiali saranno infatti privilegiati, ove possibile, quelli locali o, nel caso non fossero più reperibili o estraibili, in subordine, si dovrà fare ricorso a materiali compatibili con ridotto carico ambientale e di semplice integrazione con il contesto. Gli interventi relativi agli spazi pubblici (piazze, percorsi, parco giochi e relativi arredi) saranno mirati all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla permeabilizzazione delle superfici e la loro progettazione sarà di tipo "plurisensoriale". Tutti gli interventi saranno inoltre volti alla riqualificazione di aree e percorsi in cui si possano creare occasioni di relazione sociale.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AL FINE DI VALORIZZARE LO STATO DEI LUOGHI E LA PERCEZIONE DEGLI SPAZI ANCHE ATTRAVERSO LA RIMOZIONE O RIQUALIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI INCOERENTI CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEI CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E PAESAGGISTICI

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

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

PROMOZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI A RENDERE MAGGIORMENTE FUNZIONALE AI FINI ABITATIVI IL PATRIMONIO ESISTENTE MEDIANTE NUOVE PICCOLE EDIFICAZIONI CONSISTENTI IN MICRO INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE O AMPLIAMENTO CHE VANNO AD INSERIRSI IN UN CONTESTO GIÀ EDIFICATO

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

Il Piano, previa analisi dell'edificato esistente, indagine sui trend abitativi locali e sulle effettive necessità abitative della popolazione residente, intende promuovere dei piccoli interventi di sopraelevazione e ampliamento ove supposta o riscontrata la necessità e ove ciò contribuisca a conferire un'immagine unitaria dell'abitato storico senza incidere negativamente sul contesto esistente.

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

I micro interventi di sopraelevazione e ampliamento seguiranno le modalità di accrescimento

Comune di Assemini - Città Metropolitana di Cagliari
Piano Particolareggiato Centro Storico

proprie della cultura abitativa storica locale. Si tratterà, a seconda del contesto, di inserire piccole/medie/grandi nuove volumetrie (corrispondenti per dimensioni alle matrici cellulari arcaiche) secondo il processo di addizione e giustapposizione in profondità, laterale o in altezza che ha da sempre caratterizzato l'evoluzione dell'abitato. Tali accrescimenti saranno inoltre studiati in modo da tutelare la permeabilità del suolo, da non essere d'impedimento al normale deflusso delle acque e da non alterare il normale soleggiamento delle unità edilizie adiacenti.

DEFINIZIONE DI NORME DI SALVAGUARDIA E TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DEGLI ELEMENTI A VALENZA STORICO CULTURALE IVI IDENTIFICATI E DEI LORO CONTESTI

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente. La finalità del Piano è infatti il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno dell'insediamento storico.

DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Tale azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull'ambiente. Essa risulta principalmente finalizzata a favorire la rivitalizzazione del centro storico, fulcro dell'intero abitato, attraverso la promozione della permanenza dei residenti, l'incentivazione delle attività commerciali e artigianali, nonché di altri servizi strettamente connessi con la residenza (uffici, studi privati, ecc.), con degli effetti attesi positivi sulla componente insediativa, demografica e socioeconomica, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e storico culturali del tessuto edilizio.

L'INDICAZIONE DELLE VOLUMETRIE EVENTUALMENTE REALIZZABILI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI PIANO E DELLE MODALITÀ REALIZZATIVE NEL RISPETTO DEI CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E PAESAGGISTICI DELL'IMPIANTO STORICO

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente. Di seguito si riporta un quadro di massima delle nuove volumetrie (abitabili e accessorie) previste all'interno del perimetro del centro storico - centro matrice di Assemini. Esse derivano sia da interventi di edificazione ex novo, sia di completamento di organismi edilizi esistenti o di ricostruzione

Superficie Fondiaria	Superficie Coperta Attuale	Volume Edificato Attuale	Nuova Superficie Coperta	Nuovo Volume Edificato	Superficie Coperta di Progetto	Volume Edificato di Progetto
176509,00	105631,00	536646,00	1097,20	16683,00	106512,20	553329,00

Indice Copertura Attuale	Indice Copertura Progetto	Indice Fondiario Medio Attuale	Indice Fondiario Medio di Progetto
0,70	0,69	3,79	3,86

Dai dati riportati in tabella, si evince come, nonostante l'incremento delle volumetrie esistenti a seguito delle nuove volumetrie concesse, è ridotto l'indice di copertura a vantaggio di un minore consumo del suolo.

secondo le forme originarie di qualche rudere presente.

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

PROMOZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI A CONFERIRE UN'IMMAGINE UNITARIA, RICONOSCIBILE E SPECIFICA DELL'ABITATO STORICO

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

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

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

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

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

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

La potenziale occupazione di suolo potrà interessare esclusivamente gli interventi in grado di apportare modifiche al patrimonio esistente o generare costruzioni ex novo quali l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione; tuttavia il numero di lotti e le superfici interessate complessivamente risultano comunque trascurabili in relazione al sistema urbano interessato.

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

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

DEFINIZIONE DI INDIRIZZI OPERATIVI PER LA QUALIFICAZIONE ENERGETICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

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

Le azioni che saranno indicate nelle norme del Piano particolareggiato saranno volte a regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio. Esse mireranno a limitare il consumo del territorio e delle risorse non rinnovabili, a ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici tramite la razionalizzazione della mobilità, a mitigare l'inquinamento acustico, atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, a sensibilizzare la disciplina della bio-architettura favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici.

Negli interventi edilizi, al fine del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e di risparmio energetico, il Piano dovrà incentivare il contenimento del consumo di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la climatizzazione estiva, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e sull'impianto di climatizzazione estiva, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva attraverso l'analisi accurata del sito (orientamento, forma dell'edificio e disposizione degli ambienti).

Attraverso le norme del Piano saranno promosse le azioni mirate a perseguire la sostenibilità ambientale attraverso il risparmio dell'energia non rinnovabile e della risorsa idrica e ad incentivare soluzioni costruttive realizzate con materiali locali, materiali esistenti riutilizzabili e materiali ecocompatibili.

SENSIBILIZZAZIONE DELLA COMUNITÀ CITTADINA VERSO IL RECUPERO DEL DECORO URBANO, DELL'EDILIZIA STORICA E DELLE TECNICHE SOSTENIBILI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI

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

In tal senso sono state già promosse e continueranno ad essere promosse azioni partecipative per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali (tecnici, maestranze, memorie storiche) e per renderli parte attiva del processo di pianificazione e di trasformazione del proprio centro storico.

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

8. CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni esposte nei capitoli precedenti emerge che tutti gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato sono perfettamente coerenti con le previsioni di sviluppo urbano del Centro Matrice di Assemini.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico - Centro Matrice avrà un impatto ambientale positivo e migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano obbliga i privati che chiederanno atti autorizzativi a rimuovere superfetazioni e/o elementi impattanti quali onduline in metallo, eternit, pluviali in plastica, nonché prescrive l'intonacatura di murature e di edifici in blocchi di cemento, ecc.

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

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

Alla luce di quanto esposto, valutato che il piano attuativo per il centro storico proposto mantenendo sostanzialmente inalterate le previsioni elaborate in sede di redazione del PUC già sottoposto a VAS con esito positivo, non avrà impatti significativi sull'ambiente e avrà invece impatti migliorativi sul patrimonio culturale, il Proponente, ritiene che il Piano di cui al presente rapporto preliminare possa essere escluso dalla procedura di VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.