



COMUNE DI MARA

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

RELAZIONE GENERALE

1 - INTRODUZIONE INQUADRAMENTO

E' possibile individuare l'area in esame prendendo in considerazione i seguenti riferimenti cartografici:

Coordinate Geografiche: Latitudine 40° 24' 38,16" N ; Longitudine 8° 38' 23,28" E

- CARTA I.G.M.I. FOGLIO 479 - SEZIONE II-SE – MARA - Scala 1:25'000 – Edita dal Istituto Geografico Militare Italiano;

- CARTA TECNICA REGIONALE NUMERICA sezioni N° 479160 - Scala 1:10'000 Edita dalla Regione Autonoma della Sardegna 4



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

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 1038/D.G. del 02/10/2007
 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

	 PIANO PARTICOLAREGGIATO	 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 1999	Nel PUC del comune di Mara è presente la zona A. Il Comune di Mara è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 01/03/1991
CARTOGRAFIA STORICA	 Perimetro da PPR Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.		Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 10/08/2007 Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas

MARA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

Le caratteristiche geografiche sono:

Superficie comunale: 18,64 chilometri quadrati.

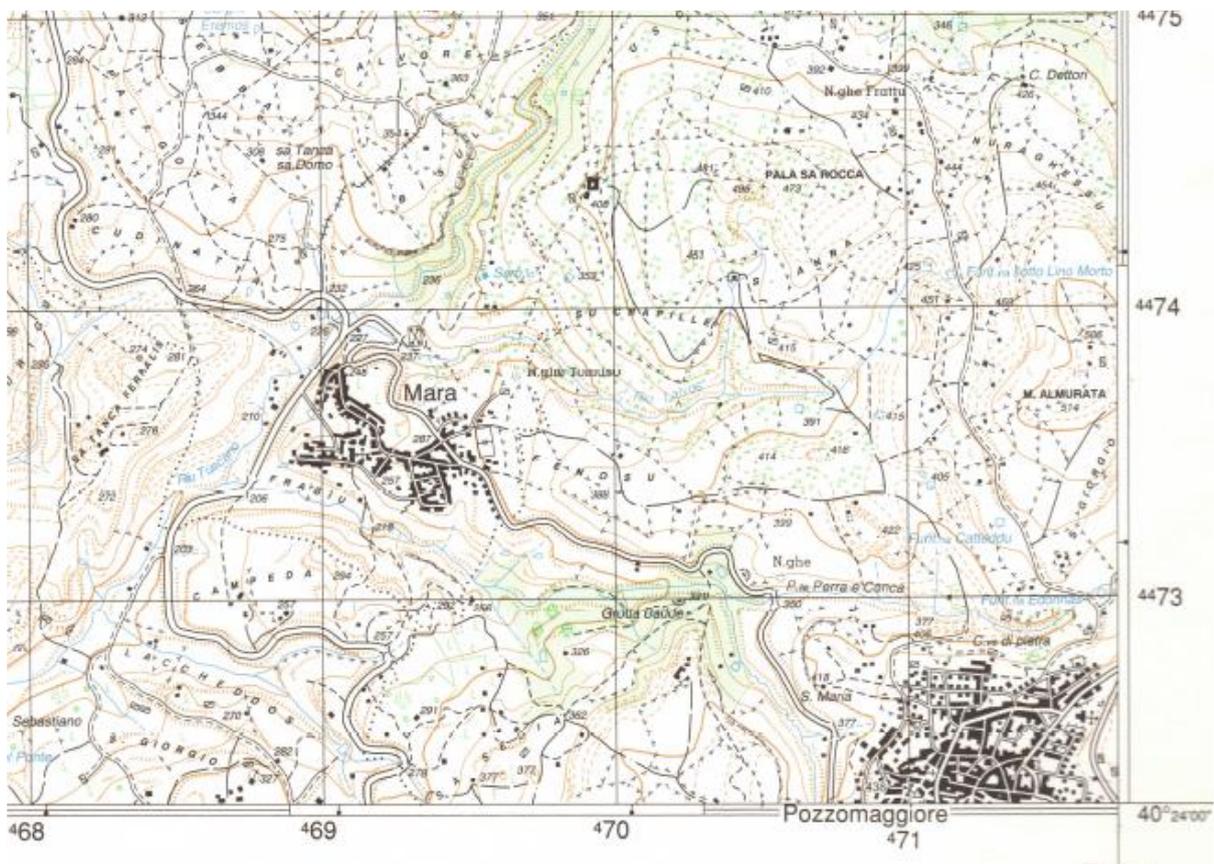
Altezza sul livello del mare: 261 metri.

Altezza minima: 160 metri.

Altezza massima: 617 metri.

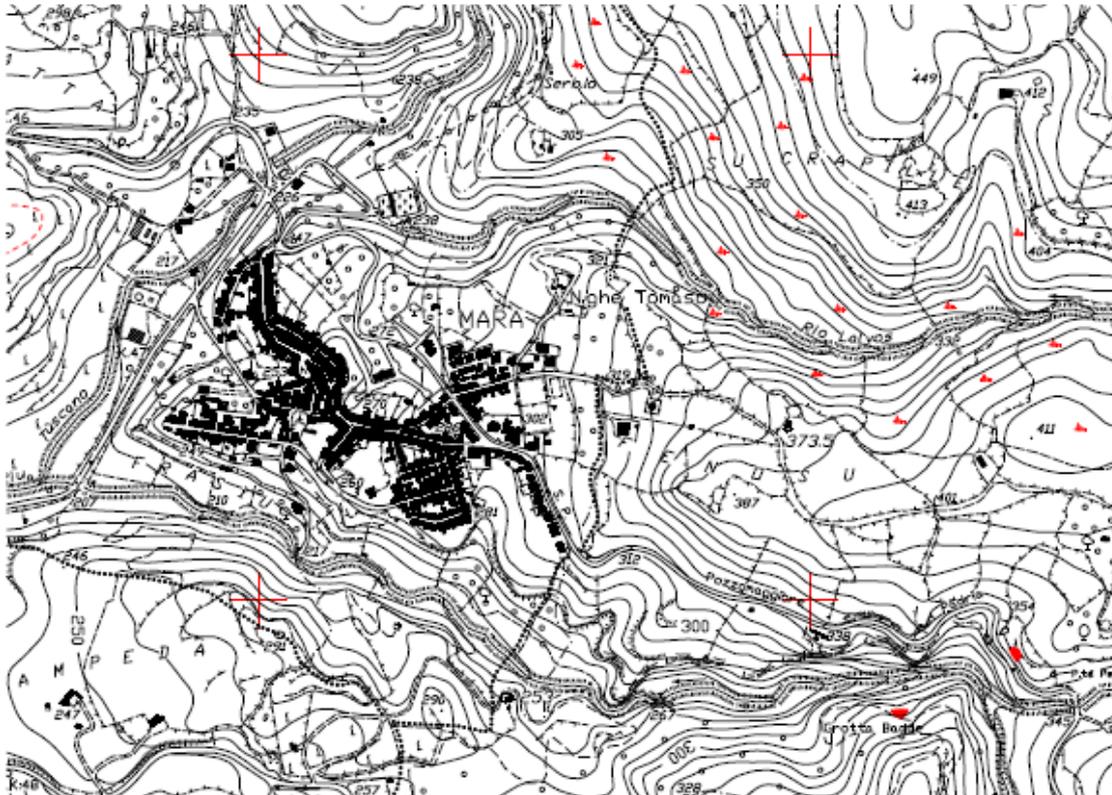
Escursione altimetrica: 457 metri

Inquadramento I.G.M





C.T.R Inquadramento



2 - ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Piccolo centro del Meilogu, Mara è posto su un ampio gradino trachitico, a pochi Km. da Padria e Pozzomaggiore.

Il paesaggio, prettamente collinoso, è solcato da strette valli, in fondo alle quali scorrono piccoli torrenti che, durante l'estate, inaridiscono notevolmente. La vegetazione, un tempo ricca e abbondante, è costituita dalla macchia mediterranea e da qualche rado boschetto di lecci.

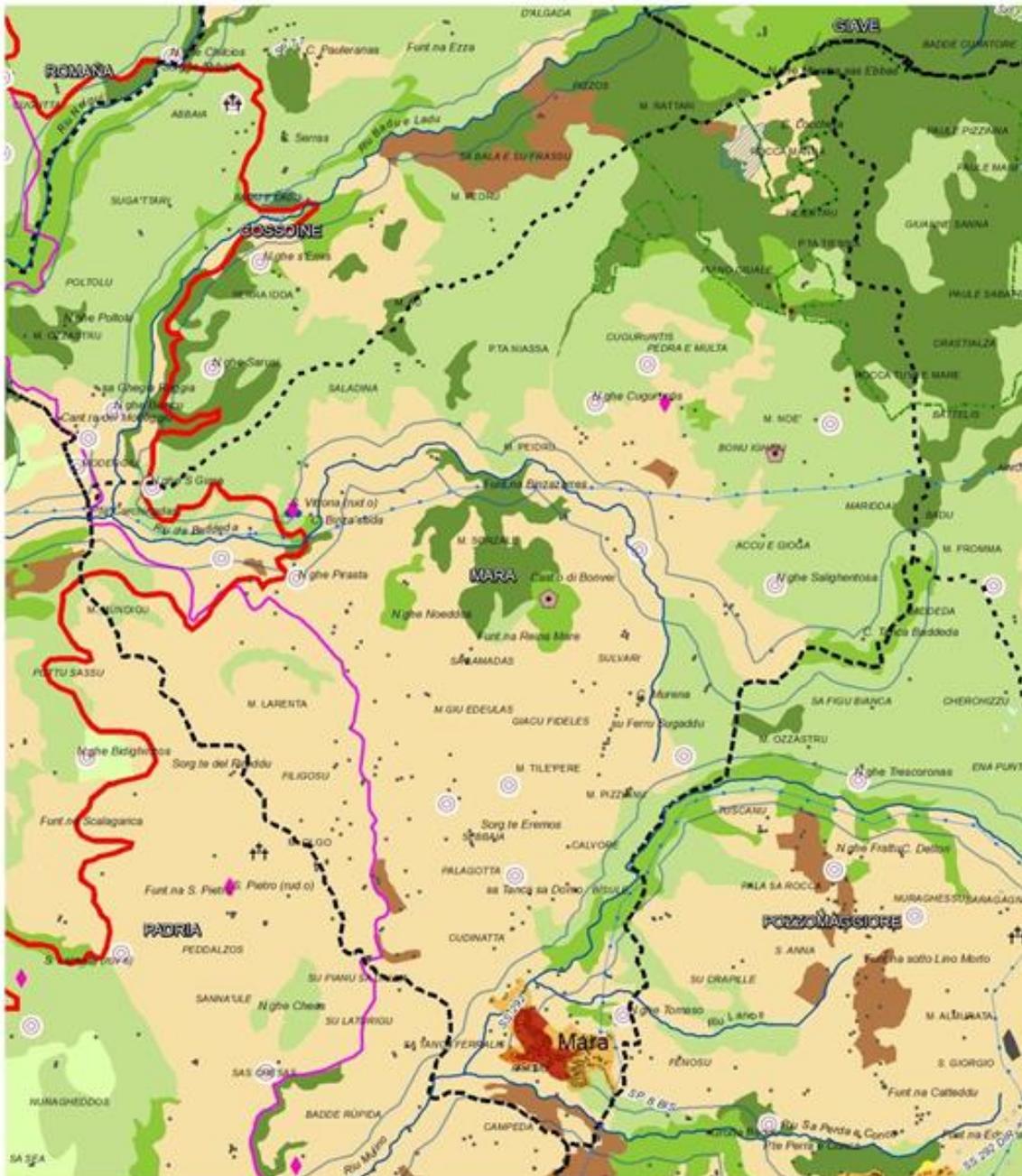
La parte settentrionale del territorio è dominata da due alture: il blocco, scosceso di affioramento vulcanico di Monte Traesu, e la cima isolata incoronata dai ruderi del castello di Bonuighinu. Fra le due alture si trova un bacino su un rilievo più dolce, guardato dalla bella chiesa campestre di N.S di Bonuighinu. Vi si accede attraverso la strada (SS 292) di Padria-Villanova Monteleone, a circa 4 Km. a nord di Mara, 42,6 Km. da Alghero. A circa 1 Km. e mezzo dalla chiesa, in direzione N-E, un'antica mulattiera, oggi quasi



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

completamente rifatta, s'inerpica sul versante nord di una collina denominata Monte Noe. Lungo il percorso si attraversano due valloni, su cui si aprono due grotte: "Sa Uccà de Filiestru" e "Sa Ucca de sa Mòlina". Al fondo valle, proprio al di sotto della prima grotta, sgorga una sorgente d'acqua.

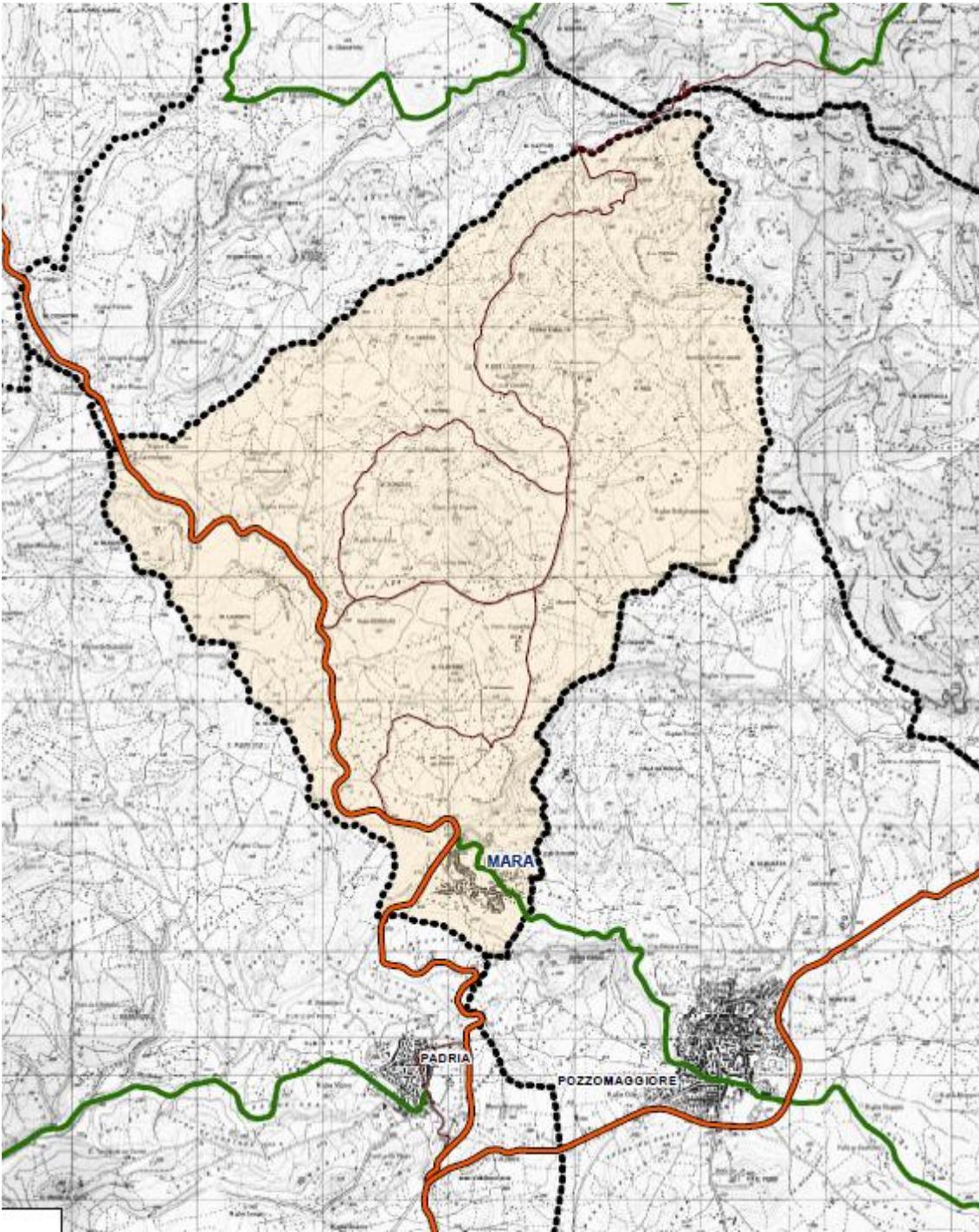
La terza grotta "Sa Ucca de Su Tintirriolu", si trova un centinaio di metri più a monte, sulla destra della mulattiera.



PPR



TAVOLA AREA VASTA

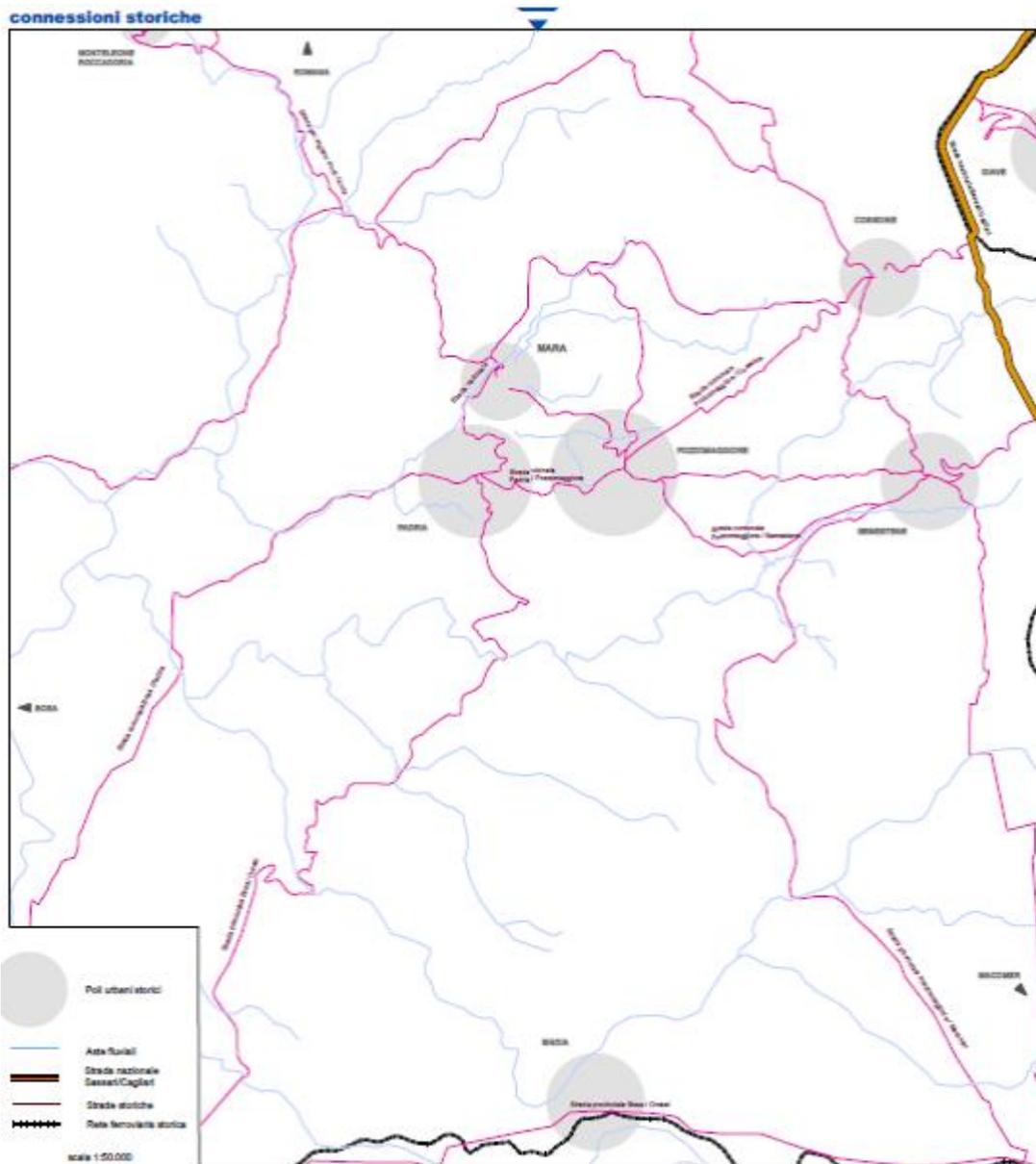


Come si vede il territorio di Mara si estende verso Nord e l'abitato occupa soltanto un vertice inferiore del territorio di competenza.



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

Si crea una quasi continuità urbana con i comuni di Pozzomaggiore e Padria e lo sviluppo di questi tre centri deve essere visto in sincronia.



Storicamente intorno a questi centri, raggruppati nel più vasto territorio del Meilogu, si estende una serie di collegamenti abbastanza fitti.

Da Mara si estendono quattro linee di collegamento, altrettanto da Padria e cinque da Pozzomaggiore.



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

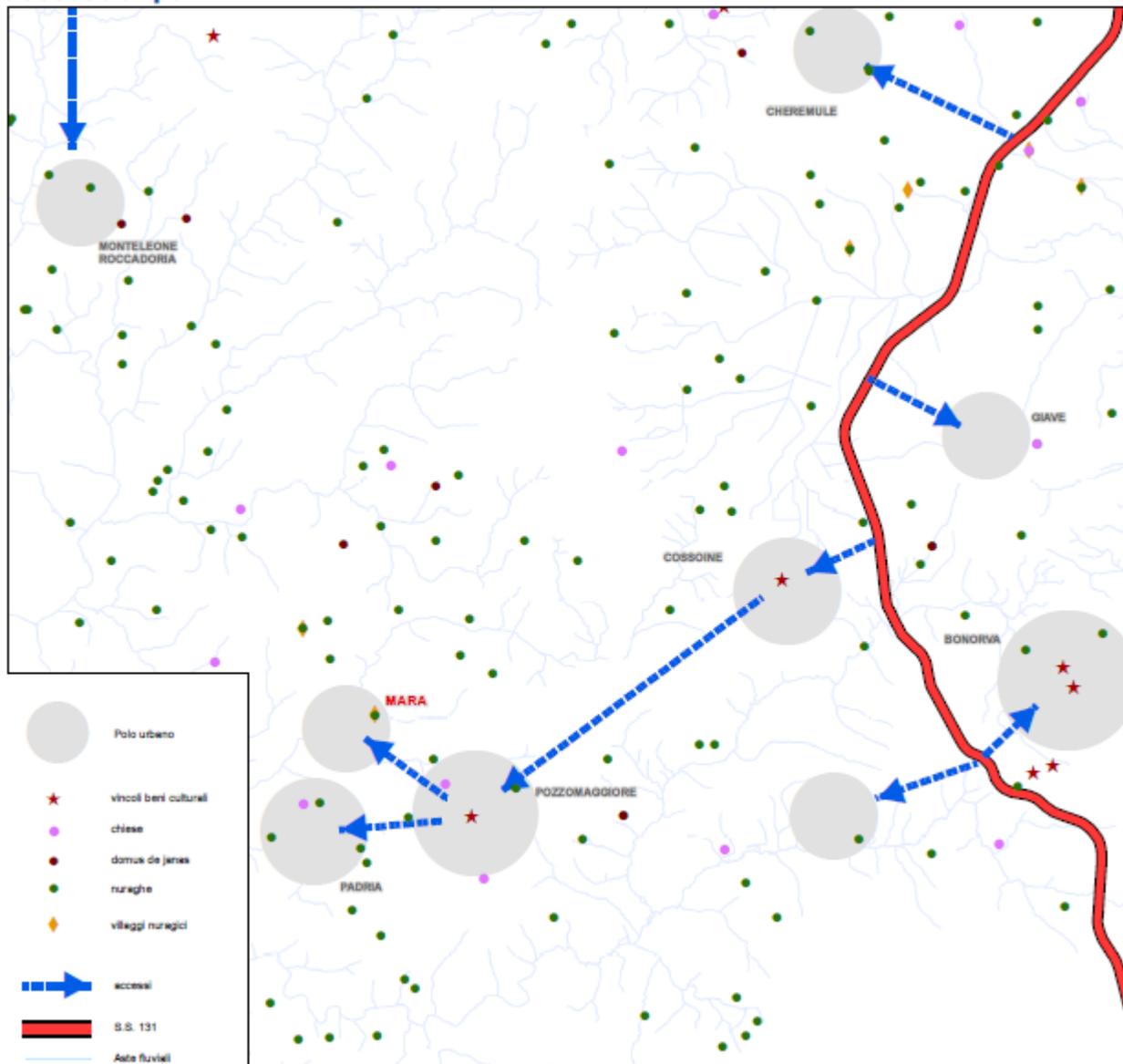
Il territorio, a economia prevalentemente agricola è innervato dalle necessarie vie di comunicazione con le varie aziende mentre la crescita urbana si organizza in modo gerarchico.

Le funzioni urbane di questo complesso di paesi, banche, scuole ed centri produttivi e di servizi, sono per lo più insediate a Pozzomaggiore.

Rimane ai comuni di Padria e di Mara la gestione dei territori comunale con scarse "attrazioni urbane".

Si spiega in parte così lo spopolamento di questi e di tanti comuni delle zone interne.

accesso ai poli





PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

L'asse di collegamento principale risulta la SS 131 che mette in comunicazione il Nord con il Sud della Sardegna.

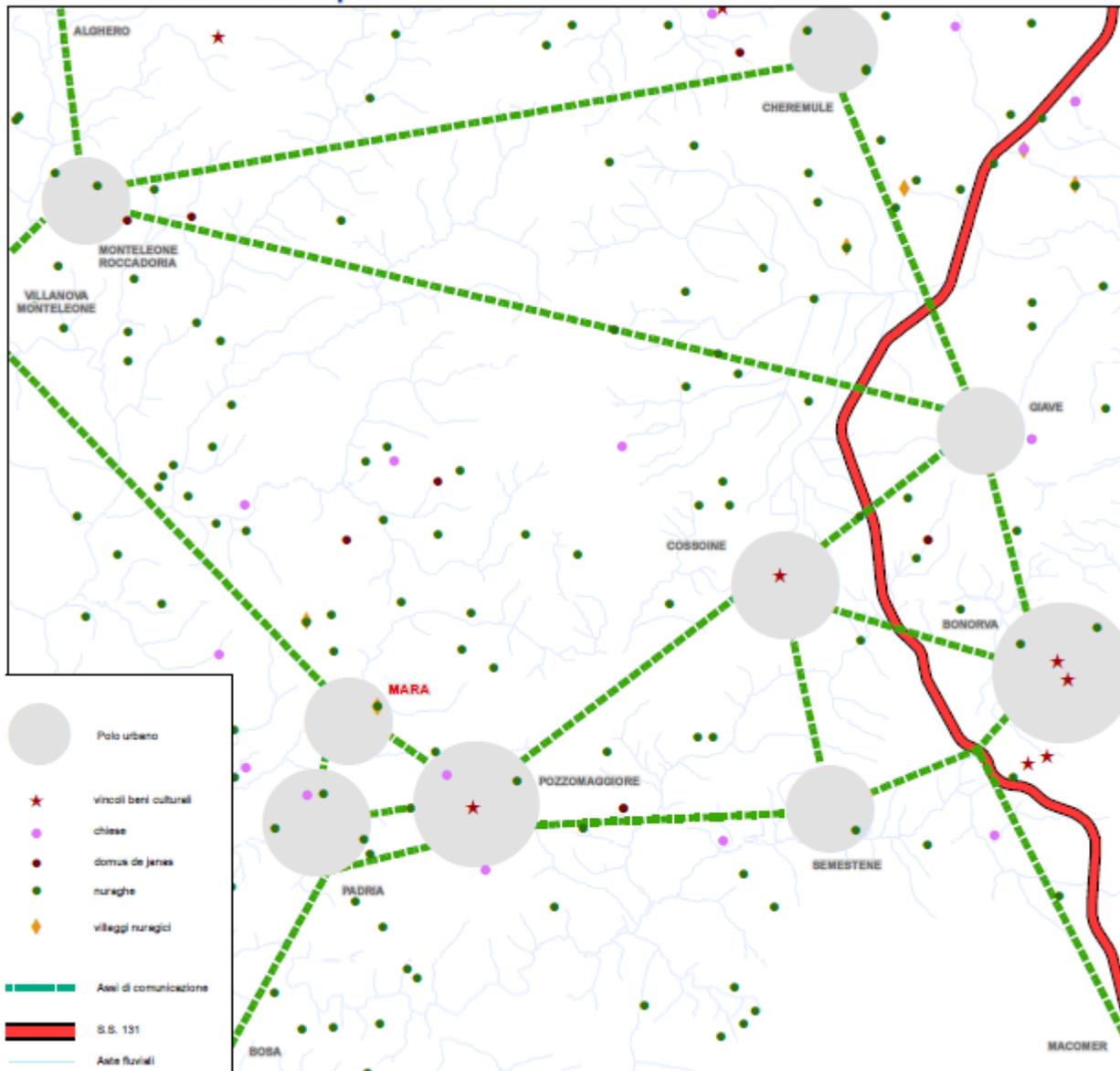
Dalla SS 131 ci si inoltra nel territorio interno e sono evidenti le diramazioni nella figura che illustra gli accessi ai poli.

La posizione di Pozzomaggiore risulta centrale per i collegamenti con l'interno. Probabilmente questa posizione ha sviluppato il ruolo gerarchico prevalente di Pozzomaggiore.

Nella figura seguente è evidenziato il ruolo importante nelle connessioni territoriali di Pozzomaggiore.



rete di connessione tra i poli



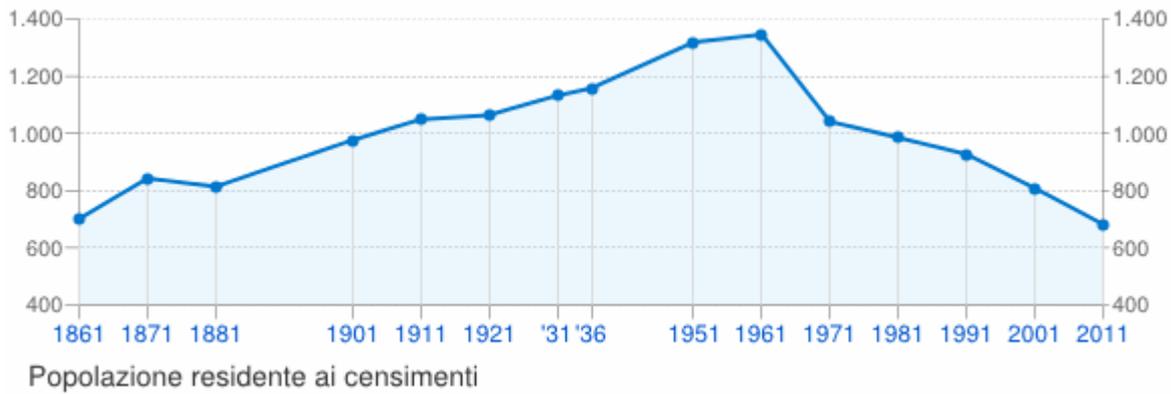
I forti legami del polo Pozzomaggiore-Mara-Padria sono evidenziati anche nei grafici demografici dei censimenti, dove si vede come gli andamenti sono molto simili e per tutti i tre centri .

Il polo urbano subisce un aumento pressoché costante fino agli anni 50-60, dopo la crisi dell'agricoltura e la conseguente emigrazione



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

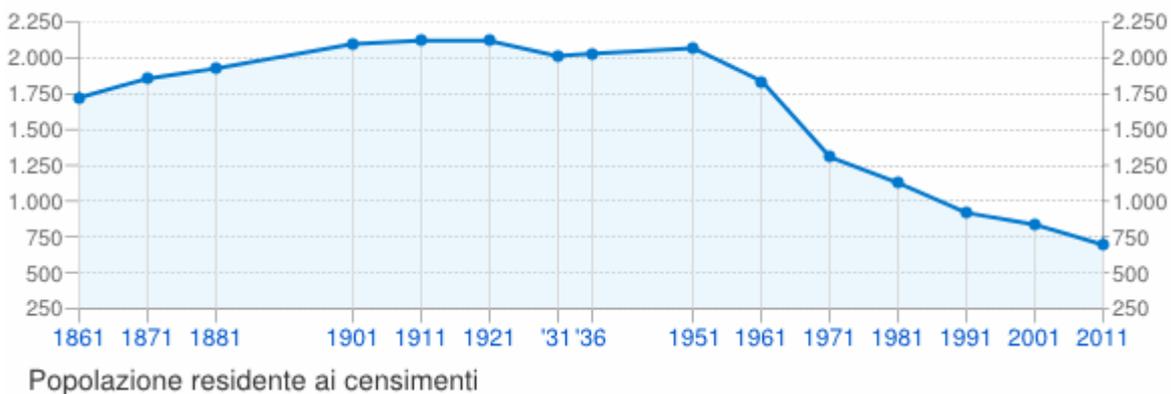
MARA



Pozzomaggiore



Padria





Sistema agricolo, pastorale, terziario

Solo con l'abbandono delle pratiche agricole tradizionali l'economia nelle campagne si è spostata verso l'allevamento ovino.

Con la presenza della vicina cooperativa lattiero casearia di Pozzomaggiore si può lavorare il latte e avere una produzione dei derivati nell'ambito della filiera regionale.

In particolare la produzione locale, in sintonia con i comuni limitrofi di Padria e Cossoinee Pozzomaggiore dove viene conferito il prodotto in un moderno caseificio, è collegata con un sistema industriale avanzato che produce ed esporta dalle aree europee sino all'America del Nord.

Il patrimonio ovino è distribuito in maniera uniforme nei Comuni del Meilogu e il conferimento del latte (pur nell'attuale crisi della filiera) costituisce ancora una delle principali fonti di reddito.

Parte dell'attività dell'industria delle costruzioni dipende dal mercato del latte che determina a valle gli investimenti del territorio.

Le case dei pastori in genere hanno una tipologia più evoluta, con maggiori dimensioni, legate alla dimostrazione di garanzie immobiliari solide. I proprietari terrieri che possedevano i maggiori appezzamenti, nel periodo di sviluppo dell'agricoltura, hanno costruito edifici più importanti. Il lascito del periodo è costituito da alcune palazzine a 2 piani, oggi in decadimento, che appartengono a professionisti, impiegati e ceto medio (figli che hanno potuto studiare) che risiedono in città e che conservano comunque un legame, almeno affettivo, con la casa di origine.

Il sistema del terziario

Da paese legato all'agricoltura, Mara ha sviluppato un piccolo nucleo di pastori ed un numeroso ceto terziario.

La presenza della vicino Pozzomaggiore, con maggiori flussi e popolazione, ha smorzato le attività commerciali, mentre le risorse umane impiegate nel terziario, che subisce meno le crisi economiche, hanno subito un aumento ed ora sono la maggioranza con il 52,7% degli addetti.



Le nuove costruzioni sono sorte per lo più in periferia soprattutto per la difficoltà di adeguare le tipologie a richieste di maggiore spazio e servizi (doppi e tripli bagni, camere da letto più grandi e confortevoli, cucine più organizzate e illuminazione maggiore degli ambienti e maggior confort energetico).

Il sistema delle comunicazioni

Mara è situato tra il collegamento della SS 131 e l'interno di Villanova con i comuni di Villanova Monteleone, Monteleone Roccadoria e Romana.

La sua struttura nasce a contorno di una strada che oggi è via Dante. Da questo impianto è facile leggere la creazione della parallela Via Santa croce e l'addensamento di edifici su queste due vie.

Non è mai stata creata una vera circonvallazione e il traffico si è sempre svolto dentro il paese.

Le strade hanno conservato sempre modeste dimensioni. Non vi è mai stata una esigenza di aumento delle dimensioni perché il traffico è sempre stato soprattutto residenziale e non commerciale o industriale.

Pur collocandosi lungo il tragitto tra il polo Pozzomaggiore ed il polo Villanova, non ha mai sviluppato una particolare attenzione a questo traffico.

I collegamenti principali sono:

- Verso Pozzomaggiore - Cossoine per il collegamento con SS 131 con la SS 292 e verso Padria con la SP 8
- Altre strade si addentrano nel territorio per uso agricolo.

Le altre strade interne sono, come detto, di modeste dimensioni e si allargano soltanto in piazza Guglielmo Marconi e via Municipio.

Anche la nuova viabilità verso via Buenos Aires ha dimensioni di piccola strada urbana



3 LO SVILUPPO DEL CENTRO MATRICE



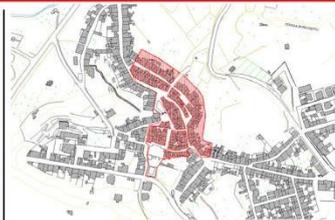
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
 ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
 Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
 Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 1038/D.G. del 02/10/2007

Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente



CARTOGRAFIA STORICA



PIANO PARTICOLAREGGIATO



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 1999

Nel PUC del comune di Mara è presente la zona A. Il Comune di Mara è dotato di Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 01/03/1991



 Perimetro da PPR

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

Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con **Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 10/08/2007**

Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica
 F.to Paola Lucia Cannas

MARA

carta approvata

Come riportato nella cartina del cessato catasto del 1850 Mara si presenta come un abitato che si sviluppa longitudinalmente lungo la via CARRELA DE ARZOLA E IDDA (oggi via Dante) i sviluppava in PIAZZA DE PALAZTDDU (probabilmente "carrela 'e palattu " o piatta 'e palattu") fino a PIATTA DE FUNTANA.

A sud si transitava nella CARRELA E CHEGGIA , DISCALA fino a CARRELA E LUGHIA

Parallelamente alla strada principale CARRELA DE ARZOLA E IDDA si è sviluppata CARRELA SANTA RUGHE e STRADA DE MURIGHESA, sempre seguendo l'orografia del terreno.

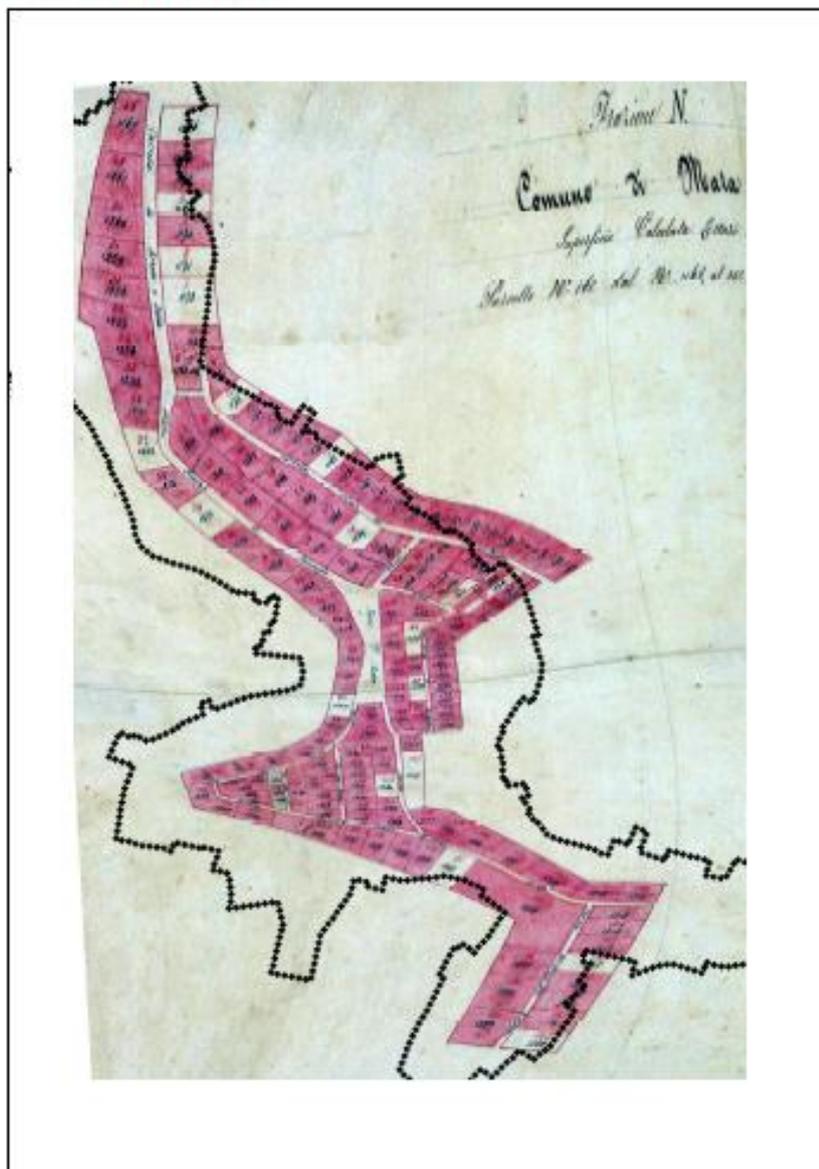


PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

Un abitato lungo la strada principale che trova slargo nella fontana del paese, con PIATTA FUNTANA. Appare in questa cartografia la strada comunale S'ISCAMEDDU esterna ed ad ovest dell'abitato che funziona da alternativa alla strada principale.

Questo impianto originale è sopravvissuto fino ad oggi e nel catasto Decandia del 1900 viene prolungata con via SU PIANU che si innesta in via S'ISCALA (già CARRELA DE LUGHIA).

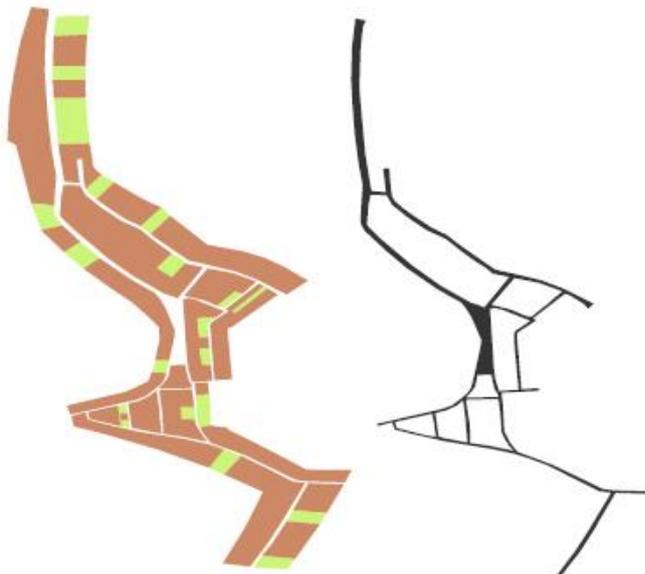
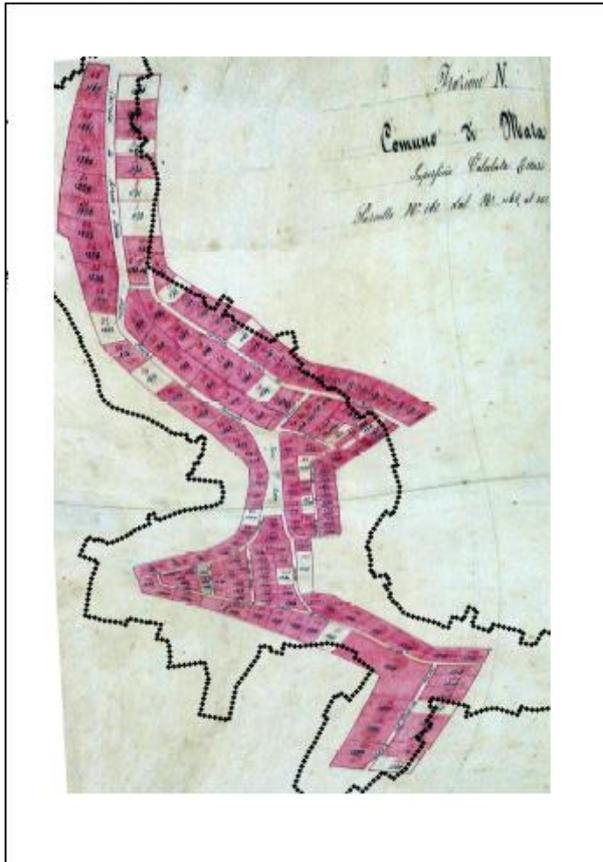
Cessato catasto / 1850





PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Censato catasto / 1850



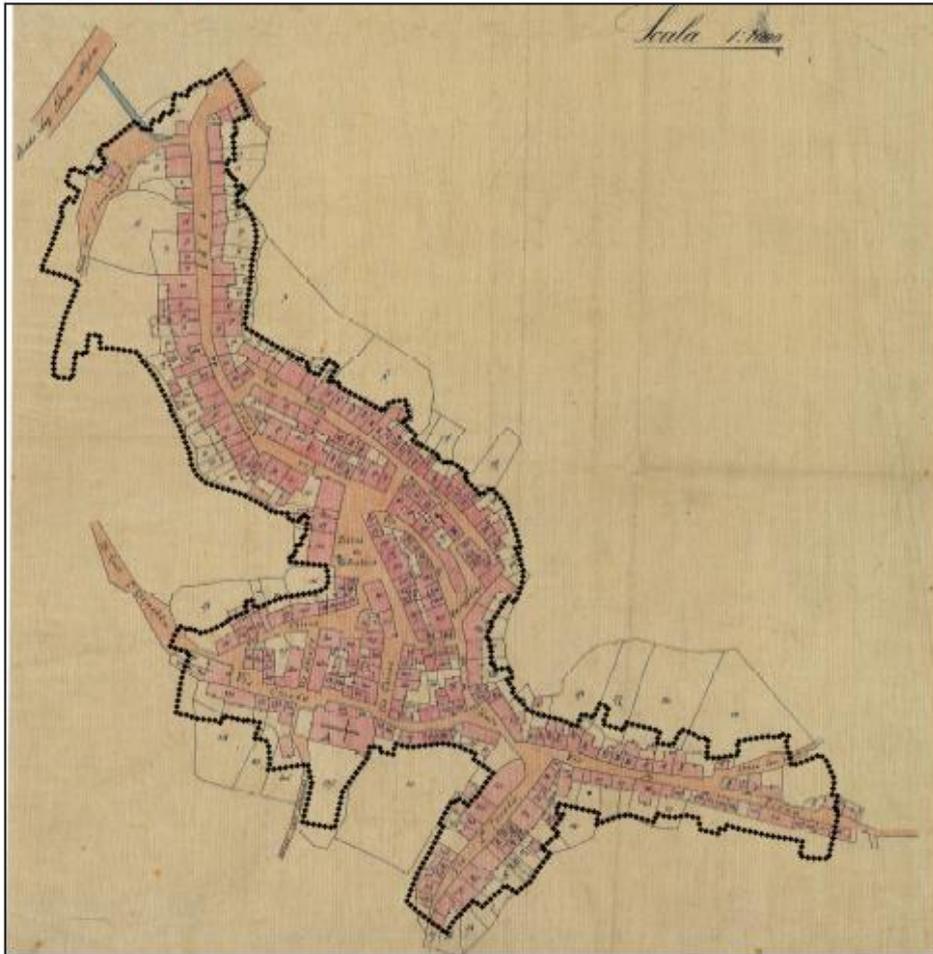
evoluzione insediativa

1850



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Catasto Decandia / 1900





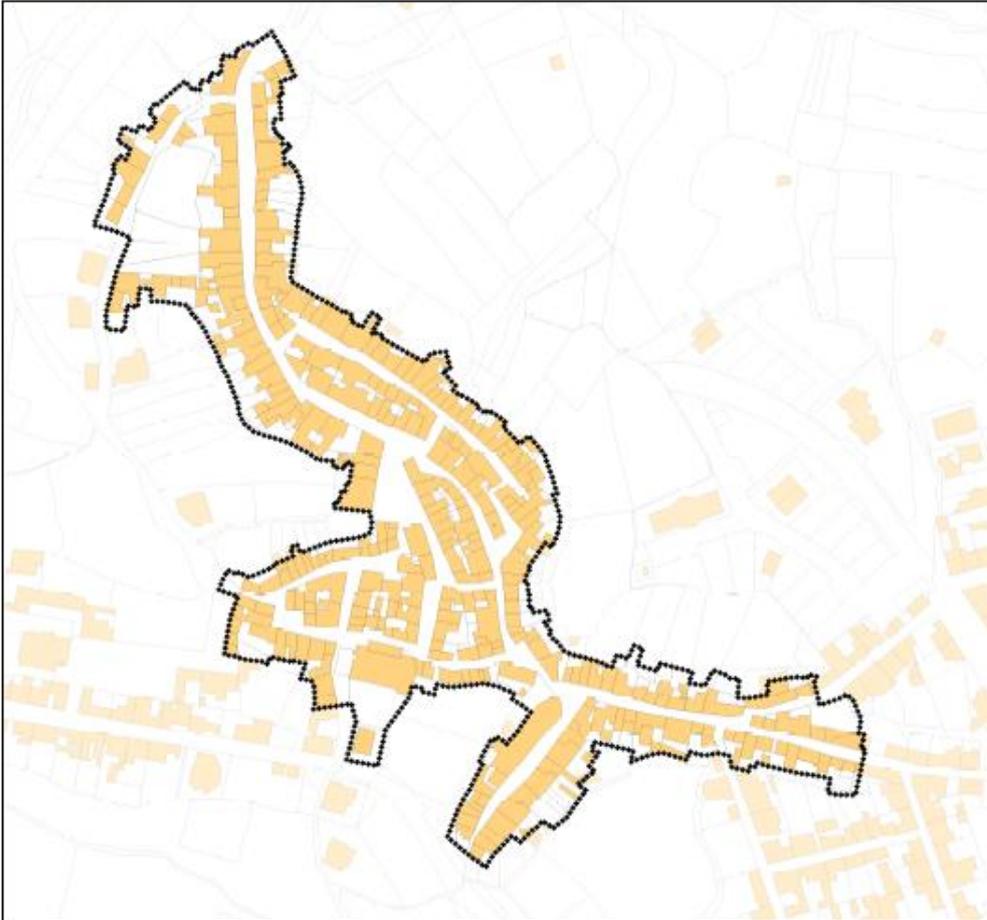
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Catasto / 1930





Catasto attuale





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

Nelle planimetrie dal 1900 in poi appare delineata la configurazione che si può rilevare ancora oggi.

Non sono conosciuti il numero di piano delle abitazioni per cui, conoscendo l'evoluzione tipologica nei centri storici del Meilogu, si può ricostruire pensando le abitazioni con una struttura elementare poi sviluppata in profondità e soprattutto in altezza al variare dei bisogni della famiglia.

Nelle cartografie sono riportati gli sviluppi stradali e si può vedere come l'impianto originale si è conservato fino ad oggi.

Nella cartografia de 2015 è stata evidenziata la sola zona del Centro Matrice.



4 IL CONTESTO URBANO

Pr meglio inquadrare il contesto urbano si riportano i dati disponibili sulla composizione urbana.

TAVOLA AREA URBANA



 comune di Mara / area urbana



Anagrafe e Statistica:

Superficie **18,64 kmq** densità abitativa: **33,37 abitanti per chilometro quadrato**. Popolazione al 1991: 927 abitanti - Popolazione al 2001: 808 abitanti - Popolazione al 2011: 682 abitanti - Variazione percentuale 2001 -1991: **-12,84%**. Variazione percentuale 2011 - 1991: **-26,43%**. Variazione percentuale 2011 -2001: **-15,59%**. Famiglie: 299. Media per nucleo familiare: 2,70 componenti.

Dati Istat più recenti: Al primo gennaio 2016 il comune di Mara contava **622** abitanti, **300** dei quali maschi e **322** femmine, sono diventati 598 al 1 gennaio 2018. Vi erano **2** abitanti di età inferiore ad un anno (1 maschi e 1 femmine) e **1** abitanti ultracentenari (0 maschi e 1 femmine).

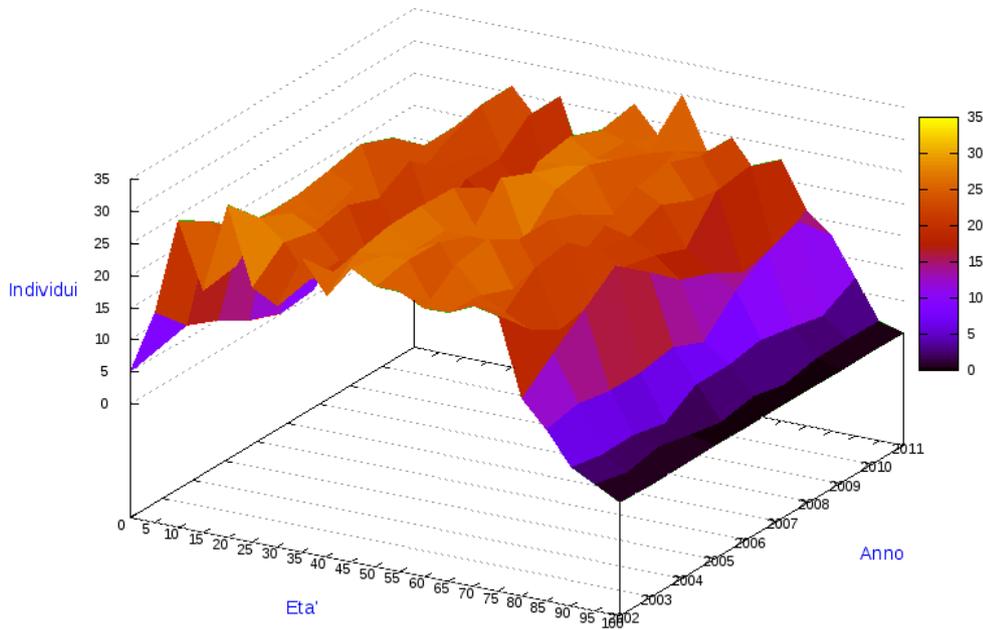
Stranieri residenti: Al primo gennaio 2014 risultavano residenti a Mara **2** cittadini stranieri, di cui 0 maschi e 2 femmine. Al 31 dicembre dello stesso anno risultavano residenti a Mara **2** cittadini stranieri, di cui **2** maschi e 0 femmine, per un valore pari al **0,29%** della popolazione complessiva come risultante dall'ultimo censimento.

Dai dati si rileva la costante diminuzione degli abitanti. Si è passati dai 721 abitanti del 1971 agli attuali 622. Colpisce il fatto che sono presenti solo 2 abitanti inferiori ad 1 anno, segno di deciso invecchiamento della popolazione e dell'assenza di giovani copie che volgiano far crescere a Mara la famiglia.



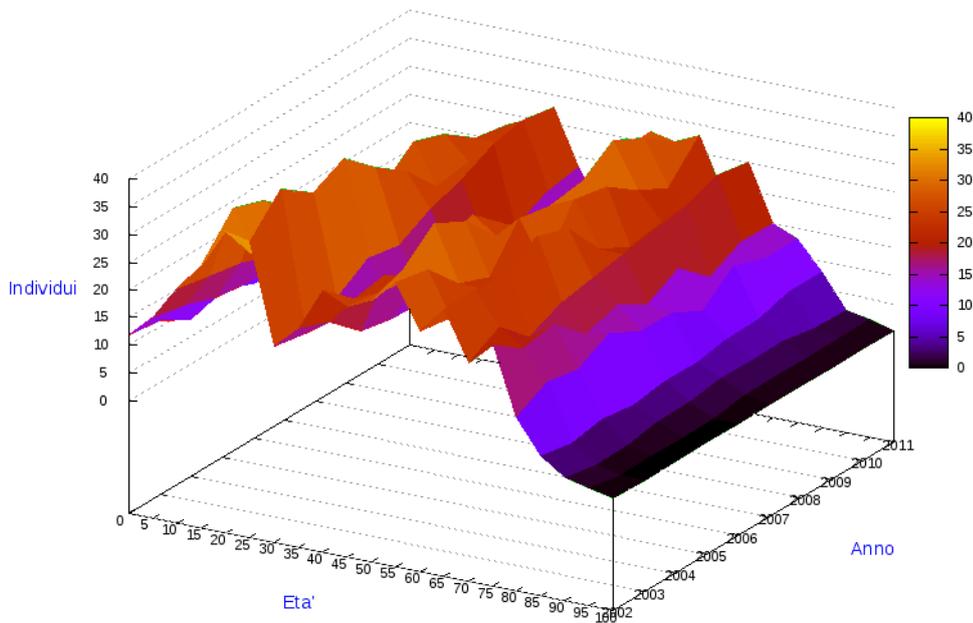
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

Distribuzione degli individui per classi di eta' e per anno



Popolazione femminile al 2011

Distribuzione degli individui per classi di eta' e per anno



Popolazione maschile al 2011



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Si noti come c'è un calo della popolazione tra i 30 ed 50 anni soprattutto nella popolazione maschile, segno di spostamenti di emigrazione.

Si nota anche un costante incremento della popolazione anziana.

Addetti: 186 individui, pari al 23,02% del numero complessivo di abitanti del comune di Mara

Industrie:	10	Addetti:	36	Percentuale sul totale:	19,35%
Servizi:	7	Addetti:	15	Percentuale sul totale:	8,06%
Amministrazione:	7	Addetti:	98	Percentuale sul totale:	52,69%
Altro:	15	Addetti:	37	Percentuale sul totale:	19,89%

Dati sulla popolazione residente.

A Mara risiedono **671** abitanti, dei quali 327 sono maschi e i restanti **344** femmine.

Vi sono **268** individui celibi o nubili (**146 celibi** e **122 nubili**) , **331** individui coniugati o separati di fatto, e **3** individui separati legalmente, oltre a **8** divorziati e **61** vedovi.

in quanto segue una tabella con la distribuzione per classi di età.

Età	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44
Maschi	10	8	9	15	24	22	23	22	12
Femmine	6	13	4	14	28	19	25	15	17
Totale	16	21	13	29	52	41	48	37	29

Età	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	>74
Maschi	18	24	25	26	25	20	44
Femmine	25	22	32	21	25	23	55
Totale	43	46	57	47	50	43	99



A Mara risiedono 1 cittadino straniero femmina proveniente dall'Asia in quanto segue una tabella con la distribuzione per classi di età.

Livelli di scolarizzazione

Vi sono a Mara **653** individui in età scolare, **316** dei quali maschi e **337** femmine.

Genere	Laurea	Diploma	Licenza Media	Licenza Elementare	Alfabeti	Analfabeti
Maschi	15	48	136	74	36	7
Femmine	17	66	109	80	61	4
Totale	32	114	245	154	97	11

Livelli occupazionali e forza lavoro

Vi sono a Mara **204** residenti di età pari a 15 anni o più.

Di questi **174** risultano occupati e **21** precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale dei maschi residenti di età pari a 15 anni o più è di **125** individui, dei quali **110** occupati e **12** precedentemente occupati ma adesso disoccupati e in cerca di nuova occupazione. Il totale delle femmine residenti di età pari a 15 anni o più è di **79** unità delle quali **64** sono occupate e **9** sono state precedentemente occupate ma adesso sono disoccupate e in cerca di nuova occupazione.

Famiglie e loro numerosità di componenti

Vi sono a Mara complessivamente **273** famiglie residenti, per un numero complessivo di **671** componenti.

In quanto segue viene indicato in forma tabellare il numero di famiglie a seconda del numero dei componenti le medesime.



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Numero di componenti	1	2	3	4	5	6 o più
Numero di famiglie	85	74	44	48	18	4

Delle **273** famiglie residenti a Mara **16** vivono in alloggi in affitto, **246** abitano in case di loro proprietà e **11** occupano abitazioni ad altro titolo.

Edilizia, edifici, loro caratteristiche e destinazione d'uso a Mara

Sono presenti a Mara complessivamente **482** edifici.

Di questi ultimi **426** sono adibiti a edilizia residenziale, **56** sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro.

Dei **426** edifici adibiti a edilizia residenziale e sono stati costruiti in muratura portante

Degli edifici costruiti a scopo residenziale **71** sono in ottimo stato, **200** sono in buono stato, **149** sono in uno stato mediocre e **6** in uno stato pessimo.

Nelle tre tabelle seguenti gli edifici ad uso residenziale di Mara vengono classificati per data di costruzione, per numero di piani e per numero di interni.

Gli edifici a Mara per data di costruzione

Date	Prima del 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80
Edifici	71	75	111	48	37

Date	1981-90	1991-2000	2001-05	Dopo il 2005
Edifici	24	16	22	22

Gli edifici a Mara per numero di piani



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Numero di piani	Uno	Due	Tre	Quattro o più
Edifici	191	229	5	1

Gli edifici a Mara per numero di interni

Numero di interni	Uno	Due	Da tre a quattro	Da cinque a otto	Da nove a quindici	Sedici e oltre
Edifici	416	5	3	1	1	0

Dai dati raccolti si rileva come in primo luogo siamo in presenza di un ambiente con economia scarsamente produttiva e legata soprattutto al terziario ed alla poca agricoltura superstite e soprattutto alla pastorizia.

La popolazione presenta un marcato invecchiamento per cui rimane bassa la richiesta di nuove costruzioni per giovani coppie.

L'età di costruzione degli edifici risulta alta tra il 1946 ed il 1960 (con 111 edifici) segno dell'ammodernamento delle abitazioni fatto nel dopoguerra e nella fase di sviluppo economico italiano.

La maggior parte degli edifici è a due piani, 229 edifici, notevole anche la presenza di edifici ad un piano con 191 immobili.

Questo per l'ambito complessivo urbano, mentre per il centro matrice sono riportati nelle schede e nelle tavole le caratteristiche di ogni edificio.

5 - QUADRO STORICO

si veda la relazione storica allegata



6 - IL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

6.1 -Quadro normativo di riferimento

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del centro di Mara si configura come uno strumento di attuazione dello strumento urbanistico vigente ovvero il Piano Urbanistico Comunale.

Nello specifico il Piano Urbanistico prevede per l'insediamento storico una classificazione in zone omogenee differenziate, gran parte è identificata come zona A, zona B, sono inoltre presenti aree ricadenti in zona S1, in zona S2, S3 e zona S4.

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

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

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

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

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



Il Piano Paesaggistico Regionale

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

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

- 1 identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;
- 2 ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

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

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

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

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



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

L'Amministrazione comunale ha provveduto a perimetrare, in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica, il Centro di antica e prima formazione di Mara, in coerenza con le indicazioni riportate nel Piano Paesaggistico Regionale. Tale perimetrazione, effettuata alla scala comunale ed approvata con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 10/08/2007**, tiene conto dell'edificato testimoniato dalle carte catastali storiche e delle trasformazioni e sostituzioni edilizie che l'insediamento originario ha subito nel corso degli anni.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Manutenzione Ordinaria

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

2. Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre



che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso

3. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

4. Riqualficazione

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

5. Ampliamento plano-volumetrico

Implicano l'ampliamento planimetrico con aumento della superficie coperta e del volume.

Tali interventi sono normalmente finalizzati alla ricostituzione storica dell'isolato o alla saldatura della cortina storica e riguardano le unità edilizie degradate con valore storico ambientale modesto

6. Sopraelevazione

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

7. Demolizione

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

8. Demolizione parziale

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



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

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

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

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

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

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

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

4. Sperimentazione di forme di ricettività diffusa

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

5. Utilizzo di forme innovative di tecnologie costruttive ecologicamente orientate

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

Gli elaborati del Piano sono così suddivisi:

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



Allegati

Allegato A – Relazione illustrativa

Allegato B – Relazione storica

Allegato C – Norme tecniche di attuazione

Allegato D – Tabelle parametriche

Allegato E – Schede delle unità edilizie

Allegato F – Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Elaborati grafici

Tav. 1 – Inquadramento territoriale: geografia dei luoghi

Tav. 2 – Inquadramento territoriale: relazione tra poli urbani

Tav. 3 – Analisi territoriale: pianificazione comunale

Tav. 4 – Analisi insediativa: evoluzione storica dell'edificato

Tav. 5 – Analisi insediativa: individuazione del centro matrice

Tav. 6 – Analisi insediativa: epoca di impianto dei fabbricati del centro matrice

Tav. 7a – Analisi insediativa: classificazione storica dei fabbricati del centro matrice

Tav. 7b - Analisi insediativa: classificazione tipologica dei fabbricati del centro matrice

Tav. 8 – Analisi insediativa: stato di manutenzione dei fabbricati del centro matrice

Tav. 9 – Analisi insediativa: utilizzo piano terra

Tav. 10 – Analisi insediativa: consistenza edilizia del centro matrice

Tav. 11 – Analisi insediativa: planimetria delle coperture

Tav. 12 – Planimetria della pavimentazione

Tav. 13 – Categorie di intervento di Piano

Tav. 14A – Profilo regolatore Isolato A

Tav. 14B – Profilo regolatore Isolato B

Tav. 14C – Profilo regolatore Isolato C

Tav. 14D – Profilo regolatore Isolato D

Tav. 14E – Profilo regolatore Isolato E

Tav. 14F – Profilo regolatore Isolato F

Tav. 14G – Profilo regolatore Isolato G

Tav. 14H – Profilo regolatore Isolato H

Tav. 14I – Profilo regolatore Isolato I



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

Tav. 14J – Profilo regolatore Isolato J

Tav. 14K – Profilo regolatore Isolato K

Tav. 14 L – Profilo regolatore Isolato L

Tav. 14M – Profilo regolatore Isolato M

Tav. 14N – Profilo regolatore Isolato N

Tav. 14O – Profilo regolatore Isolato O

Tav. 14P – Profilo regolatore Isolato P

Tav. 14Q – Profilo regolatore Isolato Q

Tav. 14R – Profilo regolatore Isolato R

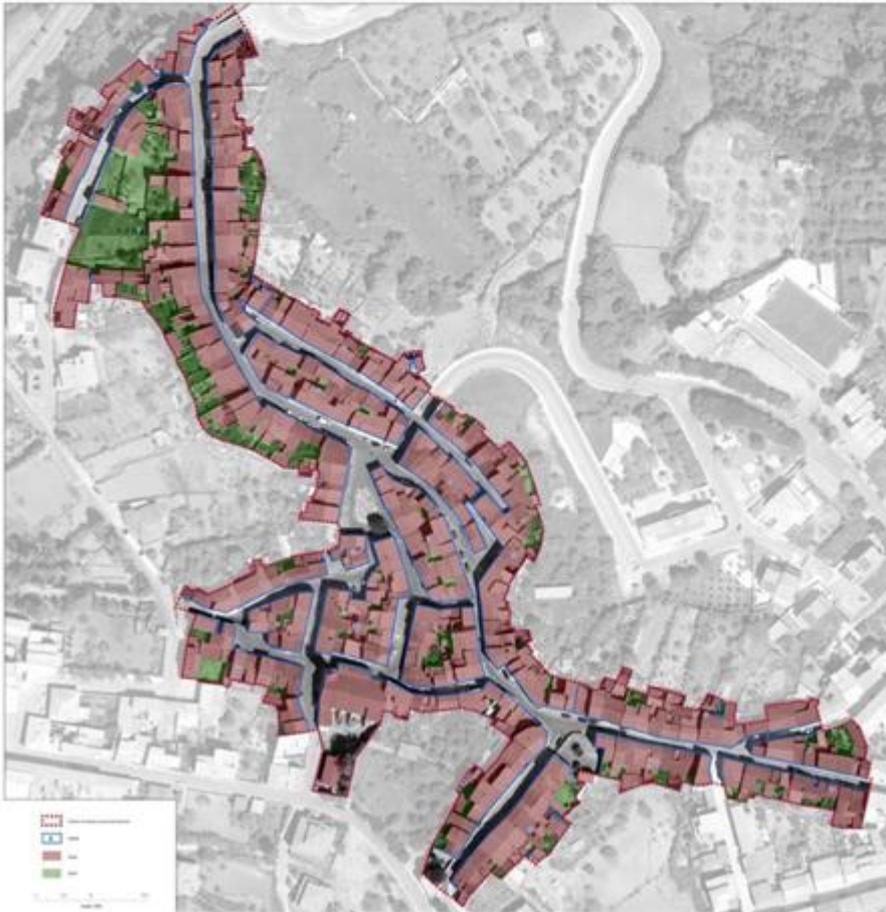
Tav. 14S – Profilo regolatore Isolato S

Tav. 14T – Profilo regolatore Isolato T

Tav. 15 – Abachi delle tipologie edilizie e dei sistemi costruttivi



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara





6.4. Azioni di piano

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

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

6.5 Progetto di piano

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Mara è stato redatto in coerenza con i principi informativi e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale, di seguito P.P.R.; finalità prioritaria delle previsioni urbanistiche dettate con il P.P. è infatti quello di ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali.

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



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

- nel caso in cui l'intervento parta da una preesistenza compromessa dal punto di vista statico funzionale, questa deve essere comunque integrata e mantenuta all'interno del progetto. In maniera particolare devono essere conservate e salvaguardate quelle parti che si attestano sul fronte strada

A questo scopo il piano utilizzerà tre strumenti essenziali:

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



Gli isolati sono stati oggetto di una rilevazione puntuale sia in relazione ai caratteri originari di impianto, che definiscono il rapporto con la strada e con gli spazi pubblici, sia in relazione alla localizzazione dei corpi di fabbrica al loro interno. La definizione di questi caratteri ha esplicitato per ciascun isolato, in cui è stata curata la rappresentazione dello stato di fatto, la consistenza del patrimonio edilizio, le tipologie storiche presenti, lo stato di conservazione e le possibilità di trasformazione futura.

F. Analisi insediativa





PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara



stralcio tav. 6- epoca primo impianto



stralcio tav. 7- classificazione storica



stralcio tav. 8- stato di manutenzione



stralcio tav. 9- utilizzo piano terra



stralcio tav. 10- consistenza edilizia



stralcio tav. 11- planimetria delle coperture



H. Interventi

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara				Tipo edificio storico	in larghezza con sviluppo in profondità
				Tipologia edificio	fabbricato in linea sul fronte strada con corte
				Classificazione	U3
Prescrizioni di piano					
				Interventi assentiti	A, B, C, D, E
				Prescrizioni	D1, P2.1, P11.1 (piano primo), P11.2, Q1, RS, S3, T4, T5, T9, V1, V2, X2
				Ulteriori prescrizioni	Dissimulare i cavi elettrici e/o telefonici.
Infissi		materiale	stato		
Portone di ingresso		legno con soprastile	discreto		
Porta laterale					
Finestre piano terra	n.r.	particolari in legno	discreto		
Docuplanti piano terra	n.r.	particolari in legno	cattivo		
Finestre piano primo					
Docuplanti piano primo					
Finestre piano secondo					
Docuplanti piano secondo					
copertura		tipo, strutture	stato		
		a falda, 2 falde	medie		
		materiale			
		matte in laterizio			
vadanti smaltimento acque		posizione	stato		
Canale di gronda		smaltimento diretto			
Fianchi					
Terminali					
Impianti a vista					
sporcato rete idrica					
cavi elettrici e/o telefonici					
stato conservativo					
Stato di conservazione generale	medie				
Alterazioni					
Elementi da preservare	sistema aperture sul fronte ornamentazione fascia mansuonia cattino in ferro				
Scheda FIS					

Nel centro storico emergono differenti tipologie e particolari costruttivi e per ognuno di essi è stato creato un apposito abaco.



G. Progetto di piano



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
Comune di Mara

tipologie edilizie storiche

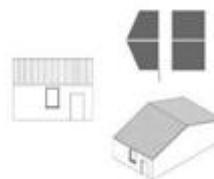
capitolo 1a

impianto planimetrico di base ad una cellula

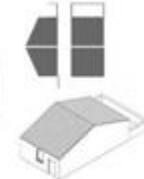
impianto planimetrico di base a due cellule sviluppo in profondità



Ata - monocellula su 1 livello



Bta - bicellula in profondità su 1 livello



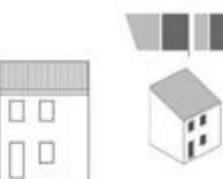
Btb - bicellula in profondità su 1 livello con corte



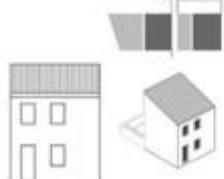
Atb - monocellula su 1 livello con disimpegno



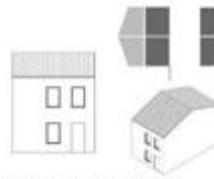
Atc - monocellula con disimpegno su 1 livello con corte



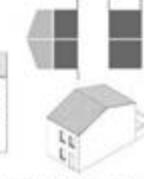
A2a - monocellula su 2 livelli



A2c - monocellula su 2 livelli con corte



B2a - bicellula in profondità su 2 livelli



B2b - bicellula in profondità su 2 livelli con corte



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
Comune di Mara

sistema portante delle aperture

capitolo 2

architrave lapideo



architrave monolitico lapideo su stipiti in pietra squadrata



architrave monolitico lapideo con modanatura multiple

arco



arco a tutto sesto in conci lapidei



arco a tutto sesto in conci lapidei a grandezza alterna

piattabanda



piattabanda squadrata in conci lapidei su stipiti in pietra squadrata



arco a tutto sesto in conci lapidei lavorati con modanature

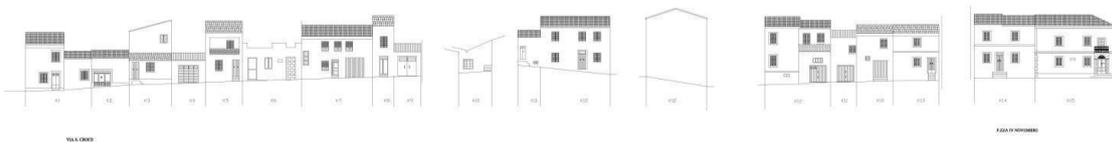




G. Progetto di piano

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

profili ATTUALE – isolato K



profili PROGETTO – isolato K



Si riportano nella tavola seguente i dati totali dei volumi e delle superfici divisi per comparto da A a U



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE
Comune di Mara

	superficie lotto	superficie coperta	superficie libera	rapporto di copert. Attuale	volume esistente	indice fondiario	incremento vol. in progetto	superficie ampliamento	volume totale	nuovo indice fond.
A	247,00	227,00			1256,00	4,72	121,98	40,66	1377,98	5,14
B	2679,00	1608,00	1071,00	0,71	9735,00	3,93			9735,00	3,93
C	1444,00	1091,00	353,00	0,78	6270,00	4,60	272,91	90,97	6542,91	5,13
D	1451,00	1388,00	63,00	0,97	6237,00	3,93	635,94	211,98	6872,94	4,17
E	1138,00	477,00	661,00	0,37	2166,00	1,67	342,75	114,25	2508,75	2,93
F	6283,00	3939,00	2344,00	0,70	21762,00	3,61	353,79	117,93	22115,79	3,82
G	194,00	190,00	4,00	0,99	794,00	4,00			794,00	4,06
H	714,50	650,50	64,00	0,95	2599,00	3,60			2599,00	3,60
I	1215,00	1163,00	52,00	0,96	5460,00	4,85			5460,00	4,85
J	654,00	622,00	32,00	0,96	2309,00	3,09			2309,00	3,09
K	3017,00	2337,00	680,00	0,83	10226,00	3,65	206,10	68,70	10432,10	3,80
L	1069,00	929,00	140,00	0,92	4438,00	4,45	148,50	49,50	4586,50	4,52
M	1233,00	1105,00	128,00	0,90	5603,00	4,40	173,70	57,90	5776,70	4,54
N	560,00	528,00	32,00	0,96	3109,00	5,90			3109,00	5,90
O	1306,00	1052,00	254,00	0,88	4868,00	4,38	271,20	90,40	5139,20	4,73
P	2111,00	1755,00	356,00	0,89	8847,00	4,36	143,70	47,90	8990,70	4,52
Q	1609,00	1098,00	511,00	0,71	6007,00	3,60			6007,00	3,60
R	977,00	689,00	288,00	0,72	3446,00	3,75			3446,00	3,75
S	1791,00	1691,00	100,00	0,95	7428,00	4,33			7428,00	4,33
T	793,00	543,00	250,00	0,75	2544,50	3,43	107,70	35,90	2652,20	3,74
U	1001,00	853,00	148,00	0,86	3394,00	3,29	104,40	34,80	3498,40	3,49
totali										
31487,00	23893,00	7531,00	0,76	118.499	3,76	2.882	961	121.381	3,86	4,1
superficie lotto	superficie coperta	superficie libera	rapporto di copert. Attuale	volume esistente	indice fondiario	incremento vol. in progetto	superficie ampliamento	volume totale	nuovo indice fond.	



Nel centro matrice sono state rilevate circa **275 edifici** con un volume di **118.499 mc**

Come si nota **l'indice fondiario di 3,75 mc/mq** rimane più basso di altri centri storici che raggiungono spesso valori di 5-6 mc/mq.

Questo per via di una tipologia che si è scarsamente sviluppata in altezza.

La modesta superficie in **ampliamento di 961 mq**, genera **un aumento di volume di 2882 mc** che rappresenta un **incremento del 2,43%**.

Questo piccolo incremento è legato sia alla scelta di conservazione, sia alla scarsa domanda, per cui in caso di aumento della domanda si dovrà rivalutare la compatibilità di nuove domande, sempre nell'ottica di recupero e rafforzamento del centro matrice.

Questi edifici con l'andare del tempo subiranno deterioramenti se non abitati, ed i proprietari non avranno interesse al recupero se non in vista di una prospettiva residenziale, per cui si porrà il problema di un adeguamento continuo del piano particolareggiato.



7 – ANALISI DI COERENZA

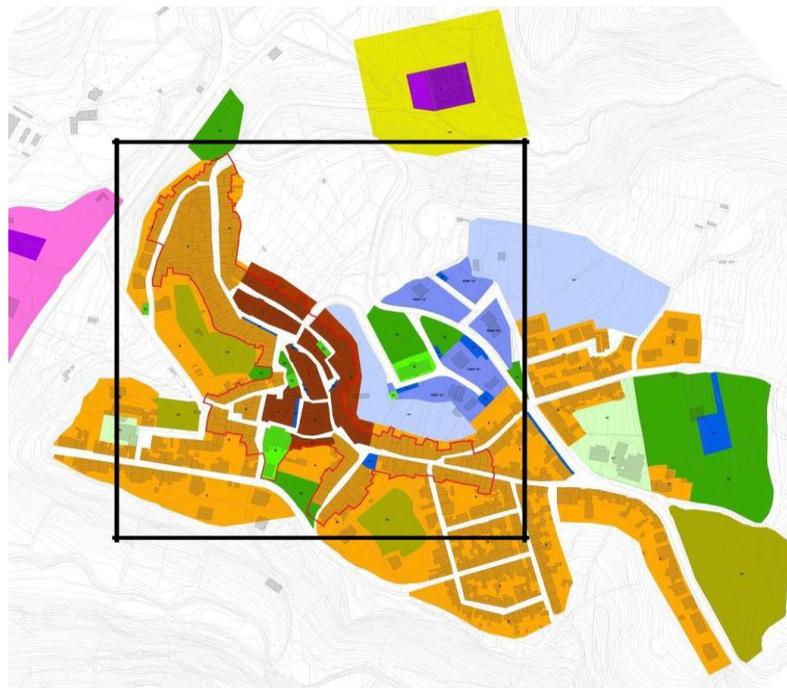
7.1 -Analisi di coerenza esterna del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione con i Piani e Programmi di riferimento

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

7.1.1 Piano Urbanistico Comunale

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Mara è il Piano Urbanistico Comunale.

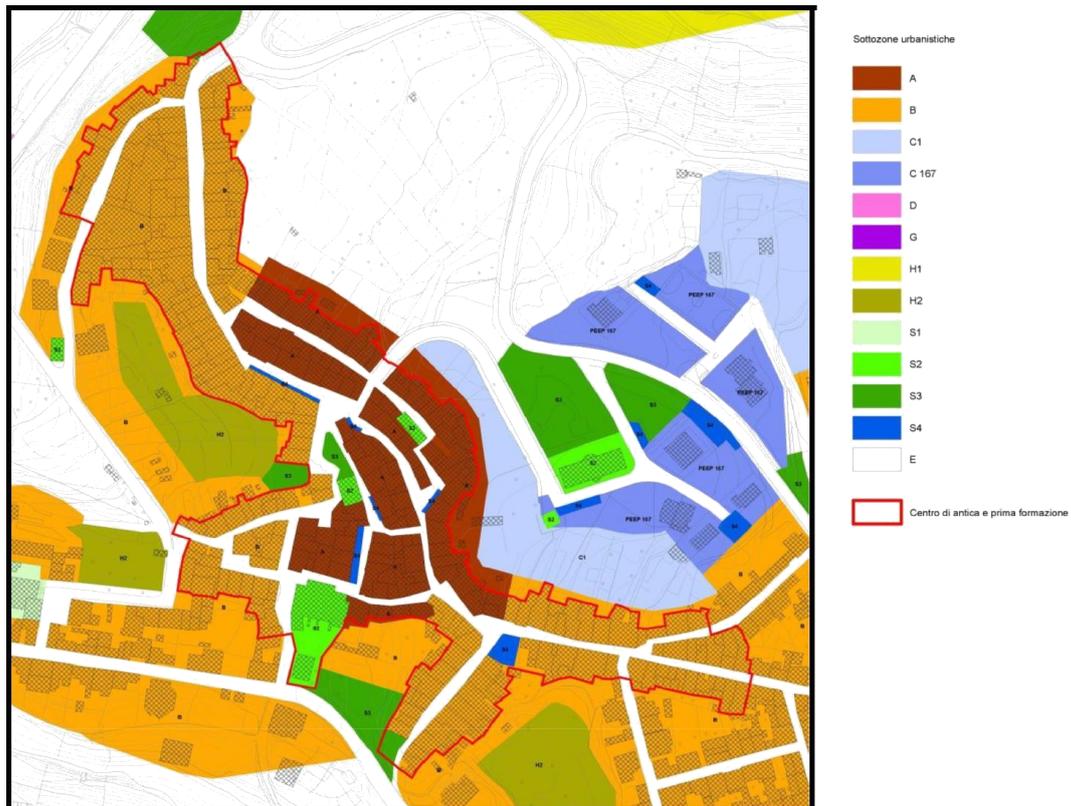
La perimetrazione del Centro matrice nel comune di Mara coincide con la zona A che individua l'insediamento storico, unitamente a parti della zona urbanistica B e alla classificazione degli standards urbanistici, come di seguito indicato,





PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

STRALCIO DEL PUC





7.1.2 *Piano Paesaggistico Regionale*

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

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

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

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

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

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

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



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

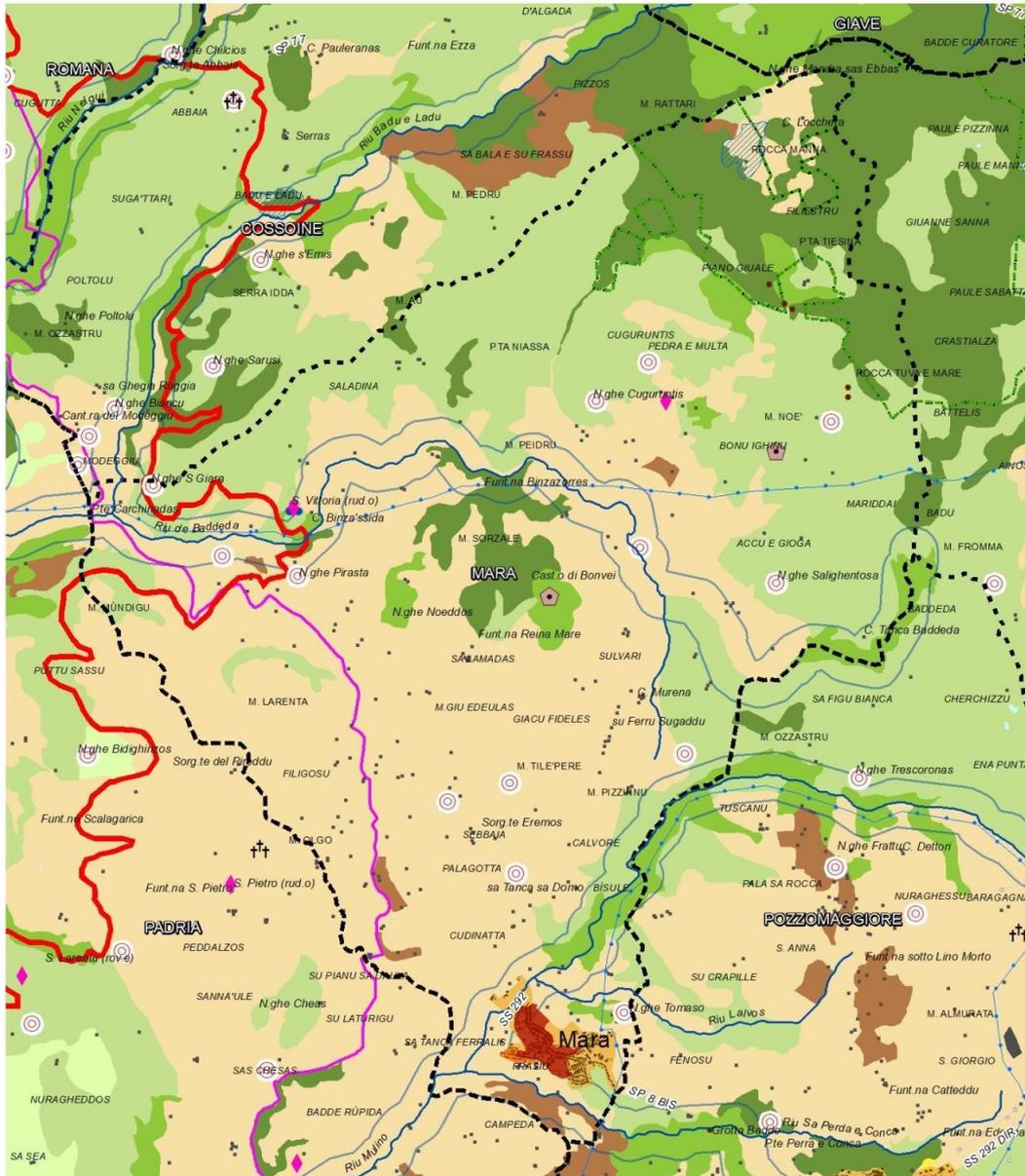
In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione.

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

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



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara



PPR



7.1.3 Il Piano di Assetto Idrogeologico

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

Il Piano individua e perimetra le aree a rischio idraulico e geomorfologico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 180/98 convertito in L. 267 del 30.08.1998 e D.P.C.M. del 29.09.1998. In particolare, delimita le aree a pericolosità idraulica (molto elevata Hi4, elevata Hi3, media Hi2) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2), rileva gli insediamenti, i beni, gli interessi e le attività vulnerabili nelle aree pericolose, allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio ed individua e delimita le aree a rischio idraulico (molto elevato Ri4, elevato Ri3, medio Ri2) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2).

La variante al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) relativa al sub-bacino Coghinas – Mannu - Temo (sub-bacino 3), è stata adottata preliminarmente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con deliberazione n. 3 del 07/05/2014.

L'adozione definitiva dello studio di variante è avvenuta con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, n. 1 del 16/07/2015:

Dall'approvazione dei suddetti studi da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino deriva l'applicazione sulle aree classificate Hi4, Hi3, Hi2, Hi1, Hg4, Hg3, Hg2 e Hg1 delle norme di salvaguardia di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

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

Dal TITOLO III, Capo I, Art. 23 *Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica, comma 4 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico-febbraio 2018:*



“Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrata dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;*
- b. manutenzione straordinaria;*
- c. restauro e risanamento conservativo;*
- d. ristrutturazione edilizia;*
- e. ristrutturazione urbanistica.*

Dal TITOLO III, Capo I, Art. 25 Studi di compatibilità geologica e geotecnica

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b., nei casi in cui è espressamente richiesto dalle presenti norme i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi.

Dall'Art. 32 Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31.

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;*



b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31, comma 2, lettere e., f., (e: gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi; f: gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione);

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

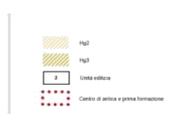
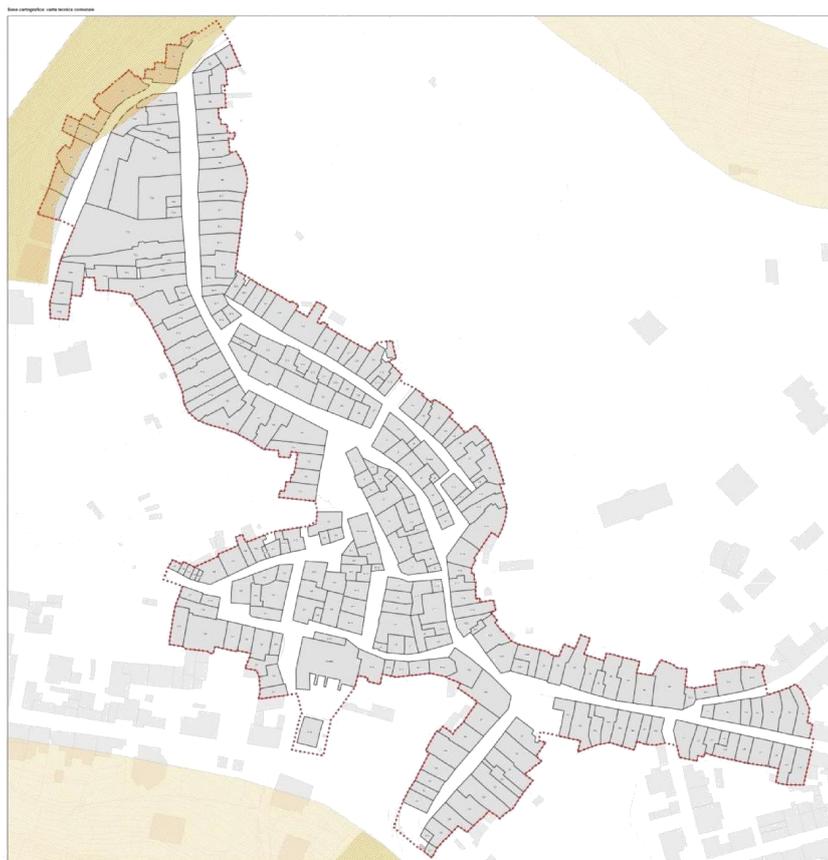
Il Comune di Mara, ricadente nel sub bacino n.3 "Coghinas - Mannu - Temo" non è interessato da problemi di carattere idraulico, mentre sono rilevate problematiche di tipo gravitativo, in quanto, come rilevato nella Relazione tecnica dello "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel sub-bacino n. 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e di revisione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione autonoma della Sardegna" (di cui all'art.37, comma 1 delle vigenti Norme di Attuazione), alcune aree classificate come Hg3 insistono sui bordi del terrazzo su cui è edificato il centro comunale.

Pertanto, in osservanza di quanto disposto all'art.32 delle succitate NTA del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico del febbraio 2018, gli interventi in tali aree sono limitati alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, purché rispondenti alle disposizioni citate.



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

In questo senso si ritiene che il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione non mostri incoerenze rispetto al Piano di Assetto Idrogeologico. Il miglioramento della fruibilità dell'abitato e la riqualificazione del centro storico, si sviluppa necessariamente nel rispetto della disciplina per l'assetto idrogeologico del territorio





7.2 Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

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

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

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

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

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

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



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

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



8 DESCRIZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI

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

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

Gli impatti auspicati del piano sono in generale positivi se è possibile attuare il piano dando a ogni intervento un senso ampio che riguarda la rigenerazione del patrimonio storico esistente, che supera l'importanza dell'intervento singolo. In questo senso il piano individua una sorta di temporizzazione degli interventi di recupero, dando all'azione pubblica il ruolo guida nel processo di riqualificazione urbana e ambientale. Spazi pubblici di qualità innescano nuovi comportamenti sostenibili anche da parte dei privati. La probabilità che ciò inneschi impatti positivi e contribuisca alla durabilità delle risorse è dovuta a una presa di coscienza da parte dei privati che invita a recuperare il proprio edificio non come involucro ma come parte di un sistema urbano più complesso. Gli impatti negativi possibili riguardano

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



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

Gli effetti del piano dal punto di vista urbano e spaziale ricadono sull'intero insediamento, con aperture anche verso l'ambiente ed il paesaggio, però in maniera positiva, in quanto c'è a fondamento la cura del centro storico, il ripercorrere e reinterpretare nel progetto le relazioni tra insediamento e territorio e riconsegnare importanza e significato al complesso di relazioni tra i cittadini ed il proprio ambiente di vita. L'intera popolazione è pertanto interessata, in quanto si cerca una riconfigurazione spaziale del centro, che recuperi le relazioni con il territorio ma offra anche nuove possibilità.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 - INTRODUZIONE INQUADRAMENTO

2 - ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

3 - LO SVILUPPO DEL CENTRO MATRICE

4 - IL CONTESTO URBANO

5 - QUADRO STORICO

6. - IL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

6.1 - Quadro normativo di riferimento

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

6.3 - La struttura del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione

6.4. - Azioni di piano

6.5 - Progetto di piano

7 - ANALISI DI COERENZA

7.1 - Analisi di coerenza esterna del Piano Particolareggiato del centro di antica

7.2 - Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale

8 - DESCRIZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI