

comune di  
**Mara**



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

Allegato **F**

### Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

sindaco

Sig. Salvatore Ligios

progettazione

ing. Mauro Floris

responsabile del procedimento

geom. Francesco Sale

data

maggio 2018



Comune di Mara

**Progetto:**

Ing. Mauro Floris

## Indice

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS</b>	<b>2</b>
2.1	Inquadramento normativo	2
2.2	La procedura di Verifica	4
<b>3</b>	<b>IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE</b>	<b>6</b>
3.1	Quadro normativo di riferimento	6
3.2	Gli obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione	9
3.3	La struttura del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione	11
<b>4</b>	<b>IL CONTESTO TERRITORIALE</b>	<b>13</b>
4.1	Inquadramento territoriale	13
4.1.1	Inquadramento storico urbanistico	14
4.1.2	Aspetti demografici.	17
<b>5</b>	<b>AZIONI DI PIANO</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>IL PROGETTO DEL CENTRO STORICO</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>L'ANALISI DI COERENZA</b>	<b>27</b>
7.1	Analisi di coerenza esterna del P.P. con i Piani e Programmi di riferimento	27
7.1.1	Piano Urbanistico Comunale	27
7.1.2	Piano Paesaggistico Regionale	29
7.1.3	Il Piano di Assetto Idrogeologico	31
7.2	Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale	35
<b>8</b>	<b>DESCRIZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>38</b>

## 1. INTRODUZIONE

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

Il documento si articola in quattro parti principali:

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

## 2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

### 2.1 - Inquadramento normativo

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

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

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

Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di VAS:

- I piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di

riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del presente Decreto;

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

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

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

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

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

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

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

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in

particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

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

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

## **2.2 - La procedura di Verifica**

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

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

### *Individuazione degli obiettivi del Piano*

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

### *Analisi di coerenza esterna*

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

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

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

### *Analisi del contesto territoriale*

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

### *Individuazione delle azioni*

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

### *Valutazione degli effetti sull'ambiente*

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

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

#### 3.1 -Quadro normativo di riferimento

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del centro di 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.


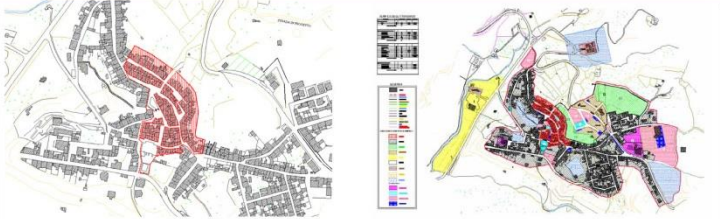

L'Amministrazione comunale ha provveduto a perimetrare, in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica, il Centro di antica e prima formazione di Mara, in coerenza con 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.



**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

 <p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	 <p>PIANO PARTICOLAREGGIATO      STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PUC del 1999</p>	<p>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</p>
		<p> <span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Perimetro da PPR  <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.                 </p> <p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della RAS, con <b>Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 10/08/2007</b></p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas</p>

**MARA**

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

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

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

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

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

La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse

regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

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

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

La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di 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. Riqualificazione*

Interventi edilizi rivolti a riqualificare l'organismo edilizio. Tali interventi comprendono il

consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, l'armonizzazione dei prospetti

5. *Ampliamento plano-volumetrico*

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

6. *Sopraelevazione*

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

7. *Demolizione*

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

8. *Demolizione parziale*

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Sperimentazione di forme di ricettività diffusa**

- fruendo del patrimonio edilizio esistente e proponendo un servizio qualitativo con

standard minimi predefiniti;

- limitare nuovi interventi puntuali ed incongrui al contesto storico – architettonico ed ambientale;

## **5. Utilizzo di forme innovative di tecnologie costruttive ecologicamente orientate**

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

Gli elaborati del Piano sono così suddivisi:

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

#### **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  
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

## 4. IL CONTESTO TERRITORIALE

### 4.1 Inquadramento territoriale

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

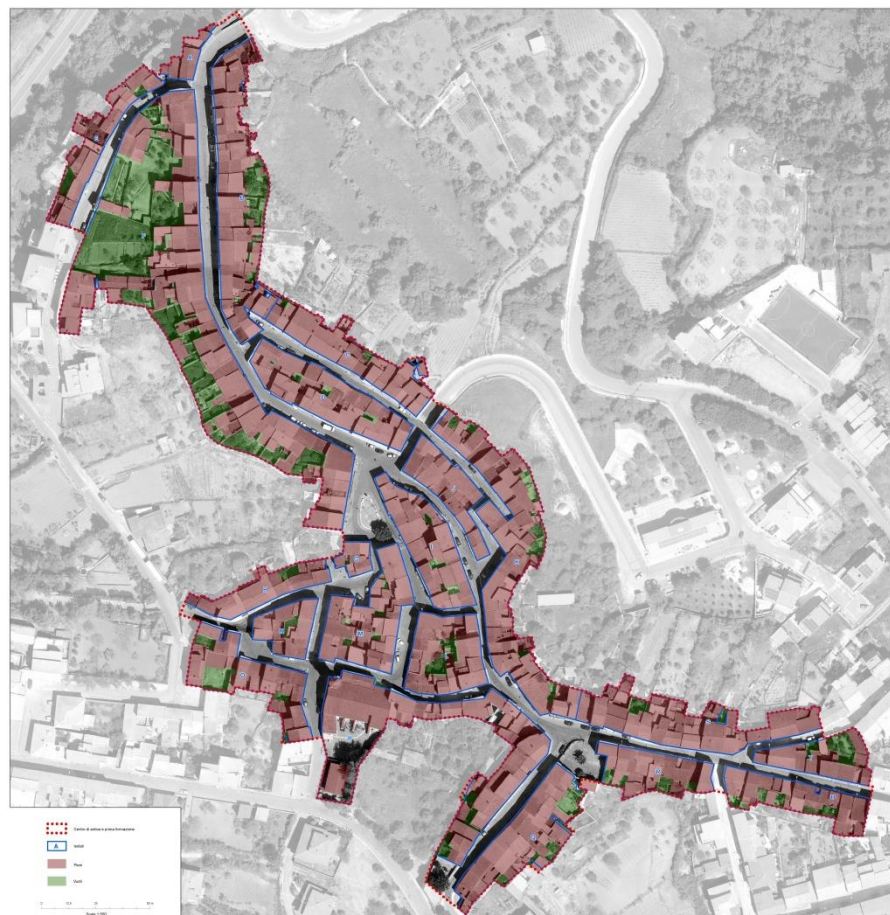
inquadramento territoriale



comune di Mara



centro di antica e prima formazione



L'uso del patrimonio edilizio è abbastanza equilibrato e non si registrano gravi fenomeni di sovrautilizzo o di sottoutilizzo, salvo casi particolari.

La manutenzione ordinaria viene eseguita saltuariamente nelle case di proprietà' dagli abitanti, mentre scarseggia in quelle date in locazione ed è assente in alcuni stabili disabitati o adibiti a magazzino o deposito di merci varie.

La carenza di interventi diviene quindi una delle cause principali del degrado.

L'emanazione delle leggi 457 e, successivamente della 47 e 23, snellendo alcune procedure di concessione, ha creato molte aspettative da parte di quei cittadini che abitano in centro, tuttavia l'assenza di uno strumento urbanistico di attuazione, ha bloccato ogni iniziativa di riqualificazione e di recupero delle abitazioni.

In conseguenza di ciò la migrazione verso la periferia esercita una attrazione per coloro che sono alla ricerca di case più funzionali eventualmente di tipo isolato con giardino antistante. Permangono in particolare nella zona A soprattutto categorie di anziani e di meno abbienti.

Tuttavia il centro ha una sua validità testimoniata dalla concentrazione delle attività commerciali e artigianali, dalla presenza di servizi e dalla diffusione dei luoghi di ritrovo e socialità

La piazza antistante la Casa Comunale ed il Corso esercitano una forte attrazione verso tutte le categorie e si propongono quale luogo di incontro collettivo e di scambio anche culturale.

#### *4.1.1 Inquadramento storico urbanistico*

Il toponimo "MARA", attestato in R.D.Sard. aa. 1346-1350 probabilmente, riflette l'appellativo sardo (campidanese e logudorese) "mara" di origine preromana, sinonimo, di palude o acquitrino. Il pendio su cui sorge il paese fu certamente frequentato in epoca preistorica, come testimonia la presenza nei dintorni di numerosi nuraghi, e della grotta di "Tomasu". Ma le tracce più antiche di insediamenti umani sono da ricercare nel bacino di BONUIGHINU, compreso nella Media valle del Temo. L'importanza archeologica della zona è stata ampiamente messa in luce da Don Loria, parroco di Muros, quando nel 1969, iniziò l'esplorazione della grotta "Sa ucca de su Tintirriolu". Le caratteristiche molto particolari dei materiali rinvenuti (idoletti, incisioni di figure danzanti) indussero a sospettare che si potesse trattare di un luogo di culto, per cui si poneva il problema di individuare la sede residenziale della comunità. Nel 1978, le ricerche vennero riprese ed estese alla grotta di "Filiestru". Esse si rivelarono di estrema importanza, poiché il materiale rinvenuto attestava l'esatta successione culturale del sito, a partire dalla fase più antica del Neolitico (6000 A.C.) sino al periodo nuragico (1000 a.c.); un arco di tempo di oltre 5000 anni.

LA CIVILTA' NURAGICA.

Nonostante il territorio di Mara sia di modeste dimensioni, esso contiene numerosi nuraghi, ben 17, dislocati in più punti. Essi sono denominati: S'ALIGHENTOSA, TUSCANU, S.ANDRIA, BIDISI, CUGURUNTI,



GERGHENES, MONTE PIZZINNU, TILEPPERE, COLADOLZOS, SA MURA, NOEDDOS, TOMASU etc. Alcuni di essi sono ben conservati; altri, in completa rovina. Si tratta di edifici a una o più torri, utilizzati a difesa dei territori e dei villaggi. In alcuni di essi si è già intervenuti con campagne di scavo, che hanno riportato alla luce resti di capanne circolari e abbondante materiale ceramico.

#### IL MEDIOEVO.

Un contributo alla conoscenza del tracciato storico di Mara relativamente al XII° e XIII° sec. d.C ci viene fornito dalle notizie riportate nel Condaghe di S. PIETRO. di SILKI. Secondo tali fonti Mara faceva parte del Giudicato di Torres, ed era compreso, per alcuni storici nella Curadoria di Nurkara; per altri, in quella di Cabuabbas. Nel territorio di Mara, sono ancora visibili tracce di insediamenti medievali, in alcune, località, denominate: SANTAVITTORIA, SU CUMBENTU, CANTONES DE LADO, S.ANDRIA, S.TA CADRINA. Inoltre il Fara, che scriveva alla fine del 1500, parla di un antico borgo, medievale, chiamato Pauli, indicato, con l'espressione latina "Castrum bonvicini Suburbio". Esso era ancora abitato nel 1358. Si tratta probabilmente di un piccolo villaggio nato ai piedi del castello, ma di non facile ubicazione.

#### IL CASTELLO DI BONUIGHINU

E posto su una altura strategica, visibile a grande distanza.

Fu costruito probabilmente dai Doria, Contemporaneamente a quello di Monteleone e serviva come avamposto militare. Esso era infatti costituito da imponenti mura, da una torre, e; da due cisterne di cui rimangono i ruderi.

Alterne vicende di guerra videro la roccaforte, ora in mano agli Arborea; ora ai Doria, ed ,infine agli Aragonesi. Nel 1435-36, il castello assieme a quello di Monteleone, fu smantellato dagli Aragonesi, aiutati nell'impresa da cavalieri provenienti soprattutto da Alghero. Uno di essi, un certo Pietro di Ferreras, in cambio dei servizi prestati al sovrano, ottenne le ville e i territori di Mara e Padria, con diritto di amplificazione, e di abilitazione delle femmine alla successione del feudo.

#### IL DOMINAZIONE CASTIGLIANA

Nel 1479, in seguito al matrimonio fra Ferdinando II d'Aragona e Isabella di Castiglia, nacque la "Corona di Spagna". A partire da quella data la Sardegna, o meglio il "Regno di Sardegna", entrava nell'orbita politica della Spagna Tale regno restò iberico per, circa, 400 anni, dal 1323 al 1720. Per la prima volta in Sardegna comparve il feudalesimo.

#### LA BARONIA DI BONVEHI

Cancellata, nel, 1476 la presenza dei Doria, la Contea di, Monteleone alla quale apparteneva anche, Mara, venne, su divisa in tante parti chiamate Baronie. Le ville di, Padria e Mara, assegnate , come già detto ai nobile algherese Pietro de Ferreras, entrarono a far parte della Baronia di Bonvehi. La casata dei Ferreras governò tale territorio per ben 300 anni, dal 1436 al 1755.

#### LA DOMINAZIONE SABAUDA

Nel 1718, col Trattato di Londra, il Regno di Sardegna venne ceduto dagli spagnoli ai duchi di Savoia, principi di Piemonte. Dal punto di vista politico e istituzionale non si verificarono sostanziali cambiamenti: al dominio spagnolo subentrò quello sabaudo; il feudalesimo continuò a sussistere e

alla casata dei Ferreras si sostituì nel 1775 quella dei Manca e degli' Amat'. 'Questi ultimi perdettero ogni privilegio solamente nel 1838, anno dell'abolizione del feudalesimo in Sardegna.



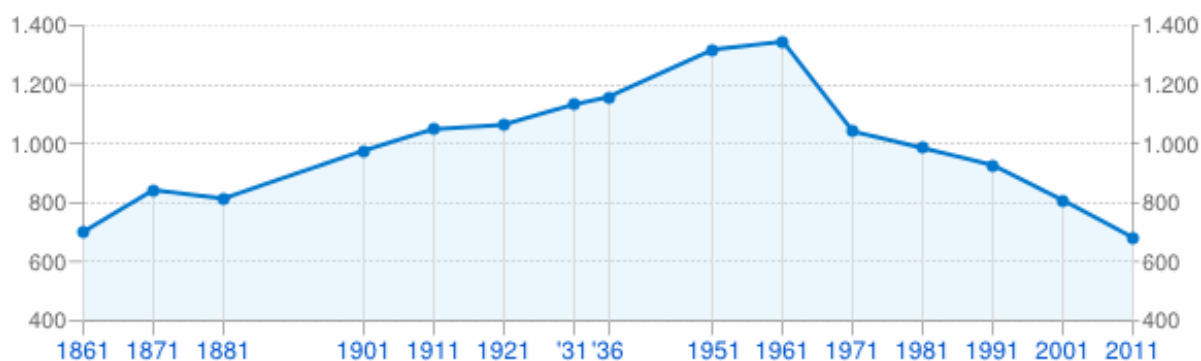
Catasto storico del 1900

#### 4.1.2 Aspetti demografici

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

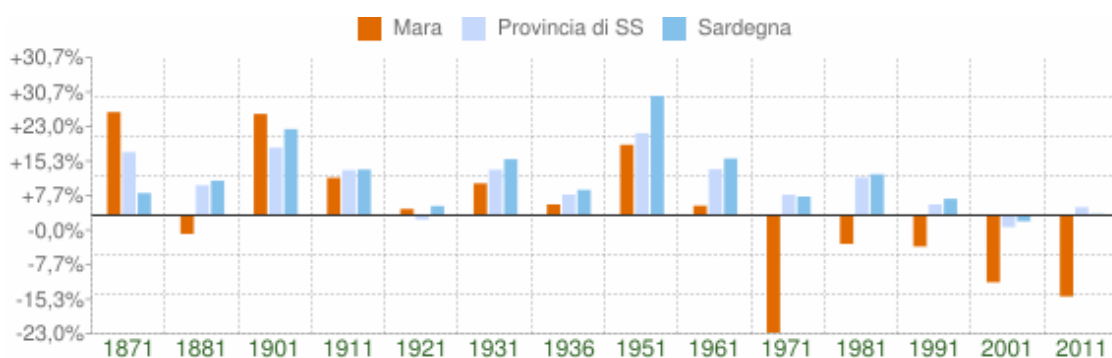
La popolazione residente

L'analisi della popolazione residente nel Comune di Mara, riferita ai Censimenti dal 1861 al 2011, mostra un andamento crescente particolarmente significativo a partire dai primi del novecento e sino al 1961, anno in cui si registra un valore massimo pari a 1346 residenti. Nel decennio successivo si registra un calo pari a circa 22,7% con popolazione residente pari a 1041 unità, cui segue un andamento decrescente, con un valore pari a 682 residenti al censimento 2011.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI MARA (SS) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



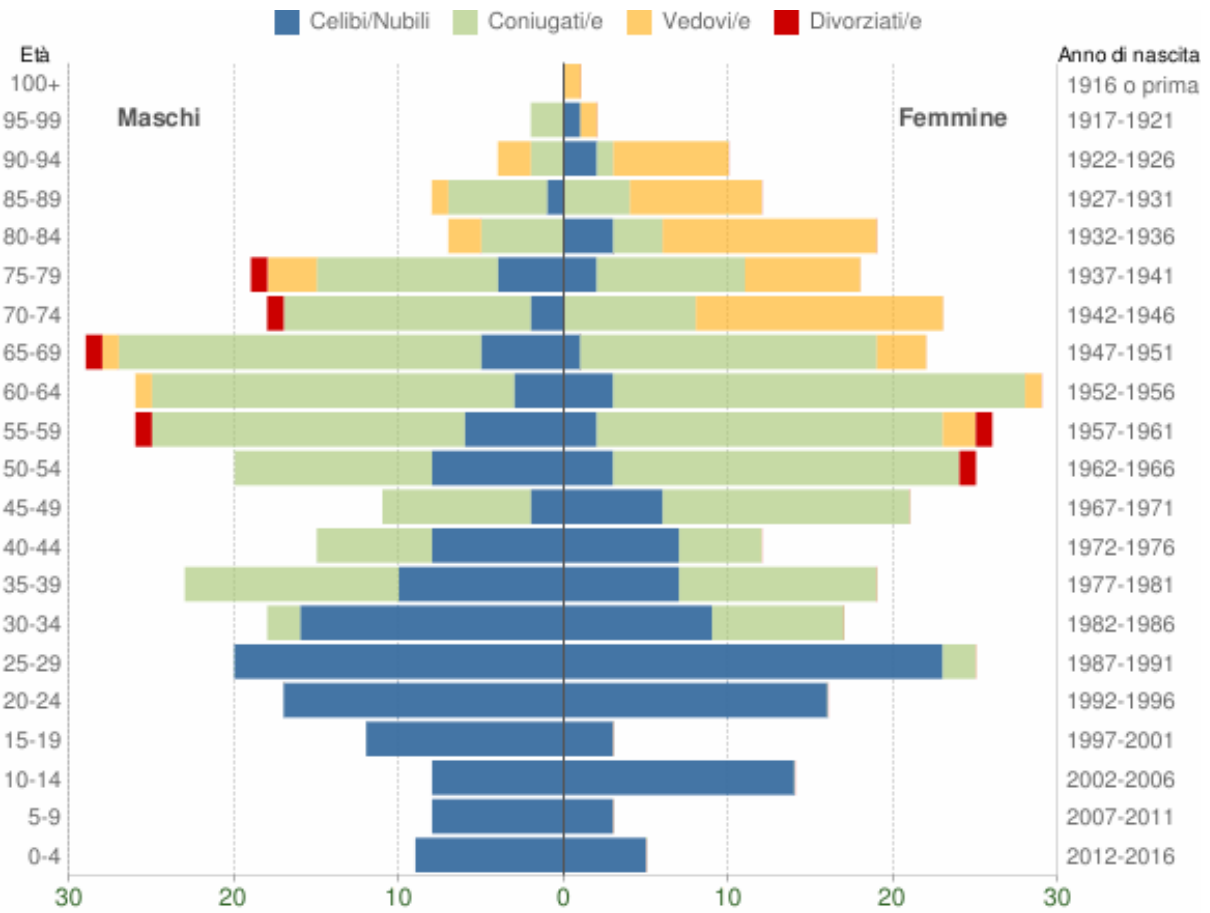
Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI MARA (SS) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2011

<b>Censimento</b>			<b>Popolazione residenti</b>	<b>Var %</b>	<b>Note</b>
<i>num.</i>	<i>anno</i>	<i>data rilevamento</i>			
1°	<b>1861</b>	31 dicembre	701	-	Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	<b>1871</b>	31 dicembre	843	+20,3%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	<b>1881</b>	31 dicembre	814	-3,4%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	<b>1901</b>	10 febbraio	976	+19,9%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	<b>1911</b>	10 giugno	1.049	+7,5%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.
6°	<b>1921</b>	1 dicembre	1.064	+1,4%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	<b>1931</b>	21 aprile	1.132	+6,4%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	<b>1936</b>	21 aprile	1.158	+2,3%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	<b>1951</b>	4 novembre	1.319	+13,9%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	<b>1961</b>	15 ottobre	1.346	+2,0%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	<b>1971</b>	24 ottobre	1.041	-22,7%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	<b>1981</b>	25 ottobre	985	-5,4%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	<b>1991</b>	20 ottobre	927	-5,9%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	<b>2001</b>	21 ottobre	808	-12,8%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.
15°	<b>2011</b>	9 ottobre	682	-15,6%	Il Censimento 2011 è il primo <b>censimento online</b> con i questionari compilati anche via web.

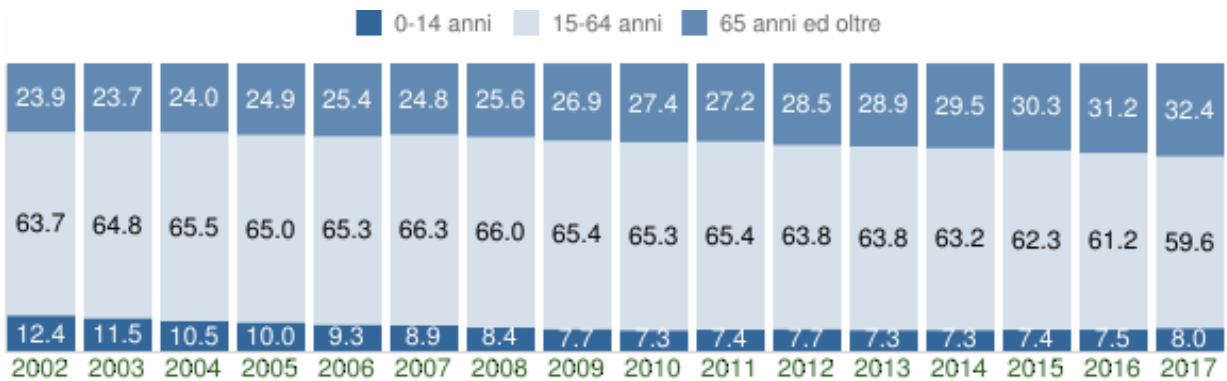
### Distribuzione per età, sesso e stato civile



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2016

COMUNE DI MARA (SS) - Dati ISTAT 1° gennaio 2016 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

### Distribuzione per età



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI MARA (SS) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

## 5. 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. 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 difatti 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:

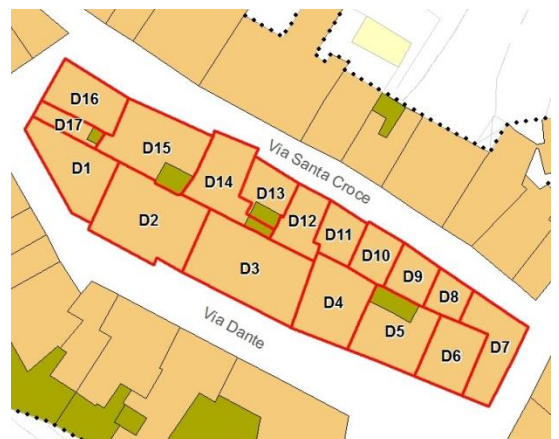
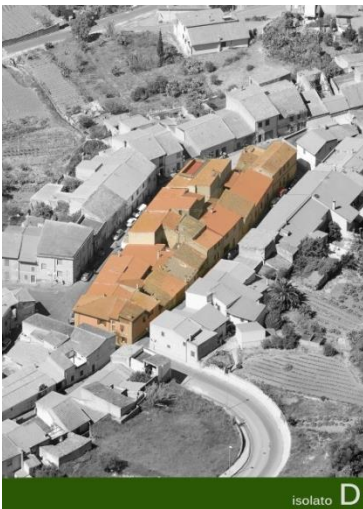
- 1) gli isolati;
- 2) le schede delle unità edilizie;
- 3) abaco dei caratteri tipologici architettonici e particolari costruttivi
- 4) profilo regolatore

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

---





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



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

## H. Interventi

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

**localizzazione** **SCHEDA F15**

COMPARTO F Piazza Marconi, via Dante, via XX Settembre  
 UNITA' EDILIZIA 15 fabbricato al civico n° 34 di via Dante  
 ESTREMI CATASTALI Foglio 10 particella 109



**sezione descrittiva**

Superficie lotto (mq):	183,00
Superficie coperta (mq):	143,00
Superficie libera (mq):	40,00
Rapporto di copertura:	0,78
Volume edificato(mc):	808,00
Indice fondiario:	4,42
Altezza minima (m):	5,50
Altezza massima (m):	5,80
Larghezza fronte principale (m):	8,10
Numero di piani:	2,00
Destinazione d'uso piano terra:	abitazione
Destinazione d'uso altri piani:	abitazione
Proprietà:	privata
Utilizzo:	In uso
Epoca di impianto:	1850-1900



**SCHEDA F15**

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



**sezione tecnica**

**elementi di facciata**

Finitura superficiale	intonacco e tinteggiatura
Zoccolatura	In rilievo con finitura superficiale ad intonaco rustico
Coronazione	In conci lapidei a fascia modanata multipla
Fascia marcapiano	In conci lapidei a fascia modanata multipla
Cornice portone di ingresso	
Lesene	
Ruotino	
Lunetta portone ingresso	In ferro lavorato a volute
Lunetta finestre piano terra	
Cornici finestre piano terra	
Cornici finestre piano primo	
Gradini	
Soglia portone	In marmo
Divanelli finestre	In marmo (piano terra), ardesia (piano primo)
Elementi tradizionali:	
Balcone	
Terrazzo d'attico	
Cancello	
Inferriata	

**sistemi portanti delle aperture**

Portone di ingresso	architrave monolitico lapideo su stipiti in anconi lapidei squadriati
Finestre piano terra	
Finestre piano primo	

**SCHEDA F15**

## H. Interventi



### PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE Comune di Mara

#### infissi

Portone di ingresso  
Porta laterale  
Finestre piano terra  
Oscurementi piano terra  
Finestre piano primo  
Oscurementi piano primo  
Finestre piano secondo  
Oscurementi piano secondo

#### materiale

legno con sopralluce  
n.r.  
portelloni in legno  
n.r.  
portelloni in legno

#### stato

discreto  
discreto  
cattivo

#### copertura

Tipo, struttura  
a falde, 2 falde

#### materiale

ceppi in laterizio

#### stato

mediocre

#### sistemi smaltimento acque

Canale di gronda  
Pluviali  
Terminali

#### posizione

smaltimento diretto

#### materiale

#### stato

#### impianti a vista

sportello rete idrica  
cavi elettrici e/o telefonici

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

O1, P2.1, P11.1 (piano primo), P11.2, Q1, R5, S3, T4, T5, T9, V1, Y2, X2

Ulteriori prescrizioni

Dissimulare i cavi elettrici e/o telefonici.

#### sezione conservativa

Stato di conservazione generale

mediocre

Alterazioni

Elementi da preservare

sistema aperture sul fronte  
cornicioni  
fascia marcapiano  
rostra in ferro

SCHEDA F15

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

## G. Progetto di piano

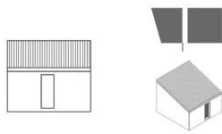


### PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO Comune di Mara

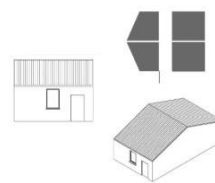
### tipologie edilizie storiche **abaco 1a**

impianto planimetrico di base ad una cellula

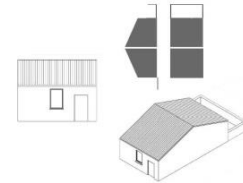
impianto planimetrico di base a due cellule: sviluppo in profondità



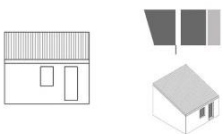
A1a - monocellula su 1 livello



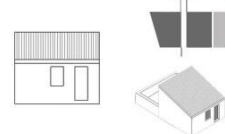
B1a - bicellula in profondità su 1 livello



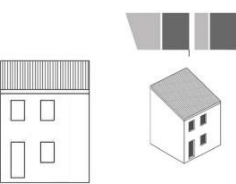
B1b - bicellula in profondità su 1 livello con corte



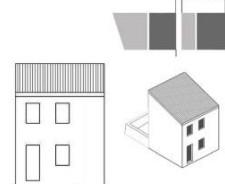
A1b - monocellula su 1 livello con disimpegno



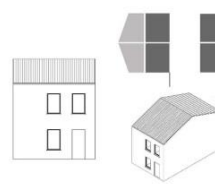
A1c - monocellula con disimpegno su 1 livello con corte



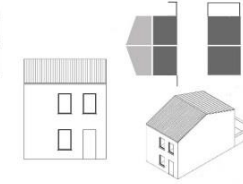
A2a - monocellula su 2 livelli



A2a - 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 **abaco 2**

architrave lapideo



architrave monolitico lapideo su stipiti in pietra squadrata



architrave monolitico lapideo con modanature multiple

arco



arco a tutto sesto in conci lapidei



arco a tutto sesto in conci lapidei a grandezza alterna

piattabanda



piattabanda tripartita in conci lapidei u stipiti in pietra squadrata



arco a tutto sesto in conci lapidei lavorati con modanature



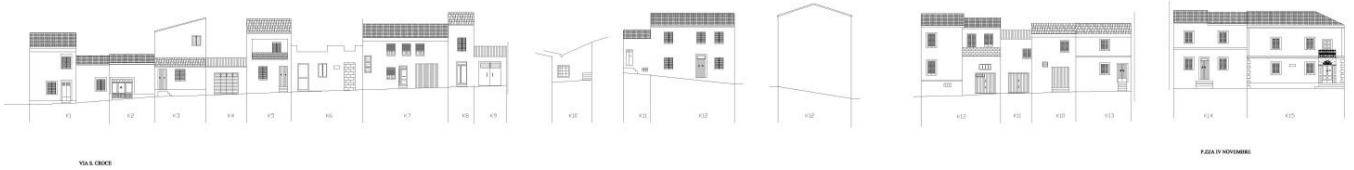
Per ogni isolato, è stato redatto il relativo profilo regolatore dove è stato evidenziato in maniera puntuale lo stato di fatto. Successivamente, dopo una visione complessiva di tutti gli isolati, sullo stesso profilo, è stata inserita la proposta progettuale.

---

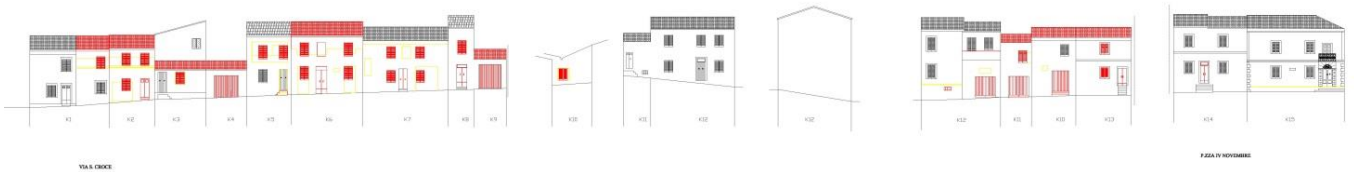
## G. Progetto di piano

---

### profili ATTUALE – isolato K



### profili PROGETTO – isolato K



## 7. L'ANALISI DI COERENZA

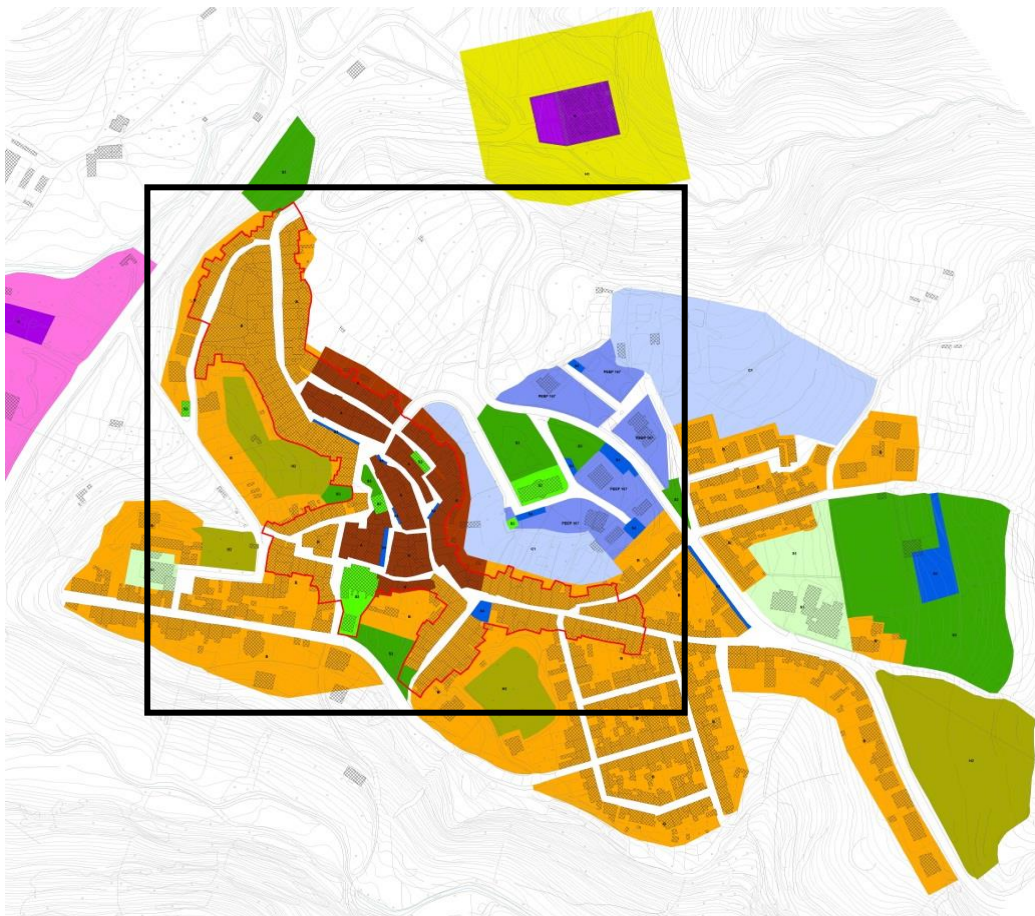
### 7.1 -Analisi di coerenza esterna del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione con i Piani e Programmi di riferimento

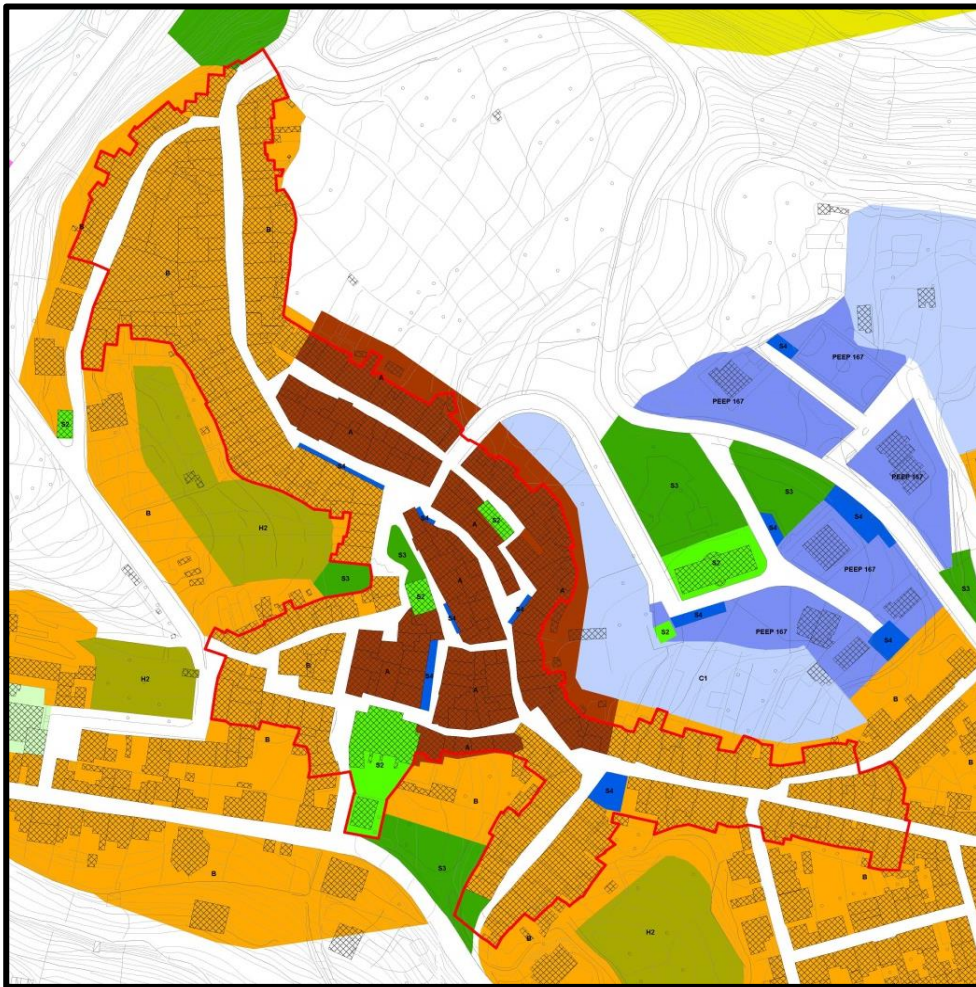
In base alle scelte che hanno portato alla redazione del Piano di Riqualificazione del Centro di antica e prima formazione di Mara, è necessario analizzare la coerenza delle scelte con gli obiettivi dei Piani sovraordinati, nello specifico con il Piano Urbanistico Comunale, con il Piano Paesaggistico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





Sottozone urbanistiche

- A
- B
- C1
- C167
- D
- G
- H1
- H2
- S1
- S2
- S3
- S4
- E
- Centro di antica e prima formazione

### 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.

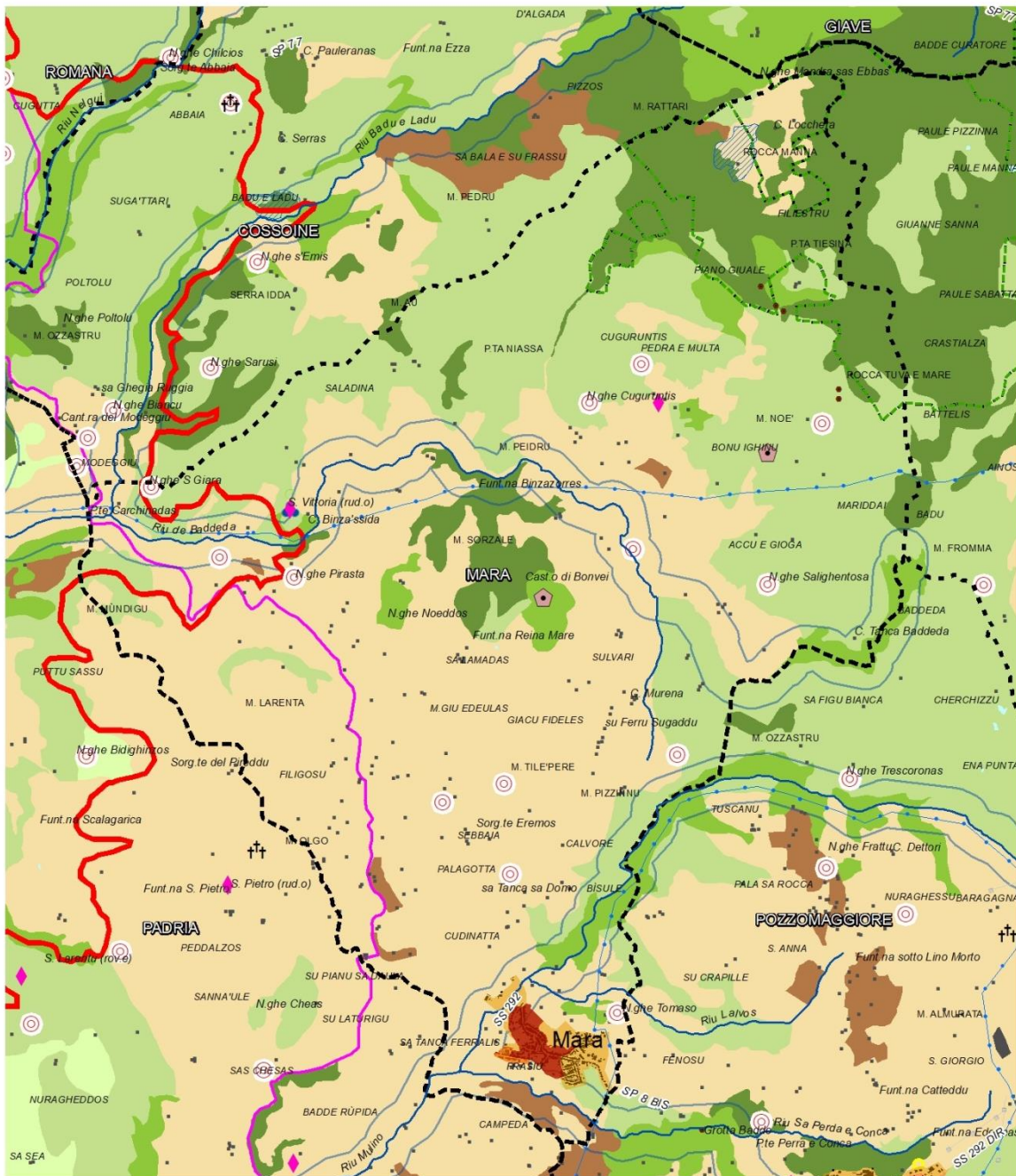
In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione.

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.



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



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

### 7.1.3 Il Piano di Assetto Idrogeologico

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

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

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.*

*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;*

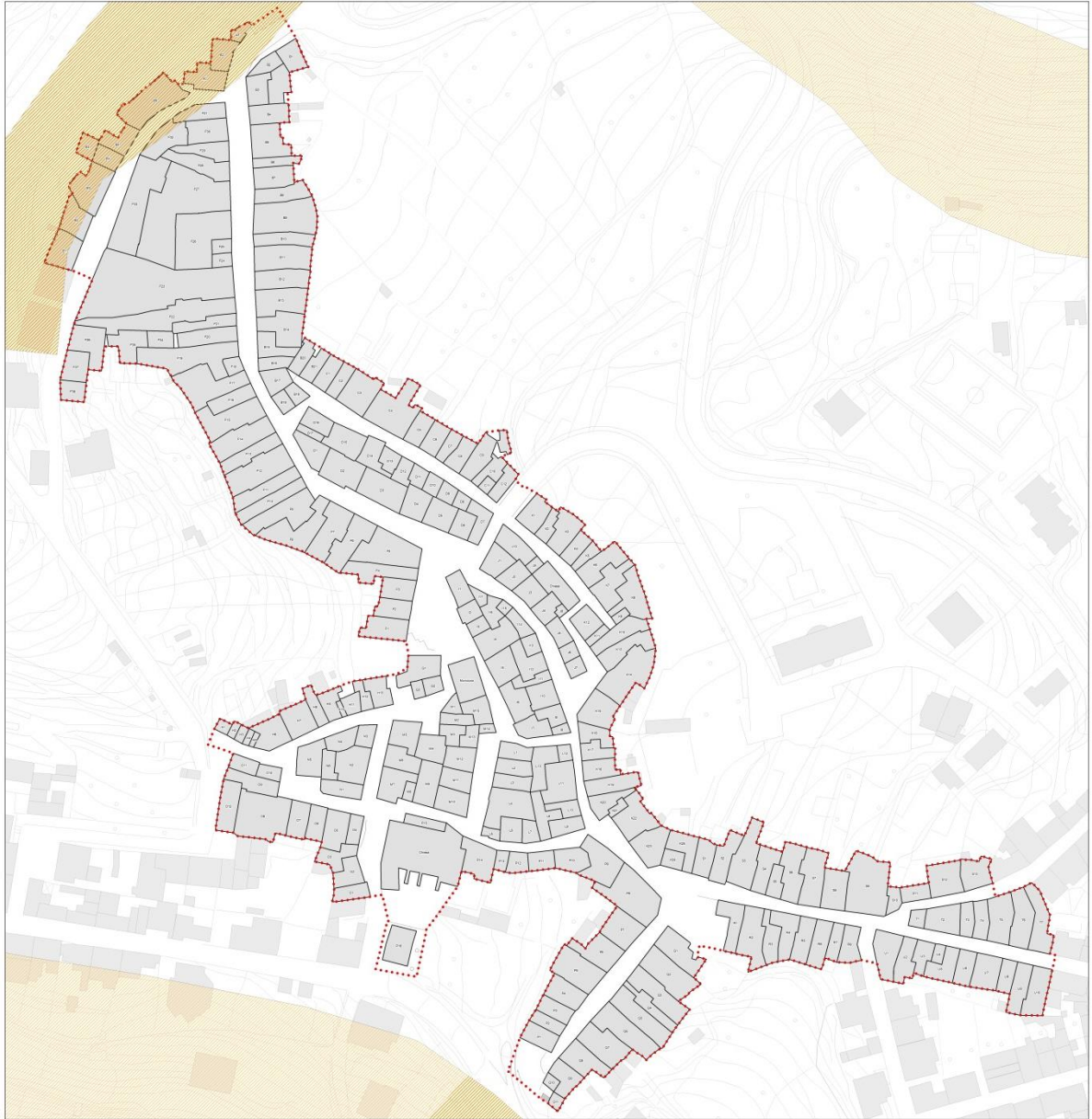
*e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.*

*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.

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.

Obiettivi generali/specifici del "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea"	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico	Livello di coerenza e indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Storico
Conservare e qualificare il patrimonio paesaggistico	<p>Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio</p> <p>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</p>	Tale obiettivo risulta <b>coerente</b> . 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.

Individuare e catalogare le invariati 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 <b>coerente</b> . 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.
	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	
Conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico	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 <b>coerente</b> . La redazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice è infatti lo strumento urbanistico attuativo, teso ad evidenziare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.
Ridurre la necessità di spostamenti urbani	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio	Tale <b>obiettivo</b> 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 temporalizzazione degli interventi di recupero, dando all'azione pubblica il ruolo guida nel processo di riqualificazione urbana e ambientale. Spazi pubblici di qualità innescano nuovi comportamenti sostenibili anche da parte dei privati.

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

Gli impatti negativi possibili riguardano

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

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

## **9. CONCLUSIONI**

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

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