Comune di TerralbaProvincia di Oristano

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÁ A VAS DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Giugno 2024

CRITERIA

CRITERIA

CRITERIA s.r.l.

Città:Ricerche:Territorio:Innovazione:Ambiente

via Cugia, 14 09129 Cagliari (Italy) - tel 070303583 - fax 070301180

email: criteria@criteriaweb.com - Web: www.criteriaweb.eu

Laura Zanini *architetto*

INDICE

Sommario

1. Premessa 1

2. Verifica di Assoggettabilità alla VAS 2

2.1 Inquadramento normativo 2

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi 3

2.2 Procedura di Verifica 3

Individuazione degli obiettivi del Piano 4

Analisi di coerenza esterna 4

Analisi di coerenza degli obiettivi di Piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale 4

Analisi del contesto territoriale 4

Individuazione delle azioni 4

Valutazione degli effetti sull'ambiente 4

3. Inquadramento storico e contesto urbano 5

3.1 Contesto storico 5

3.2 L'assetto territoriale ed il paesaggio 14

3.3 La pianificazione urbanistica generale 16

3.4 Iter procedurale del Piano Particolareggiato 19

3.5 Obiettivi e azioni del PianoAspetti metodologici 20

Obiettivi generali del Piano 20

Obiettivi specifici del Piano 21

Struttura del Piano 22

Elaborati del Piano 22

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione 24

4. Analisi di Coerenza 25

4.1 Analisi di coerenza esterna 25

Il Piano Paesaggistico Regionale 25

Il Piano di Assetto Idrogeologico 28

Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti 30

4.2 Analisi di coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale 31

5. Descrizione dei possibili effetti ambientali ed indirizzi per il Piano 36

6. Conclusioni 41

1. Premessa

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 Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Terralba, redatto in adeguamento all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il documento si articola come segue:

- un breve inquadramento normativo in materia di VAS e una descrizione della procedura di Verifica adottata;
- la descrizione del contesto urbano e storico dell'insediamento;
- i contenuti del Piano Particolareggiato e sugli obiettivi della proposta;
- l'analisi di coerenza con i Piani e Programmi di riferimento e con gli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- la valutazione della proposta di Piano, in relazione ai potenziali effetti sull'ambiente, mentre l'ultima parte è dedicata alle conclusioni.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Terralba comprensivo delle frazioni di Tanca Marchese e Marceddì, oggetto dell'analisi valutativa che segue, agisce in un tessuto urbano consolidato nel quale sono previsti limitati aumenti di cubatura, ove consentiti e previsti nello strumento urbanistico generale vigente, o ricostruzioni di limitate porzioni dell'edificato consolidato.

L'insieme dell'apparato normativo è stato elaborato per garantire la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici d'insieme, costituiti dall'edificato, dagli spazi aperti privati e dagli spazi pubblici.

Gli interventi edilizi che il Piano intende promuovere sono disciplinati tenendo conto dei valori di contesto storico ambientale salvaguardando i caratteri del centro matrice. La nuova disciplina edilizia è basata sul riconoscimento dei valori storico – ambientali del centro storico, con riferimento diretto ai manuali operativi predisposti dalla Regione Sardegna per gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico.

2. 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 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, la 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:

- piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile;
- piani e programmi finanziari o di bilancio;
- piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale 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

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 Procedura di Verifica

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

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

Individuazione degli obiettivi del Piano

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta del Piano Particolareggiato dei Centro di antica e prima formazione di Terralba.

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 comunale, 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 dei Piani Particolareggiati dei Centri di antica e prima formazione. Tale analisi è funzionale alla definizione di obiettivi di sostenibilità da perseguire attraverso la pianificazione particolareggiata.

Analisi del contesto territoriale

L'analisi del contesto territoriale (ambientale, insediativo, paesaggistico e storico-culturale) ha costituito la base conoscitiva dello stato delle aree urbane interessate dagli interventi previsti dai Piani Particolareggiato. 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 del Piano è stato possibile rappresentare le principali azioni previste, 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 ha permesso di verificare la presenza di azioni in grado, potenzialmente, di interferire con il contesto territoriale in esame.

3. Inquadramento storico e contesto urbano

3.1 Contesto storico

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

Il Territorio

A sud del Golfo di Oristano il territorio degrada dolcemente verso il mare con alle spalle la maestosità del monte Arci. Il mare accoglie in quei luoghi lo sbocco del Flumini Mannu e del Rio Mogoro e il paesaggio si apre con ampie zone lagunari e paludose. Nell'entroterra a pochi metri sopra il livello del mare è situato il centro di Terralba. Il Rio Mogoro, che aveva la sua area di esondazione nella Piana de S'Isca e alimentava lo stagno di Sassu, a nord ovest di Terralba, è ora incanalato nell'attuale canale diversivo Mogoro, che sbocca nello stagno di San Giovanni della laguna di Marceddì.

Il territorio di Terralba ha conosciuto l'insediamento antropico in epoca arcaica poiché disponeva delle importanti risorse dell'ossidiana del vicino Monte Arci e delle pescose aree lagunari presenti nell'articolato sbocco a mare dei fiumi. Rilevanti siti archeologici ricchi di testimonianze sono il villaggio preistorico di San Ciriaco e la città cartaginese di Neapolis.

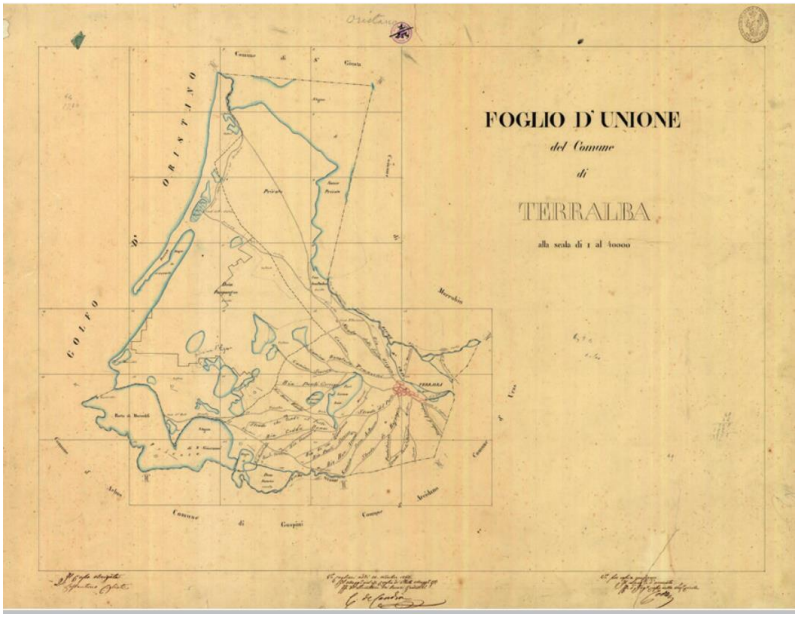

Figura 1 – Catasto De Candia, foglio di unione del Comune di Terralba, scala 1:40.000: la Piana di Terralba nel 1843, prima della bonifica. Fonte: Archivio di Stato di Cagliari

La città

La denominazione di Terralba come insediamento è citata a partire dal IX secolo d.C. e come molti centri del contesto territoriale fu soggetta al governo aragonese e spagnolo ed in seguito, nel XVIII secolo, della casa di Savoia. La ricchezza del terreno ha favorito la coltivazione della vite che in antichità stabilizzò per il commercio l'area portuale presso Marceddì.

Nell'XI secolo il vescovo Mariano I° si trasferì dalla città di Neapolis, soggetta ad incursioni costiere,

nell'entroterra nel villaggio di Terralba, si aggiunse così alla piccola chiesa di Santa Maria, a partire dal 1144, la cattedrale dedicata a San Pietro e Terralba divenne sede di diocesi e centro di riferimento territoriale.

Nel 1503 la sede della diocesi fu spostata ad Ales dal Papa Giulio II della Rovere con la denominazione di Diocesi di Ales-Terralba-Usellus. Terralba subì in seguito un periodo drammatico di epidemia e conseguente carestia e venne, nel XV secolo, concessa in feudo alla famiglia dei Carroz in quanto parte della curatoria di Bonorzuli. Nel secolo successivo un'incursione dalla costa con razzie e distruzioni vide Terralba spopolarsi e iniziò una lenta ripresa solo nel secolo successivo. Nel 1640 il barone di Uras promosse il ripopolamento per acquisirne i diritti feudali, per cui il paese venne unito alla baronia di Uras dipendente dal marchesato di Quirra, feudo dei Centelles. Circa trent'anni dopo si contavano circa 1250 abitanti. Risalgono a questa epoca le tre torri edificate per la difesa costiera: Torre Vecchia, detta anche di Marceddì, Torre Nuova e Flumentorgiu.

La chiesa di San Pietro fu ricostruita nel 1821 in forma tardo barocche sui ruderi della vecchia cattedrale romanica e ancora oggi preserva capitelli provenienti da Neapolis, un fonte battesimale e un pulpito ligneo secenteschi, una preziosa croce argentea spagnola ed altre statue di pregevole fattura. La chiesa di San Ciriaco, appena fuori dal Centro Matrice, è stata fondata nel 1741 ed è stata recentemente restaurata.

A Terralba il rinnovamento del primo novecento si palesa con la costruzione della scuola elementare di via Roma nel 1912 e del palazzo comunale nel 1932.

Nel 1948 viene costruita la cantina sociale la quale segnò l'inizio della ripresa economica del dopoguerra, dando il via a molte iniziative commerciali e artigianali che ancora oggi troviamo fiorenti.

Figura 2 – Is Loggettas e la scuola sullo sfondo (Fonte: Pro Loco Terralba)

Figura 3 – Scorcio di Terralba, cartolina storica a sinistra
e il municipio in costruzione a destra nel 1932 (Fonte: Pro Loco Terralba)

La bonifica del territorio

Già dalle descrizioni ottocentesche dei luoghi nei testi del volume dell' Angius-Casalis che tratta di Terralba emergeva la necessità di bonificare la vastità dei terreni paludosi. I seminativi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti che prosperavano sui terreni migliori occupavano soltanto il 15% della superficie agraria, mentre stagni e paludi ricoprivano quasi tutto il resto, i terreni poco praticabili e portatori di malaria erano considerati potenzialmente fertili e produttivi.

> *"L'abitato occupa circa mezzo miglio quadrato. I gruppi delle case sono irregolari, ed irregolari in ogni rispetto le vie. La via principale che divide il paese e lo percorre nella sua lunghezza, è quella che conduce nella chiesa rurale di S. Ciriaco, ed è nella massima parte selciata. Un'altra è pure selciata e si va proseguendo fuori del paese verso la marina. (…)Nel censimento del 1846 si notarono per Terralba 3008 anime, distribuite in case 777, e in famiglie 777.(…) La parrocchia di Terralba resta compresa nella giurisdizione del vescovo di Ales, ed è amministrata da un vicario, coadiuvato nelle cure spirituali da altri tre preti. La chiesa parrocchiale è sotto l'invocazione dell'apostolo s. Pietro, di recente struttura perché incominciata nel 1821, secondo il disegno, come credesi, di Raffaele Cappai di Cagliari. (…)Le chiese minori sono due, una denominata da s. Ciriaco, l'altra a s. Lucifero. La prima trovasi fuori dell'abitato alla distanza di 4 minuti.(…) (Angius Casalis)*

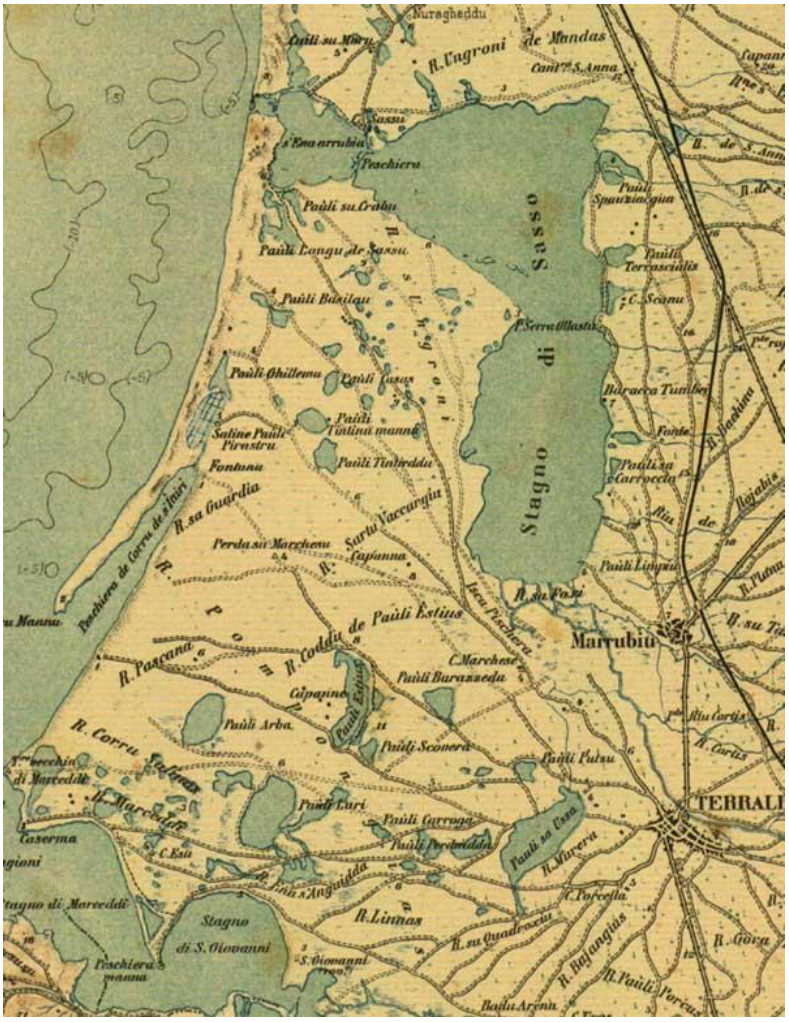

Figura 4 - Cartografia IGM dei primi del Novecento, scala 1:100.000, Foglio 217 – Oristano - particolare. Fonte: Archivio di Stato di Cagliari

Poco dopo il primo decennio del novecento Felice Porcella, prima sindaco di Terralba e poi deputato, avviò il processo per sottoporre alle autorità nazionali l'urgenza della bonifica e quindi non solo la costruzione del bacino del Tirso oggetto di interesse in quegli anni per produrre energia elettrica, ma anche relativamente agli interventi per la sistemazione idraulica del basso corso del fiume, in modo da ottenere la bonifica, l'irrigazione e dunque nuove aree per la coltivazione. In seguito gli elementi più rilevanti dei progetti e degli interventi legislativi di Felice Porcella furono ripresi da Antonio Pierazzuoli per elaborare un Piano generale di bonifica integrale delle paludi del Campidano di Oristano nella regione di Terralba, il piano fu presentato al Ministero dei lavori pubblici con una richiesta di concessione di bonifica. La realizzabilità ci fu grazie alla collaborazione con l'ingegnere Giulio Dolcetta e la banca Comit. Nel 1918 si costituì la Società anonima bonifiche sarde (SBS).

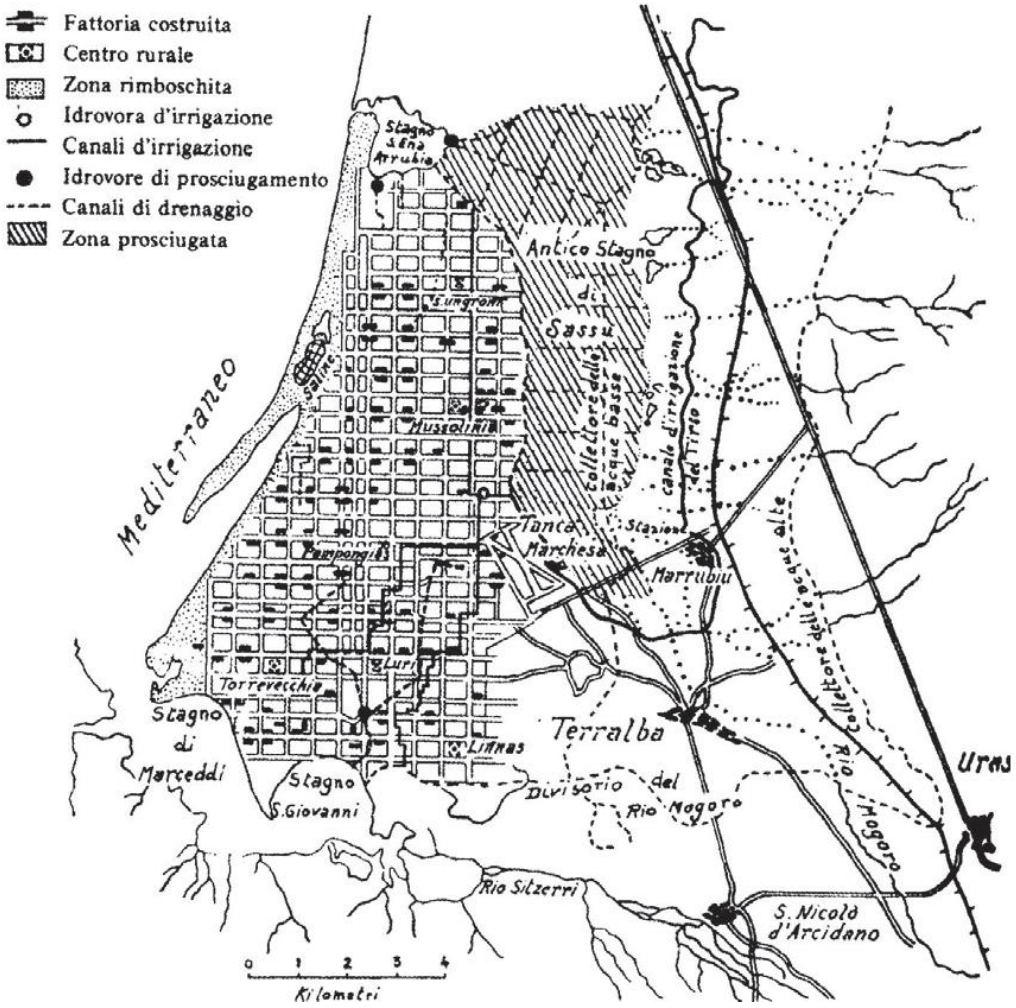

Figura 5 - La Bonifica di Mussolinia (Le Lannou in "Pastori e contadini di Sardegna", 1941).

Tanca del Marchese

La tenuta del marchese di Villahermosa, la cosiddetta Tanca del Marchese in territorio di Terralba, divenne l a prima azienda modello e simbolo della nuova era delle bonifiche: nei mesi di marzo ed aprile del 1919 erano stati assunti un centinaio di operai e a breve vi furono 598 operai diboscatori, terrazzieri, carriolanti e vagonisti, 21 capi squadra, 11 muratori, 14 manovali e 1 ferraiolo; oltre al direttore dei lavori, c'erano un ingegnere, quattro geometri, otto canneggiatori e due impiegati. "Alla fine del 1920 era percorribile la nuova strada larga a fondo artificiale in sostituzione della stradina di campagna che collegava Tanca Marchese con Terralba. In quel periodo vennero realizzate anche altre opere: una stalla a doppia posta con le mangiatoie disposte lungo le pareti, due silos per il foraggio, pagliai a forma di cono rovesciato, una cantina, caseggiati per conservarvi le derrate, officine, uffici direzionali, abitazioni per i dirigenti, gli impiegati e per il personale fisso. Gli edifici erano disposti attorno a una piazza rettangolare delimitata da una doppia fila di platani, con un pozzo dotato di una

pompa a mano a doppio pistone per portare l'acqua in superficie." (iconur)
Dall'inizio della bonifica in breve tempo vennero create le canalizzazioni, vi furono l'emersione di nuovi terreni e la costruzione delle case coloniche ordinatamente disposte nel territorio suddiviso in appezzamenti regolari. Furono insediate nuove famiglie provenienti da diverse regioni italiane ed in alcuni luoghi, a partire dalla Tanca del Marchese, si addensarono edifici a formare delle frazioni.
Il Villaggio Mussolini (ex centro di Alabirdis) oltre la Tanca Marchese e insieme con gli altri centri agricoli, Linnas, S'Ungroni, Pompongias, Torrevecchia erano frazioni di Terralba, vennero costituiti in comune autonomo il 15 marzo 1931 con il nome di Mussolinia di Sardegna poi denominata Arborea dal 17 febbraio del 1944. Il territorio del nuovo comune venne ricavato soprattutto da quello di Terralba, che vide ridursi il suo da 13.479 a 3.487 ettari, mentre quello di Mussolinia si estendeva su 11.201 ettari con una popolazione di 2.213 abitanti (Soru).

Figura 6 – Tanca del Marchese

Marceddì
L'area portuale di Marceddì è caratterizzata dal borgo di pescatori, dalla torre Vecchia, dalla chiesa della Madonna di Bonaria, patrona dei naviganti, costruita tra il 1927 e il 1930 su progetto dell' Ingegnere Remigio Sequi e con il contributo di tutta la popolazione e dal recente Museo del Mare. Il borgo si specchia sulla laguna con un paesaggio costiero e lagunare di grande pregio delimitato da dolci rilievi e dalla pineta. A Marceddì si ha una grossa produzione di cefali, spigole, arselle nere e altre specie. Nel piccolo borgo meritano una visita la torre Vecchia e la chiesa della Vergine Bonaria. La borgata è particolarmente affollata nel periodo della sagra della Madonna di Bonaria che si tiene nel mese di agosto, dove si svolgono alcune manifestazioni musicali e sportive.

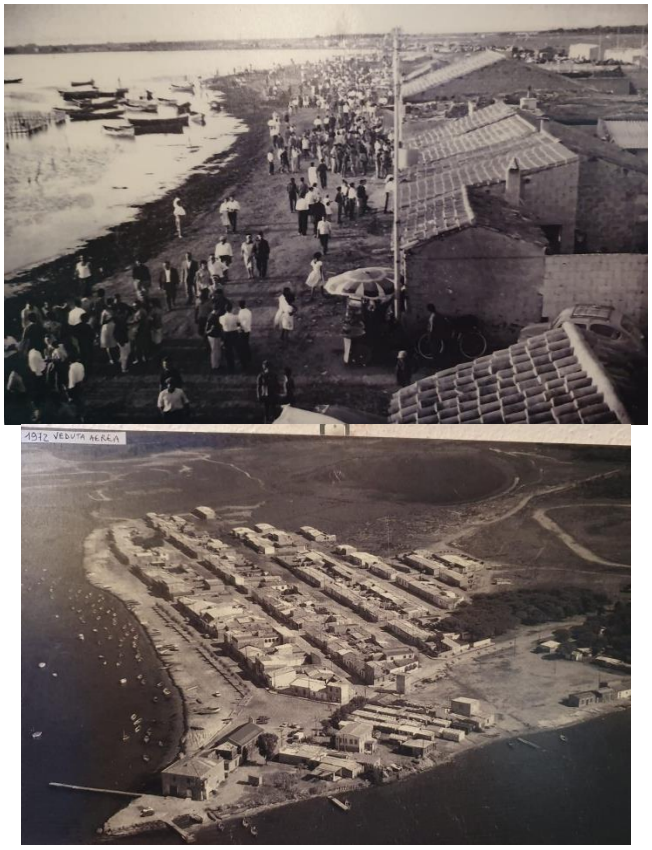

Figura 7 – Marceddì in una foto del 1960 a sinistra ed in una vista aerea del 1972 (Fonte: Pro Loco Terralba)

A partire dal 1929, ogni anno, si usa celebrare la festa in onore della Madonna di Bonaria, la patrona dei naviganti. Nella primavera dello stesso anno, un gruppo di persone si riuniva nella casa del pescatore Salvatore Serra, per decidere di organizzare una festa vera e propria per quella stessa estate. Dopo vari incontri con il parroco Don Telesforo Onnis, il signor Battista Muntoni, si offrì di donare gratuitamente il terreno che possedeva nella zona di Orri per la costruzione di una chiesa. In quello stesso anno venne acquistata la statua della Madonna costruita in carta pesta dai maestri leccesi. Fu consacrata il 17 agosto 1930 dal parroco Don Onnis. La chiesa ha un' unica navata con il tetto a capriate in legno. Sulla destra si apre la piccola sacrestia, con un'altare di marmo. Nel 1945 venne parzialmente distrutta da una mina e nell'anno successivo vennero ricostruiti il tetto e la volta dell'abside. I riti religiosi in onore della Madonna di Bonaria iniziano il pomeriggio del venerdì successivo alla settimana di ferragosto.

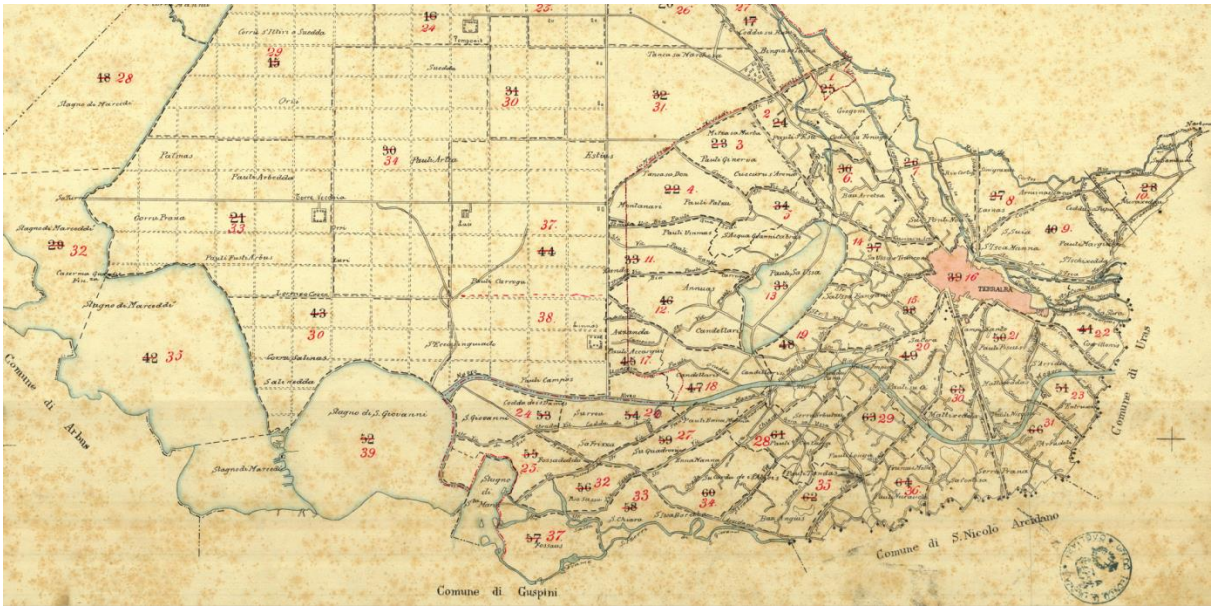

Figura 8 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Quadro di unione (particolare)

Figura 9 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Centro urbano suddiviso in due fogli

Figura 10 – Cessato Catasto (fine XIX-inizi XX secolo). Intorno del centro abitato

In generale allo stato attuale Terralba ha diverse attività commerciali, una agricoltura sviluppata per la produzione ortofrutticola, specializzata per la viticoltura d'avanguardia e per la produzione ittica di Marceddì. La Pro Loco è molto attiva e sono numerose le iniziative culturali e sportive, sono molto partecipati gli eventi rituali ed i festeggiamenti.

Fonti bibliografiche:

"Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna" di Angius / Casalis
Giampaolo Pisu, Società bonifiche sarde 1918-1939: la bonifica integrale della piana di Terralba, Franco Angeli, 1995
Maria Carmela Soru, Terralba. Una bonifica senza redenzione. Origini, percorsi, esiti, Carocci, Roma 2000.

Fonti web:

https://www.iconur.it/storia-degli-uomini/57-la-bonifica-della-piana-di-terralba-e-la-fondazione-di-mussolinia-arborea-1918-1932
https://www.prolocoterralba.it/storia-e-territorio/

Caratteri dell'edilizia storico tradizionale

L'edilizia di Terralba si basa sulle tecniche costruttive ed i materiali funzionali alle attività rurali tipiche del territorio del contesto costiero oristanese. Le case presentano, come in tutto il campidano centrale, un assetto compositivo con corte antistante e corpi di fabbrica che si attestano sulle vie pubbliche con alti muri di confine con accesso ampio e carrabile definito da portali ad arco o architravati. Il basamento è in materiale lapideo, ciottoli di fiume, e le murature sovente in mattoni di terra cruda (*làdiri*). La corte interna (*sa prazza*) è perimetrata dall'edificio principale, dotato di un loggiato coperto dal prolungamento della falda del tetto dell'edificio residenziale, e da fabbricati accessori. E' presente anche la tipologia a doppia corte, antistante e retrostante, il cortile retrostante spesso è adibito ad orto domestico.
La corte è lastricata o presenta un grosso acciottolato lievemente inclinato verso la porta carraia per

lo scorrimento delle acque meteoriche.

Figura 11 – Foto storica della via Roma nel 1950

I tetti tradizionali sono prevalentemente a una o due falde con coppi sardi, dai quali si elevano i tipici comignoli; le aperture si caratterizzano per un formato prevalentemente rettangolare e di dimensioni modeste.
Nel centro storico di Terralba la vegetazione è elemento prezioso al di là dei muri perimetrali dei cortili e non ci sono veri e propri giardini pubblici.
Alcuni edifici hanno caratteristiche di pregio e apparati decorativi tipici della tipologia del palazzetto signorile.

3.2 L'assetto territoriale ed il paesaggio

Si raggiunge Terralba mediante la Strada Provinciale n. 9. Nell'ingresso da ovest si Il Comune di Terralba è incluso nell'Ambito di Paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano".

Gli elementi ambientali e paesaggistici caratterizzanti il territorio sono essenzialmente:

- la bassa valle del Rio Sitzerri, che convoglia i deflussi canalizzati nello stagno di Marceddi-San Giovanni dopo aver drenato le acque superficiali del bacino idrografico comprendente il settore minerario di Montevecchio;
- i versanti occidentali del Monte Arci, caratterizzati dalle falde pedemontane e segnati dall'articolata rete di canali drenanti naturali che alimentano i corpi idrici superficiali e sotterranei della pianura di Oristano-Terralba;
- la piana colluvio-alluvionale di Santa Maria di Neapolis, che è caratterizzata da versanti che degradano dolcemente verso lo stagno di Marceddì e che raccordano ad ovest il tavolato basaltico di Capo Frasca e verso sud il sistema delle conoidi detritiche che si distendono dalle falde nordoccidentali del massiccio vulcanico dell'Arcuentu
- i bacini di alimentazione del sistema lagunare di San Giovanni-Marceddì, che comprendono il sistema dei versanti occidentali del Monte Arci; (tratto dalla scheda d'ambito n. 9 del PPR).

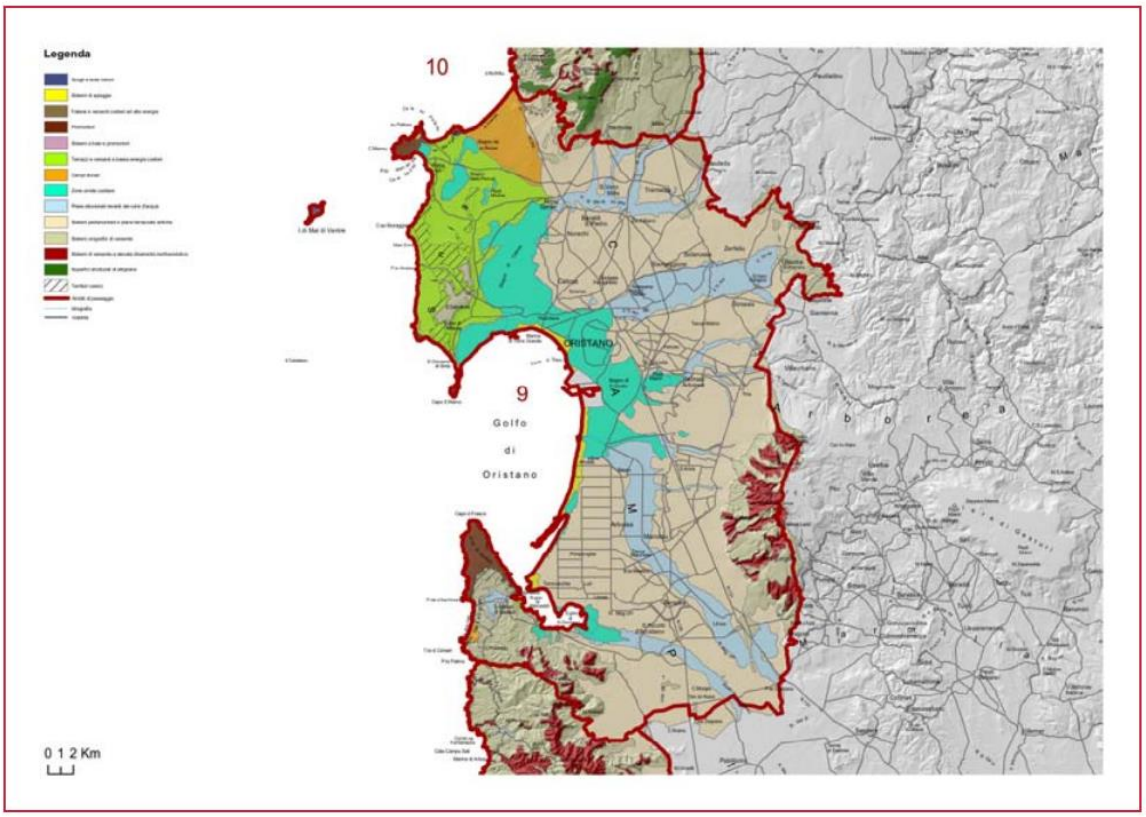

Figura 12 – Ambito di paesaggio n. 9 Golfo di Oristano

Si raggiunge Terralba provenendo da Marrubiu, in diretto collegamento territoriale con San Nicolò d'Arcidano, mediante la Strada SS126 poi denominata via Felice Porcella, altri due assi prioritari sono la via Baccelli poi denominata via Roma e la SP49 che collegano Terralba con Tanca Marchese e confluiscono nella centro. Il collegamento con Marceddì avviene con diverse strade che si articolano tra i poderi antichi e quelli della bonifica. All'arrivo nel centro abitato in Piazza della Libertà si hanno diversi edifici pubblici e verso la parrocchiale si apre la prospettiva di case per lo più ad uno o due piani sia con caratteri storici che di recente edificazione, la strada prende il nome di via Felice Porcella passa tangente per la Piazza Guglielmo Marconi e per il palazzo municipale. Lungo questa via si concentrano diverse attività pubbliche e commerciali e si affacciano edifici residenziali di nuova e antica costruzione.

La tabella sintetica che segue esplicita il quadro della pianificazione sovraordinata:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	STATO DI AVANZAMENTO
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	*L.R. n. 8 del 25.11.2004* *art. 11 della L.R. 4/2009*	*PPR Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006*
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	*Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98*	*PAI approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006* *Aggiornamento Norme di Attuazione con i Decreti del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26.10.2012e n.130 del 8.10.2013*
Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA)	*Direttiva 2007/60/CE e D. Lgs. 49/2010*	*Adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 30/07/2015*
Piano di Gestione del distretto idrografico della Sardegna	*Direttiva 2000/60/CE (Direttiva Quadro sulle Acque) - Terzo ciclo di pianificazione 2021-2027*	*Adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale con delibera n. 1 del 25.02.2010. Successivamente, con delibera n. 1 del 3.6.2010, è stata adottata la prima revisione del Piano di Gestione (con risultati delle consultazioni pubbliche e delle prescrizioni VAS)*
Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)	*D. Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998* *e art. 112 delle NTA del PPR – art. 18, comma 1 della L.R. del 29 maggio 2007, n2*	*Approvato con D.G.R. n. 45/40 del2.8.2016*
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	*D. Lgs. 152/2006, art. 199*	*Approvato con Del. G.R. n. 73/7 del 20.12.2008*

3.3 La pianificazione urbanistica generale

Il comune di Terralba è dotato del Piano Urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 15.06.2001 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 31 del 11.09.2001, il PUC è attualmente in fase di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

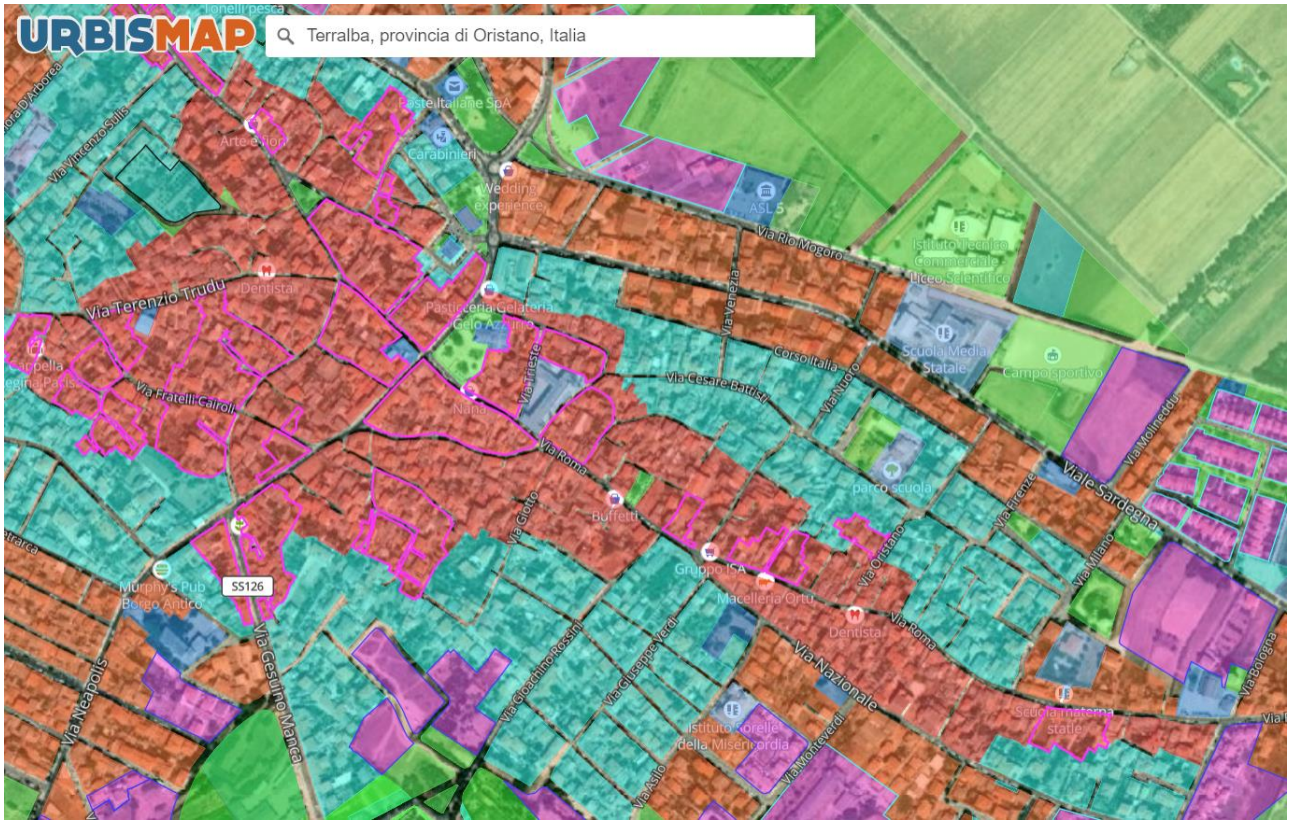

Figura 13 –Piano Urbanistico Comunale vigente: in arancio scuro la Zona A – Centro Storico, in verde o celeste le zone di verde urbano o di servizi di interesse pubblico, in turchese le Zone B1 – Completamento residenziale e arancione chiaro B2, in viola le Zone C- Espansione residenziale, in giallo Zone di salvaguardia. (fonte: UrbisMap)

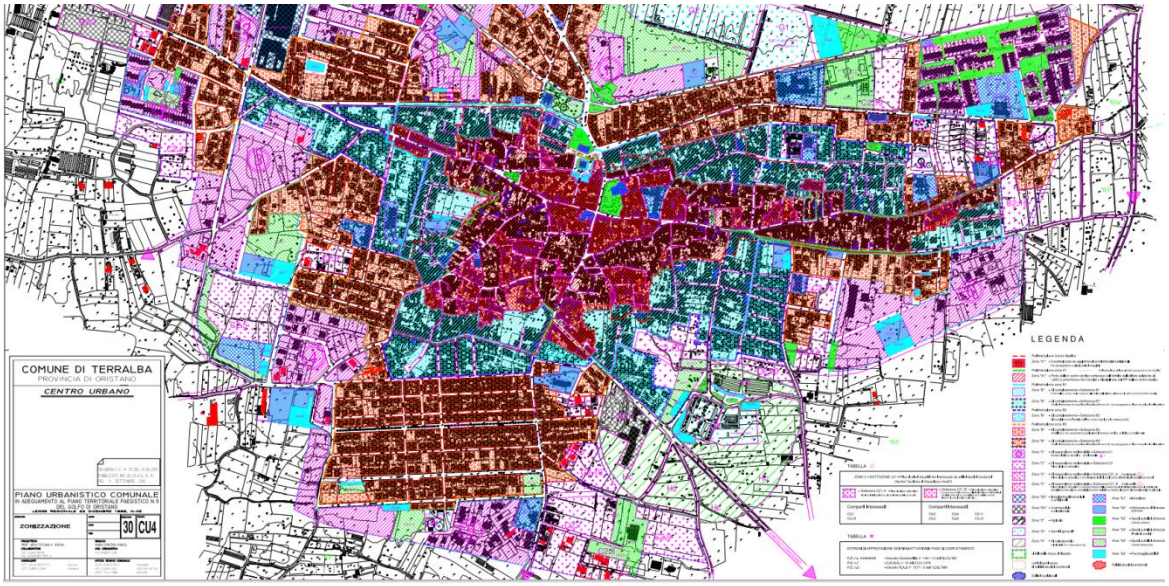

Figura 14 –Piano Urbanistico Comunale vigente: tav. 30.CU Zonizzazione in ambito urbano

All'interno del Centro di antica e prima formazione il PUC individua:

- Zone denominate "A*"- Caratterizzata da agglomerati architettonici tradizionali;
- Zone denominate "A1" – Parte dell'ex centro storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia);
- Zone denominate "B"- Di completamento – Sottozona B1.

Zone denominate "B"- Di completamento – Sottozona B2.

Alcune delle zone "A1" risultano esterne al Centro Matrice (via Giotto, pertinenze a verde retri di via Tola ed edifici a sinistra prima della svolta di via Vivaldi; edificio interno di nuova realizzazione con parcheggi al quale si accede da via Manca; edifici che si affacciano su SS 126 e via Neapolis; edifici in via Iosto-via Angioy).

Le zone classificate per servizi all'interno del Centro di antica e prima formazione, zone urbanistiche "S", sono:

S1-Istruzione (Scuola elementare di via Cavour),

S2-Attrezzature di interesse comune (palazzo Municipale),

S3-Spazi Pubblici attrezzati, verde urbano (Piazza Marconi attorno alla Chiesa di San Pietro; area di bivio tra via Concordia e via Baccelli),

S3-Spazi Pubblici attrezzati, verde attrezzato (via Roma all'altezza di Viottolo Sanzio),

S4-Parcheggi pubblici (Piazza Libertà attorno al Centro per l'impiego)

*La variante del PUC con l'individuazione delle zone Hi**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 il Comune di Terralba ha approvato in via definitiva la variante al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI.

Con Determinazione n. 216, prot. n. 8798 del 20/02/2023, la RAS – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ha comunicato che la variante approvata risulta coerente col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.

In data 23/02/2023 è stato pubblicato sul BURAS n. 11 – parte III l'avviso della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione del procedura di cui al comma 17 dell'art. 20 della L.R. n. 45 del 22/12/1989.

Ai sensi dell'art. 20 comma 19 della L.R. n. 45 del 22/12/1989 e ss.mm.ii. la variante al PUC del Comune di Terralba entra definitivamente in vigore in data 24/02/2023.

La suddetta variante risponde all'esigenza di implementare le norme d'uso del territorio per le aree urbane e periurbane a criticità idraulica aventi "Vulnerabilità per le persone" Vp ≤ 0,75, individuate nella cartografia di Piano con Hi*, in coerenza con quanto previsto dall'art. 8. comma 5quater delle NA del PAI.

Nelle zone denominate Hi* la disciplina è stata definita ed il Piano Particolareggiato la recepisce nelle Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico articolo.

Le disposizioni per la realizzazione delle trasformazioni urbane nelle aree Hi* fornite nella variante, sono espressamente finalizzate a perseguire adeguate condizioni di sicurezza idraulica, in linea con i principi del PAI e del PGRA. La corretta applicazione delle stesse disposizioni deve essere verificata a scala progettuale, contestualmente alla sviluppo del progetto di intervento, affinché venga dimostrato tecnicamente che non siano incrementati i livelli di rischio idraulico esistente nelle aree limitrofe e, dove richiesto, sia ridotta la vulnerabilità degli edifici. Gli strumenti attraverso i quali viene dimostrato e motivato tecnicamente il non aggravio di rischio e il rispetto dei principi del PAI e del PGRA sono la Relazione Asseverata e lo Studio di Compatibilità Idraulica, rispettivamente richiesti obbligatoriamente in funzione del battente idraulico atteso nell'area oggetto di intervento.

Tali strumenti dovranno essere redatti da tecnici abilitati (Geologo e ingegnere con esperienza in campo idraulico) che dimostrano, attraverso adeguate motivazioni tecniche e con il dimensionamento delle eventuali opere di compensazione idraulica localmente necessarie, che siano specificatamente rispettate le disposizioni di cui agli artt. 16, 47 e 49 delle NdA del PAI in relazione alla tipologia di intervento urbanistico di cui trattasi e che quindi non vengano variate le condizioni di rischio idraulico vigente al momento della esecuzione dell'intervento stesso. Gli interventi urbanistici previsti, infatti, sono ammissibili solo alla condizione che siano rigorosamente rispettate le misure regolamentari indicate nella suddetta relazione, che prevede opportuni accorgimenti tecnici e progettuali per

rendere le trasformazioni compatibili con la situazione di rischio idraulico esistente, essendo fondati principalmente sulla riduzione della vulnerabilità degli edifici, sulla compensazione dei volumi idrici eventualmente sottratti e sul rispetto del principio di invarianza idraulica anche alla scala del singolo intervento.

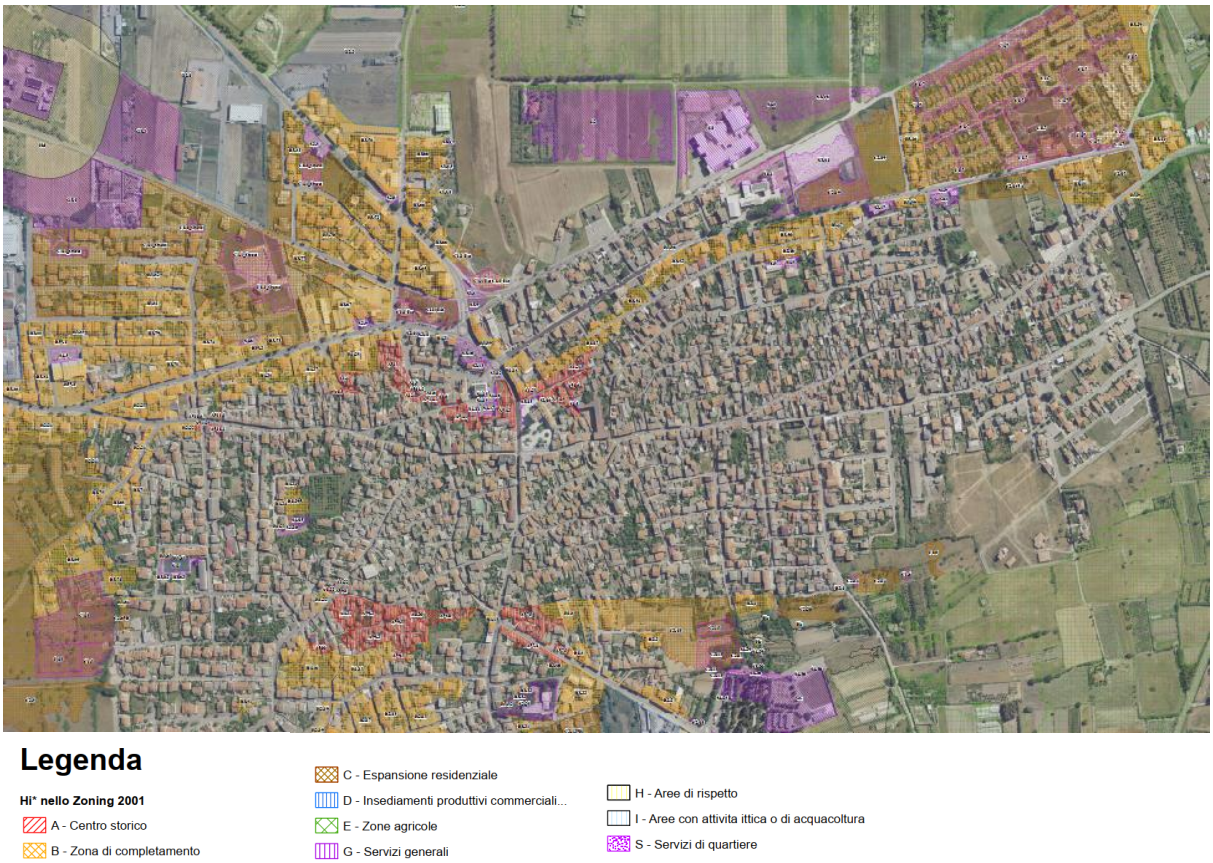

Figura 15 –Piano Urbanistico Comunale – Variante Del. C.C. n. 64 del 22/12/2023 – zone Hi*

3.4 Iter procedurale del Piano Particolareggiato

All'interno dei Centri di antica e prima formazione vigono le norme di salvaguardia paesaggistica di cui all'art. 52 del PPR, pertanto sono consentiti unicamente gli interventi dimanutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia interna fino alla redazione e approvazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR.

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione si configura pertanto come lo strumento necessario per l'adeguamento dei Piani Particolareggiati del Centro storico vigenti, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo per estendere la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata ai perimetriindividuati come Centri di antica e prima formazione, ambito di salvaguardia paesaggisticaidentificato dal PPR.

Nel Piano Particolareggiato è stato individuato l'edificato storico tradizionale localizzato all'interno del centro matrice ed è stato rappresentato nella "Tav. 07 – Permanenza dell'edificato storico" dove è stata georeferenziata la cartografia storica del Cessato Catasto esovrapposta alla cartografia attuale.

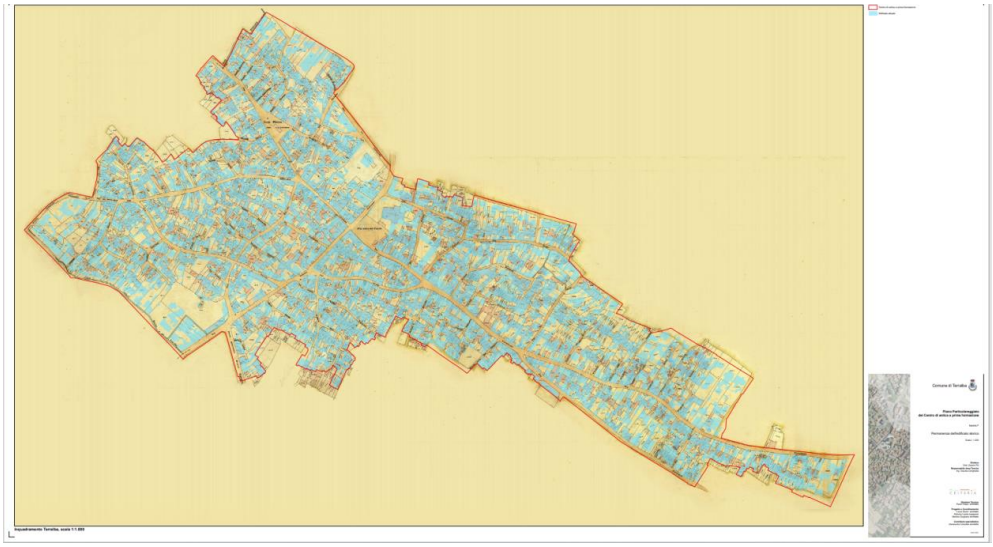

Figura 16 – PPCM - Tav. 07 – Permanenza dell'edificato storico

Figura 17– PPCM - Tav. 07 – Permanenza dell'edificato storico dettaglio della sovrapposizione del Cessato Catasto con in celeste l'edificato attuale

3.5 Obiettivi e azioni del Piano

Aspetti metodologici

Il Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione di Terralba recepisce le indicazioni programmatiche della verifica di conformità di cui alle determinazioni della RAS citate al paragrafo 3 che vede il centro come risorsa determinante su cui impostare il recupero dei caratteri storico morfologici perduti negli ultimi decenni di attività edilizia.

Il nuovo Piano è volto a promuovere azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico, secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio.

Obiettivi generali del Piano

Il patrimonio edilizio

- conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba;
- riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato per attività compatibili connesse ai servizi culturali e turistico ricettivi;
- orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.

Gli spazi aperti

- riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, il polo religioso ed i percorsi storici e processionali;
- riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.

La sostenibilità e la qualità ambientale

- favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano;
- migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;
- migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto;
- mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive.

Obiettivi specifici del Piano

Il patrimonio edilizio

- rifacimento delle coperture in materiali incongrui e nocivi per la salute;
- completamento degli interventi iniziati e non finiti;
- riqualificazione dei prospetti visibili dalle pubbliche vie;
- rimozione/sostituzione e mitigazione degli impatti negativi sul paesaggio urbano degli impianti e degli elementi di degrado o incongrui con il decoro dell'edificato storico;
- riqualificare i muri di cinta che prospettano sulle vie pubbliche.

Gli spazi aperti

- completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici
- completamento della riqualificazione dello spazio pubblico

La sostenibilità ambientale

- Integrazione del verde urbano con alberature e pergolati sugli usci delle abitazioni

Struttura del Piano

La struttura degli elaborati di PP è così organizzata:

I contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione sono organizzati in riferimento a due principali quadri: il Quadro analitico e conoscitivo, contenente le indagini, le analisi ed i rilievi, gli studi riguardanti l'abitato e il suo territorio, posti alla base della redazione del Piano; il Quadro progettuale e la disciplina di Piano, contenente le Norme Tecniche di Attuazione e relativi allegati, la Relazione tecnica e i principali dispositivi normativi e di orientamento progettuale.

Elaborati del Piano

CODICE	***Elaborati testuali e grafico descrittivi***
RT	Relazione illustrativa e paesaggistica
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
Albo schede	Schede delle unità edilizie
Abaco	Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili
Dossier	Dossier degli spazi pubblici
DP_VAS	Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS

COD	***Elaborati cartografici***
Quadro territoriale analisi del tessuto urbano	
Tav. 01	Base strategica
Tav. 02	Inquadramento territoriale
Tav. 03a Tav. 03b Tav. 03c	Piano Urbanistico Comunale vigente Pericolosità idraulica (P.A.I. 2021) Pericolosità e vulnerabilità per le persone (P.A.I. 2021)
Tav. 04	Catasto Agenzia delle Entrate
Tav. 05	Analisi dell'evoluzione storica dell'insediamento

Tav. 06	Catasto storico
Tav. 07	Permanenza dell'edificato storico
Tav. 08	Tipologie e datazione dell'edificato storico e spazi aperti delle Unità Edilizie
Tav. 09	Numero piani degli edifici
Tav. 10	Tipologie delle coperture
Tav. 11	Destinazioni d'uso
Tav. 12	Analisi degli spazi aperti pubblici e privati
Quadro progettuale e disciplina di Piano	
Tav. 13	Ambiti di Piano (Perimetro-isolati-Unità Edilizie)
Tav. 14	Classi di intervento delle Unità Edilizie
Tav. 15	15.1 > 15.42 (Terralba); 15. A>15.D (Marceddì); 15.E>15.I (Tanca Marchese): Profili attuali e di progetto per ciascun isolato
Tav. 16	Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti

Le Norme Tecniche di Attuazione

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite sono indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (N.T.A.), che contengono la specificazione delle categorie di intervento attuabili. Gli interventi normalmente ammessi sugli immobili ricadenti nel centro matrice sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione edilizia. Per perseguire le finalità del Piano sono anche consentiti, nei casi espressamente previsti nelle schede, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione.

Nelle Norme di attuazione sono specificati anche i principi d'intervento, le prescrizioni di carattere generale e le prescrizioni tecniche. Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere orientati alla conservazione dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione

Il Piano consente limitati interventi di ampliamento e nuova costruzione, nel rispetto delle densità edilizie e dei caratteri del patrimonio edilizio e del tessuto urbano del Centro di antica e prima formazione.

Per quelle Unità Edilizie per le quali sono previsti interventi di ampliamento o nuove costruzioni è stata prescritta la possibilità di realizzare un nuovo volume solo in presenza di valore residuo rispetto agli indici di Piano ed in ogni caso non superiore a:

- Terralba: indice medio di zone “A1”, “A*”, “B”, “S”.
- Marceddì: indice medio del Centro di antica e prima formazione (esclusa area dell’emergenza architettonica della chiesa) pari a 3,54 mc/mq
- Tanca Marchese: indice medio del Centro di antica e prima formazione pari a 1,64 mc/mq

e qualora la superficie restante libera sia di almeno il 50% del totale ed il 30% di essa permeabile. In questi casi per la localizzazione dell’eventuale ampliamento/nuovo volume si deve seguire lo schema del tipo edilizio ad essa riferito.

Gli interventi previsti nella scheda sono di norma eseguibili per parti omogenee, in modo da perseguire nel medio termine le finalità del Piano.

Nel caso di UE da riqualificare in cui le volumetrie realizzate eccedano i suddetti indici, possono essere previste demolizioni, finalizzate a garantire condizioni di salubrità delle UE e dei relativi manufatti edilizi attraverso una corretta aerazione e illuminazione naturale, ad assicurare un’idonea permeabilità del suolo degli spazi aperti e a restituire al tipo insediativo un assetto quanto più prossimo alle conformazioni storico tradizionali.

Fermo restando il rispetto delle condizioni precedenti, la sopraelevazione sul fronte strada è consentita nel caso in cui si debba intervenire su un manufatto recente o irreversibilmente alterato da riqualificare, per la presenza di elementi incongrui o per degrado delle strutture o dei prospetti, e sia opportuno ridisegnare la continuità dei profili e delle altezze con le UE adiacenti, conformemente alle indicazioni riportate nella tavola dei profili di riferimento e nell’Abaco dei Tipi insediativi. Il PP disciplina e orienta tali interventi in termini di localizzazione indicativa di volumi, di qualità dell'edificato e di salvaguardia dei caratteri storico tradizionali.

Per gli edifici storici sostanzialmente conservati non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazione.

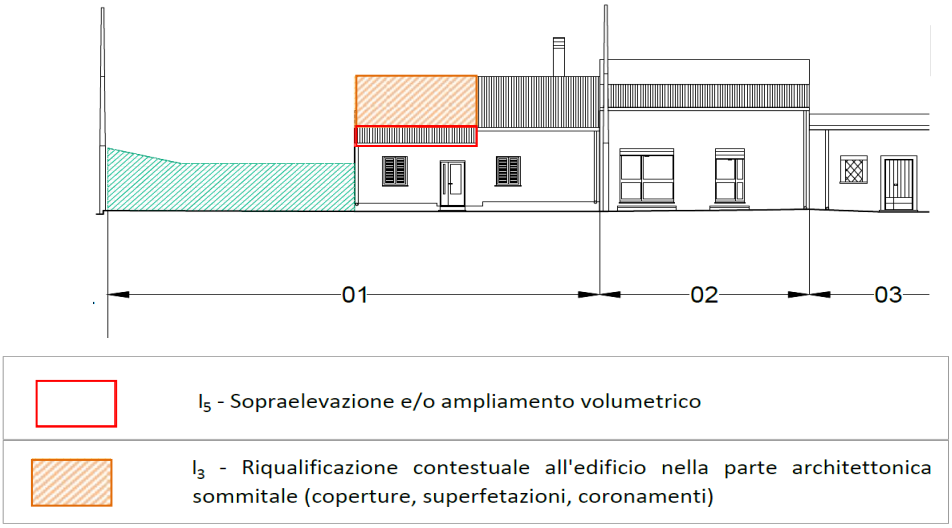

Figura 18–Esempio di indicazione di sopraelevazione per allineamento del fronte stradale su di un edificio moderno.

4. Analisi di Coerenza

4.1 Analisi di coerenza esterna

In base alle scelte che hanno portato alla redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Terralba, è necessario analizzare la coerenza delle scelte con gli obiettivi dei Piani sovraordinati, nello specifico con il Programma di Fabbricazione, con il Piano Paesaggistico Regionale, con il Piano di Assetto idrogeologico, con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti. Il Centro di antica e prima formazione è stato suddiviso in venti insiemi, denominati comunque Isolati, che possono coincidere con isolati singoli oppure con isolati che comprendono isolati di ridotte dimensioni e porzioni di tessuto urbano confinanti con il perimetro del Centro di antica e prima formazione che non sono completamente circondati da strade.

Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 per il primo ambito omogeneo, l'area costiera. Il Piano Paesaggistico Regionale è entrato in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna avvenuta l'8 settembre 2006.

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.

La matrice seguente prospetta le coerenze sussistenti fra gli obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale e gli obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, individuando contenuti che possono contribuire a rafforzare la coerenza con lo strumento sovraordinato, attraverso la precisazione di obiettivi e indirizzi.

Obiettivi generali del Piano Paesaggistico Regionale	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
Preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo	• conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; • promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba; • riqualificare il patrimonio abitativo recente realizzato in contrasto con il contesto urbano originario, per materiali, modalità di esecuzione e caratteri compositivi; • orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.	Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con l'obiettivo del PPR. Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione costituisce lo strumento urbanistico particolareggiato, 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 la valorizzazione. Il Piano Particolareggiato è inoltre volto alla riqualificazione degli spazi pubblici, alla tutela e valorizzazione dei luoghi identitari e dei percorsi storici, legati ai riti religiosi e culturali.
Proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità	• conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; • mitigare gli impatti visivi di elementi dell'edificato non coerenti con il decoro generale con l'utilizzo di essenze arboree o arbustive; • riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.	Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con l'obiettivo del PPR, in quanto sono orientati al riconoscimento, salvaguardia e riqualificazione dell'assetto originario storicamente consolidato, mediante la disciplina degli interventi di conservazione e restauro del patrimonio edilizio e degli elementi superstiti; il Piano prevede inoltre la progressiva eliminazione degli elementi e manufatti incongrui, anche attraverso la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti tradizionali costruttive e tipologiche locali. In particolare per il borgo costiero di Marceddì inserito in un contesto paesaggistico e naturalistico di grande rilevanza si prevede di orientare gli interventi anche alla valorizzazione dei caratteri di oasi di biodiversità (postazioni per il birdwatching, mitigazione dell'inquinamento acustico, cartellonistica informativa ecc.)

Tutelare i presidi della memoria storica e prevedere la riqualificazione delle emergenze culturali	• conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; • promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba; • recuperare i ruderi di edifici storici.	Gli obiettivi del Piano Particolareggiato risultano coerenti con il PPR in quanto orientati alla salvaguardia dei beni identitari, delle emergenze storico culturali e dei percorsi storici e culturali.

Il Piano particolareggiato è stato strutturato seguendo gli articoli del PPR e gli orientamenti pubblicati dagli uffici regionali per l'adeguamento. Sono stati inoltre integrati nel Piano diversi tematismi ed elaborati che sono risultati utili alla valutazione paesaggistica nel corso di vari incontri di copianificazione con i funzionari responsabili. Tra questi l'evidenza degli edifici storici nei diversi elaborati, la perimetrazione del bene identitario con un area di tutela paesaggistica ampia e che comprende tutti i punti di percezione del bene dal tessuto viario, il costante confronto con il catasto storico e la tavola che orienta gli interventi negli spazi pubblici.

In particolare per il borgo costiero di Marceddì inserito in un contesto paesaggistico e naturalistico di grande rilevanza (Tipologia Zona Umida di interesse internazionale di Superficie 2610 ha, denominata Peschiera di Corru S'Ittiri, Stagni di San Giovanni e Marceddì con Provvedimento Istitutivo D.M.A.F. 3 aprile 1978 compresa nei Comuni di Arborea (OR), Terralba (OR), Guspini (VS)) si prevede di orientare gli interventi anche alla valorizzazione dei caratteri di oasi di biodiversità (postazioni per il birdwatching, mitigazione dell'inquinamento acustico, cartellonistica informativa ecc.).

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, moderata Hi1) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2, Hg1), 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, moderato Ri1) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2, Rg1).

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.

L'adeguamento dello strumento urbanistico al PAI, comporta la necessità di predisporre gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, c. 2 della normativa PAI.

Il Centro di antica e prima formazione di Terralba risulta interessato da aree di pericolosità idraulica da media ad alta sia per il Piano di assetto Idrogeologico (PAI) che per il Piano gestione rischio alluvioni (PGRA).

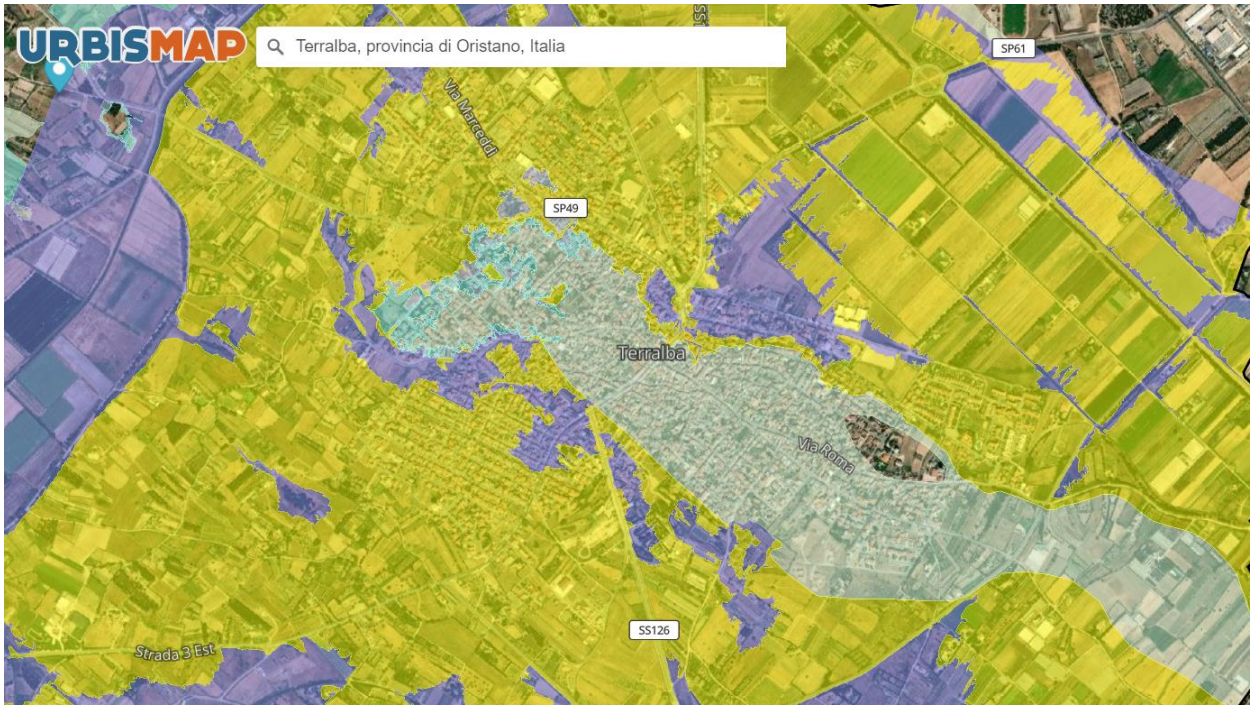

Figura 19 – Report da Urbis Map relativo al PAI – Piano di assetto idrogeologico – Piena: in colore viola le aree classificate Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata

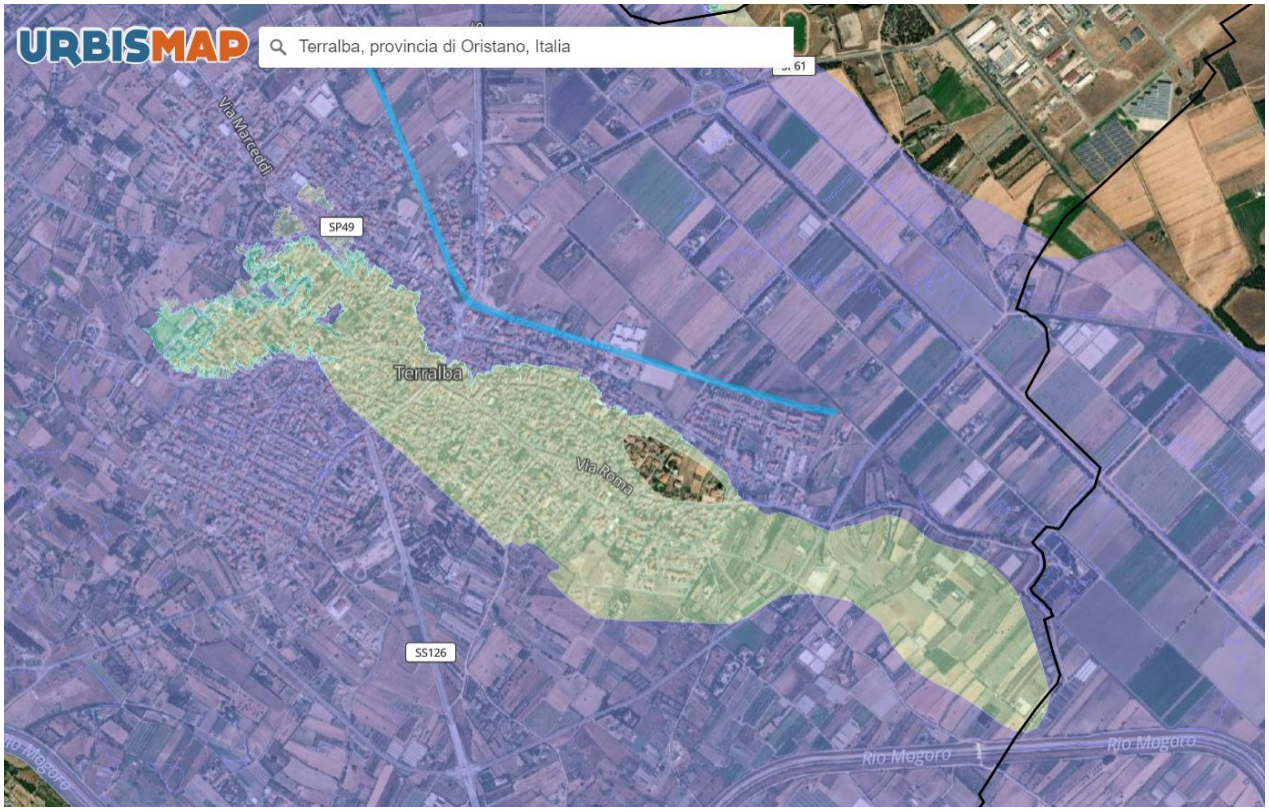

Figura 20 – Report da Urbis Map relativo al Piano gestione rischio alluvioni – Piena, in colore giallo chiaro le aree classificate Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) - Classe di Pericolosità - P1; in colore verde chiaro le aree classificate Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) - Classe di Pericolosità - P2 , in colore viola chiaro le aree classificate Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), Classe di Pericolosità - P3

Circa il 59% del centro urbano è classificato con una pericolosità di grado alto. Nel 2016 è stato elaborato lo Studio di Compatibilità idraulica ai sensi dell'Art. 8 comma 2 delle NTA del PAI che ha individuato le aree per le quali si deve applicare la disciplina per le aree a pericolosità idraulica, particolarmente rilevante per gli effetti sulle trasformazioni all'interno del centro di antica e prima formazione sarà dunque la disciplina che riguarda la pericolosità idraulica molto elevata e riportata nell'art. 27 delle NTA del PAI che specifica gli interventi consentiti.

Nel 2021 è stato elaborato lo Studio di assetto idrogeologico per la pericolosità e il rischio idraulico art. 8, comma 2, Norme di Attuazione PAI sviluppato nell'ambito del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) in l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna.

Obiettivi generali del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato del Centro Storico	Livello di coerenza e indirizzi del Piano Particolareggiato del Centro Storico
Garantire adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni.	Favorire il regolare deflusso delle acque meteoriche all'interno del tessuto urbano; riconoscere il valore delle aree ai margini dell'edificato storico, definendo scenari che ne preservino la qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme urbano e del territorio contiguo circostante.	Il Piano Particolareggiato interessa il tessuto urbano consolidato, identificato dal PPR come bene paesaggistico d'insieme. Interessa pertanto un ambito urbanizzato ed edificato di antica e prima formazione. Il Piano prevede limitati interventi di ampliamento e nuova edificazione, sempre compatibili con i livelli di pericolosità idrogeologica individuati dagli studi di compatibilità all'interno del Centro di antica e prima formazione. Non sono previsti interventi che possono determinare un incremento del rischio idrogeologico o nuove situazioni di rischio.
Impedire l'aumento delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano.		
Evitare la creazione di nuove situazioni di rischio		
Mitigare le situazioni di rischio idraulico presenti		

Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti

Il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti - Sezione rifiuti urbani, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 73/7 del 20 dicembre 2008, ha predisposto un profondo aggiornamento del precedente strumento pianificatorio del 1998, prevedendo, tra l'altro, l'istituzione di un unico Ambito Territoriale Ottimale coincidente con l'intero territorio regionale.

Il Comune di Terralba appartiene al sub-ambito provinciale di Oristano.

Nel Piano Particolareggiato si è posta l'attenzione al decoro degli spazi pubblici orientando la progettazione dell'arredo urbano mediante indicazioni specifiche contenute nell'elaborato Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi specifici e nella tav. 16 - Planimetria di progetto degli spazi pubblici aperti.

Nelle norme si richiama il rispetto alle regole previste per lo smaltimento dei materiali edilizi esito di cantieri di trasformazione. Il Piano è particolarmente orientato alla rimozione e sostituzione delle coperture in cemento amianto con le modalità tecniche e il conferimento dei materiali rimossi secondo le regole che garantiscono la salubrità dei proprietari, dei lavoratori e della cittadinanza in generale.

4.2 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 dì 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 definizione del set di obiettivi locali di sostenibilità deve dunque necessariamente cercare di rispettare i seguenti principi:

- il grado di utilizzo delle risorse rinnovabili non deve essere superiore alla loro capacità di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di autodepurazione dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

Nel rispetto di questi principi, per l'integrazione degli aspetti ambientali nel processo di redazione del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, si è fatto riferimento ai dieci criteri di sostenibilità proposti dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile – Agosto 1998) e riportati nella tabella seguente:

	ELENCO DEI 10 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ INDICATI NEL MANUALE UE
1	Ridurre al minimo l'impegno delle risorse energetiche non rinnovabili
2	Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
3	Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti
4	Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi
5	Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche
6	Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali
7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale
8	Protezione dell'atmosfera
9	Sensibilizzare alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
10	Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile

I 10 criteri di sostenibilità ambientale indicati nel Manuale UE, esplicitati e dettagliati in obiettivi di sviluppo sostenibile volti a diminuire, nell'attuazione delle politiche di settore, la pressione sull'ambiente e ad incidere direttamente sulla qualità ambientale, rappresentano la base per orientare le scelte di Piano verso i principi della sostenibilità ambientale.

Nella tabella seguente sono riportati i criteri di sostenibilità ritenuti pertinenti con l'ambito di competenza del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e la contestualizzazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile che trovano una correlazione specifica con gli obiettivi e le strategie del Piano.

CRITERI DI SOSTENIBILITÀ		OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE
1	Ridurre al minimo l'impegno delle risorse energetiche non rinnovabili	Promozione di forme di sviluppo sostenibile
6	Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali	Tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico identitario
		Salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio e gli elementi costruttivi storico tradizionali
7	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale	Promuovere la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano

Di seguito si riporta la tabella di correlazione fra gli obiettivi di sviluppo sostenibile e contenuti del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in esame.

Obiettivi di sviluppo sostenibile	**Obiettivi generali del Piano Particolareggiato**	**Livello di coerenza**
Incentivare l'efficienza di produzione energetica e l'utilizzo di nuove fonti alternative	• migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato si propone di orientare gli interventi con tecniche e materiali orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica. Un paragrafo specifico dell'"Abaco tipologico, degli elementi architettonici e di orientamento per gli interventi sui profili" è dedicato ai criteri per la localizzazione degli impianti di energia alternativa (solare termico, fotovoltaico)

Promuovere il risparmio energetico in termini di efficienza di utilizzo e riduzione dei consumi energetici	• migliorare il comfort ambientale e l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela del patrimonio storico tradizionale;	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato si propone di orientare gli interventi con tecniche e materiali orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica.

Obiettivi di sviluppo sostenibile	Obiettivi generali del Piano Particolareggiato	Livello di coerenza
Tutelare e valorizzare il patrimonio paesaggistico identitario	• conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; • promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba; • riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, il polo religioso ed i percorsi storici e processionali; • recuperare i ruderi di edifici storici.	Livello di coerenza alto. Il Piano Particolareggiato nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Terralba e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico. Il Piano identifica inoltre le aree di rispetto paesaggistico dei beni identitari e disciplina la loro salvaguardia.
Salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio e gli elementi costruttivi storico tradizionali	• conservare, tutelare e recuperare il patrimonio abitativo storico tradizionale, riconoscendo gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati; • promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali, indirizzando le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del nucleo originario di Terralba; • orientare gli interventi di nuova costruzione coerentemente con i caratteri tipologici e architettonici del Centro di antica e prima formazione.	Livello di coerenza alto. Si tratta dell'obiettivo prioritario e dell'intrinseca funzione del Piano Particolareggiato.

Promuovere la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano	• riqualificare e valorizzare gli spazi pubblici, il polo religioso ed i percorsi storici e processionali; • completamento della riqualificazione delle pavimentazioni viarie e dell'assetto degli spazi pubblici; • completamento della riqualificazione dello spazio pubblico; • integrazione del verde urbano con alberature e messa a dimora del verde nelle corti private e pergolati sugli usci delle abitazioni.	Livello di coerenza alto.
Limitare le emissioni sonore	• migliorare il comfort acustico ambientale, al fine di limitare la propagazione del rumore all'interno degli edifici stessi e la diffusione di rumori verso l'esterno e gli spazi all'aperto.	Livello di coerenza alto.

5. Descrizione dei possibili effetti ambientali ed indirizzi per il Piano

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
Disciplina gli interventi di salvaguardia, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e degli elementi costruttivi storico tradizionali Il PP mira alla valorizzazione e salvaguardia dei caratteri storico-architettonici mediante interventi di restauro e risanamento conservativo per i manufatti edilizi riconosciuti come storici e rappresentativi del nucleo originario. Il PP, inoltre, riconosce la presenza di manufatti storici che riportano differenti livelli di conservazione rispetto all'elemento originario, calibrandone i relativi interventi.	Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. La finalità del Piano è, infatti, il recupero del patrimonio architettonico e urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno dell'insediamento storico. Gli effetti sulla componente paesaggio e assetto storico culturale risultano pertanto positivi.
Disciplina gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, coerentementecon i caratteri del tessuto storico tradizionale Il PP disciplina gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, promuovendo la rimozione degli elementi incongrui ed il ripristino dei caratteri storico-architettonici locali, in funzione dei livelli di trasformazione e reversibilità degli interventi. In particolare, nelle Schede delle Unità Edilizie, sono definite specifiche prescrizioni per ogni manufatto edilizio o spazio aperto, volte a riportare l'elemento a caratteri di coerenza con il contesto urbano di riferimento.	Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato non producono in generale effetti d'impatto negativi sull'ambiente. L'azione del Piano è, infatti, finalizzata alla riqualificazione del patrimonio edilizio trasformato, attraverso la rimozione degli elementi incongrui ed il ripristino dei valori culturali e storico tradizionali.
Disciplina gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione degli edifici, coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale Il PP stabilisce specifiche condizioni per la realizzazione di limitati interventi di nuova costruzione e per la ristrutturazione dell'edificato esistente incongruo, in funzione dei caratteri costruttivi tradizionali residui, del contesto urbano di riferimento e delle condizioni di rischio esistenti o potenziali.	Tale azione non comporta in generale effetti d'impatto negativi sull'ambiente, fatta eccezione per la potenziale occupazione di suolo ascrivibile esclusivamente ai pochi interventi in grado di apportare modifiche al patrimonio esistente o generare costruzioni ex novo. Tali interventi riguardano limitate nuove costruzioni, ampliamenti, demolizione con ricostruzione senza variare gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico vigente; tuttavia, le superfici complessivamente interessate risultano comunque trascurabili in relazione al sistema urbano di riferimento. In generale le categorie d'intervento previste all'interno del Centro di antica e prima formazione possono generare impatti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale, circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere. Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici del centro di antica e prima formazione,

	la natura e le finalità del Piano Particolareggiato garantiscono la compatibilità degli interventi edilizi consentiti e la loro coerenza con il contesto tutelato.

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
Disciplina gli interventi di demolizione e sostituzione edilizia Il PP stabilisce le condizioni strutturali, statiche e di comprovata compromissione del manufatto edilizio che consentono la demolizione ed eventuale ricostruzione del fabbricato. Sono inoltre previsti gli interventi di demolizione dei corpi di fabbrica accessori incongrui rispetto al sistema tipologico costruttivo locale.	Tale azione comporta in generale limitati effetti d'impatto sull'ambiente. Gli interventi di demolizione saranno consentiti per tutti i corpi di fabbrica ed i corpi edilizi accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale. Saranno inoltre ammessi, nel caso di comprovata instabilità statica e pericolo imminente, per corpi di fabbrica e i corpi di fabbrica accessori appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, fortemente degradati o ruderi. Pertanto gli effetti sul sistema paesaggistico possono essere considerati positivi o comunque trascurabili. Per gli interventi di demolizione, che potrebbero comportare un incremento della produzione di rifiuti, deve essere previsto l'isolamento delle frazioni monomateriali riutilizzabili e/o valorizzabili, contribuendo a ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.
Identifica le aree di rispetto paesaggistico dei beni identitari e disciplina la loro salvaguardia. Il PP individua gli ambiti di particolare pregio storico architettonico e identitario e definisce le relative norme di salvaguardia e tutela del Bene Identitario e della sua area di rispetto nonché dei percorsi storici prioritari.	Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti del paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione dei fabbricati e degli spazi aperti, non potranno che garantire una migliore tutela e valorizzazione al Centro di antica e prima formazione di Terralba.
Indirizza la riqualificazione e le forme d'uso degli spazi pubblici favorendo la sostenibilità ambientale del sistema urbano Il Piano promuove gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico urbano, del tessuto viario e per la rimozione la riqualificazione degli elementi incongrui.	L'azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. Nella scelta dei materiali saranno privilegiati, ove possibile, quelli locali o nel caso non fossero più reperibili, in subordine, si dovrà fare ricorso a materiali compatibili e di semplice integrazione con il contesto. L'abbattimento dell'inquinamento visivo, acustico ed atmosferico è alla base dei diversi orientamenti progettuali. Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici, l'azione del Piano promuove ed indirizza la riqualificazione degli spazi pubblici e la rimozione degli elementi incongrui, favorendo la fruizione collettiva dello spazio urbano. Vedi NTA Titolo i – Capo I - art. 1- comma 3 (Obiettivi e finalità del Piano).

Stabilisce le destinazioni d'uso compatibili con l'insediamento storico Il PP promuove la rivitalizzazione del Centro di antica e prima formazione attraverso la permanenza dei residenti e l'offerta di servizi pubblici e privati. In questo senso il Piano privilegia le destinazioni d'uso abitative, terziarie e commerciali ed i servizi di pubblico interesse. Il Piano identifica le destinazioni d'uso ammesse, compatibili con l'assetto strutturale edistributivo originario.	Tale azione di Piano non produce effetti d'impatto negativi sull'ambiente. Essa risulta principalmente finalizzata a favorire la rivitalizzazione del centro storico attraverso la promozione della permanenza dei residenti, l'incentivazione delle attività commerciali e artigianali, nonché di altri servizi strettamente connessi con la residenza, la fruizione turistico residenziale del patrimonio edilizio dismesso, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e storico culturali del tessuto edilizio; l'azione può pertanto contribuire al conseguimento di effetti positivi sulla componente insediativa, demografica e socio-economica.

AZIONI DI PIANO	EFFETTI DI IMPATTO ED INDIRIZZI PER IL PIANO
Indirizza gli interventi per la qualificazione energetica ed ambientale degli edifici e per il miglioramento del comfort acustico e ambientale Il PP intende favorire il miglioramento del comfort ambientale degli edifici ed il risparmio energetico. Il Piano stabilisce inoltre limitazioni all'esercizio di attività che possono alterare la qualità del clima acustico del nucleo abitato storico.	Tale azione di Piano non comporta in generale effetti d'impatto negativo sull'ambiente. Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alla componente energia. Negli interventi edilizi, al fine del perseguimento degli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, il Piano incentiva infatti l'uso di risorse rinnovabili ed ecocompatibili, coerentemente con quanto disciplinato dal D.Lgs. 115/2008 e ss.mm.ii. L'individuazione di destinazioni d'uso capaci di non arrecare disturbo per la pubblica quiete insieme ad una corretta gestione degli impianti, contribuisce a ridurre gli effetti sulla componente rumore.
Sensibilizza la comunità cittadina verso il recupero dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e del decoro urbano Il PP parte dal presupposto che i residenti, anche a seguito delle azioni del processo partecipativo attuato, riconoscano nell'insediamento storico un patrimonio identitario da tutelare e da tramandare alle generazioni future, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio storico tradizionale ed interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione coerenti con i caratteri costruttivi e tipologici dell'edilizia locale.	Tale azione di Piano è essenzialmente finalizzata a sensibilizzare la cittadinanza verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici. In tal senso sono promosse azioni di comunicazione per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali.

6. Conclusioni

Il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Terralba, con le due frazioni di Tanca Marchese e Marceddì, oggetto del presente Rapporto preliminare, disciplina gli interventi rivolti al recupero ed alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, identificati dal PPR come Beni paesaggistici d'insieme. Il Piano disciplina inoltre gli interventi di ampliamento ed i pochi casi di nuova costruzione, consentiti nel rispetto dei caratteri tipologico costruttivi locali.

La potenziale occupazione di suolo che potrà determinarsi a seguito di ampliamenti al patrimonio edilizio esistente o di nuove costruzioni, risulta tuttavia trascurabile in relazione alla superficie ed al numero di lotti effettivamente interessati ed in relazione al sistema urbano complessivo storicamente denso.

L'incremento potenziale del carico abitativo ed urbanistico, consentito nel rispetto della struttura morfologica, tipologica e paesaggistica del tessuto urbano storico, assume una dimensione trascurabile relativamente ai potenziali effetti di riqualificazione sulle componenti ambientali e certamente positiva per quanto riguarda la componente demografica e socio economica.

In generale le categorie di intervento previste all'interno del Centro di antica e prima formazione, possono generare potenziali effetti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale, tuttavia circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere.

L'analisi valutativa ha inoltre evidenziato gli effetti positivi attesi in riferimento alle componenti del paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione dei fabbricati e degli spazi aperti privati e pubblici, non potranno che favorire la tutela e valorizzazione dei caratteri insediativi e paesaggistici dell'insediamento storico (vedi paragrafo del rapporto preliminare "Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione").

Sul complesso delle Unità Edilizie (UE) solo in una contenuta percentuale è consentito un ampliamento volumetrico e sempre di ridottissime dimensioni prescrivendo di garantire il 50% di superficie aperta dell'Unità Edilizia non edificata ed il 30% di questa come permeabile, nei casi di presenza di aree PAI e Hi* (Variante del PUC vigente dal 2023) la permeabilità deve seguire le norme specifiche del PAI e della Variante al PUC arrivando a seconda dei casi fino all'obbligatorietà del 100% della superficie permeabile. Il Piano Particolareggiato riconosce l'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente, dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

TABELLA VOLUMETRICA E INDICI DI PIANO

La tabella che segue riporta i dati (superfici e volumi stimati) desumibili dalle fonti cartografiche (rilievo aereo fotogrammetrico) pertanto sono i dati utilizzati come riferimento dal Piano Particolareggiato ma necessitano di verifiche puntuali sia relativamente al rilievo dimensionale che alla legittimità dei volumi presenti (volumi assentiti/non assentiti, sanatorie completate/non completate, titoli abilitativi e autorizzazioni presenti/non presenti etc.) da esplicarsi in sede di presentazione dei progetti di trasformazione.

Centro di antica e prima formazione	Superficie Centri di antica e prima formazione (ha)	Volume complessivo stimato allo stato attuale (mc)	Potenziale % di incremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (nuovi volumi) (%) e (mc)	Potenziale % di decremento volumetrico previsto dal Piano Particolareggiato (demolizioni)* (%) e (mc)	Ricostruzione/recupero dei volumi storici (mc)
Terralba	44,68	971.543	2,19% (mc 21.250) -Nuovi volumi ad un piano=6.640 mc -Nuovi volumi a due piani=7.407 mc -Ampliamenti e/o sopraelevazioni= 7.203	11,36% (mc 110.355)	22.092 mc
Marceddì	1,57	16.413	0 %	29,26 % (mc 4802)	-
Tanca Marchese	2,10	5.376	0 %	27,4 % (mc 1473)	-

*Riferimento agli edifici accessori e di servizio alla residenza individuati come incongrui (classe T2) potenzialmente demolibili.