



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI OLZAI

Provincia di NUORO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

PROGETTAZIONE

GRUPPO DI PROGETTAZIONE



Ing. Giovanni Antonio Mura
Integrazione prestazioni specialistiche

Arch. Salvatore Iai

Geom. Alberto Betterelli

Ing. Roberto Barracu

Dott. Ric. Bruno Ferreira

Il Sindaco
Ester SATTA

Il Responsabile del procedimento
Geom. Mario BUTTU

RL 01b - ASSOGGETTABILITÀ A VAS

SCALA Varie

PROGETTO	RESPONSABILE	CODICE ELABORATO			
MT1114	S.IAI	MT1114	D	01EG	01REL A
A	Prima emissione	Settembre 2016	S.lai	B. Ferreira	R.Barracu
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
<p>Metassociati S.R.L. - REA 101611 - Codice Fiscale e Partita IVA 01442970917 - Via C. Battisti, 1/b - 08015 MACOMER (NU) - Tel. 0785 70640 r.a. Fax 0785 70840 Via Roma, 231 - 09123 CAGLIARI (CA) - Tel. 070 7513273 Fax 070 7513273 info@metassociati.com - metassociati@pec.it - www.metassociati.com</p>					

AUTORITÀ PROCEDENTE:
COMUNE DI OLZAI

SOGGETTO PROPONENTE:
STUDIO METASSOCIATI

AUTORITÀ COMPETENTE:
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NUORO

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI E ITER PROCEDURALE	5
3. CONTENUTI DEL DOCUMENTO	7
4. METODOLOGIA ADOTTATA.....	10
5. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI OLZAI	10
5.1 L'AMBITO URBANO OGGETTO DI PIANIFICAZIONE: IL NUCLEO DI PRIMO IMPIANTO E ANTICA FORMAZIONE	10
5.1.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	12
5.2 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	13
5.2.1 OBIETTIVI E CONTENUTI.....	13
5.2.2 QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO	15
5.2.3 PIANO PARTICOLAREGGIATO, TUTELA AMBIENTALE E SVILUPPO SOSTENIBILE	17
6. ANALISI DEI POSSIBILI IMPATTI SULLE AREE INTERESSATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE.....	18
6.1 METODOLOGIA E ANALISI DEGLI IMPATTI	18
6.2 PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA, REVERSIBILITÀ E CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI – MATRICE RIASSUNTIVA	23
6.3 ENTITÀ ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI IMPATTI (AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATE);.....	24
6.4 NATURA TRANSFRONTALIERA E RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE	24
6.5 VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA.....	24
7. CONCLUSIONI.....	25

1. PREMESSA

Il presente elaborato, o Rapporto Preliminare, è redatto ai fini della procedura di Verifica di Assoggettabilità, attivata per valutare se il Piano Particolareggiato del Centro Matrice del Comune di Olzai debba essere sottoposto o meno alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) introdotta con la Direttiva europea 2001/42/CE, costituisce lo strumento metodologico finalizzato a “[...] *garantire un elevato livello di protezione dell’ambiente e contribuire all’integrazione delle considerazioni ambientali all’atto dell’elaborazione, dell’adozione e approvazione*” di piani e programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente “[...] *assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile*”¹.

Attraverso la V.A.S., infatti, vengono valutate anticipatamente le conseguenze ambientali delle decisioni di tipo strategico contenute in un determinato piano o programma e, di conseguenza, viene individuata la strada da percorrere per raggiungere gli obiettivi propri dello stesso piano garantendo, al contempo, la maggiore protezione ambientale possibile. Più che i piani o i programmi in se stessi, la V.A.S. interessa pertanto i loro processi di formazione e si configura essa stessa come un processo. In quanto tale, è a sua volta costituita da più fasi che si sviluppano parallelamente al percorso di definizione del piano o programma e lo affiancano.

Tali fasi possono essere così schematizzate:

A. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Prevista solo per i piani e i programmi di cui all’art. 6 commi 3 e 3bis del D.Lgs. n. 152 e s.m.i., è la procedura tesa a valutare l’effettiva necessità di sottoporre il piano o programma stesso a V.A.S.

B. SCOPING

Procedura tesa a coinvolgere i soggetti competenti in materia ambientale potenzialmente interessati all’attuazione del piano, al fine di concordare preventivamente i contenuti del successivo rapporto ambientale.

C. RAPPORTO AMBIENTALE

È il documento fondamentale della V.A.S. che descrive e valuta gli effetti che l’attuazione del Piano potrebbe avere sull’ambiente ed è accompagnato da una Sintesi non Tecnica dei suoi contenuti.

D. SVOLGIMENTO DELLE CONSULTAZIONI

Le consultazioni, che accompagnano la V.A.S. in tutte le fasi, sono i diversi momenti di partecipazione e confronto con i soggetti a vario titolo coinvolti nella procedura e sono finalizzate a

¹ D.Lgs. 4/2008, “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 152/2006 recante norme in materia ambientale” - art. 4, comma 4, lettera a)

ottenere pareri, diffusione delle informazioni raccolte e condivisione di obiettivi e scelte strategiche.

E. VALUTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE E ESITI DELLE CONSULTAZIONI

Trascorso il periodo delle osservazioni, l'autorità competente elabora il proprio parere motivato².

F. DECISIONE E INFORMAZIONE SULLA DECISIONE

La decisione finale è resa pubblica ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 4/2008

G. MONITORAGGIO

Controllo ed osservazione costante degli effetti delle azioni di Piano, attuazione di eventuali misure correttive e di ri-allineamento dei contenuti del piano e degli obiettivi di protezione ambientale stabiliti.

Ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. n. 4/2008, comma 2, la Valutazione Ambientale Strategica è da riferirsi ai piani e programmi:

- a) *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 [...];*
- b) *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 decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

Lo stesso art. 6 del Decreto di cui sopra, come modificato ed integrato dal D.Lgs. 128 del 28.06.2010, successivamente precisa:

- al comma 3 che: *“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 [vedi punto a) del precedente paragrafo] che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 [Verifica di Assoggettabilità] e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”;*

² Vedi art. 15 del del D.Lgs n°4 del 16 gennaio 2008.

- al comma 3bis che: *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 [Verifica di Assoggettabilità], se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*"

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice costituisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione degli interventi edilizi nella parte più antica dell'abitato ed è pertanto soggetto alle disposizioni dell'art. 12 - Verifica di Assoggettabilità.

Sarà dunque l'autorità competente a valutare, attraverso il provvedimento di verifica, l'effettiva necessità di attivare le fasi successive della Valutazione Ambientale Strategica sopra schematizzate.

Nel caso specifico della Verifica di assoggettabilità a V.A.S. del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Olzai saranno coinvolte le seguenti figure:

- AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NUORO NEL RUOLO DI AUTORITÀ COMPETENTE, ossia di pubblica amministrazione cui compete l'adozione del "provvedimento di verifica" che conclude la fase di assoggettabilità, assoggettando o escludendo il Piano dalla procedura di V.A.S.;
- AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI OLZAI NEL RUOLO DI AUTORITÀ PROCEDENTE, ossia di pubblica amministrazione che elabora il Piano e/o lo recepisce, lo adotta e lo approva.

I contenuti del presente Rapporto Preliminare forniscono pertanto all'Autorità Competente le informazioni necessarie ad esprimere il provvedimento di verifica che assoggetta o esclude il Piano dalla procedura di V.A.S..

2. RIFERIMENTI NORMATIVI E ITER PROCEDURALE

La Verifica di Assoggettabilità costituisce la fase introduttiva alla Valutazione Ambientale strategica, essendo finalizzata come già detto, a valutare se i piani, i programmi o le loro modifiche possano avere impatti significativi sull'ambiente e debbano essere sottoposti alla Valutazione ambientale secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

La Valutazione Ambientale Strategica ha come principale riferimento normativo la Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (denominata "Direttiva sulla VAS").

Tale normativa è stata recepita in Italia nel 2006, dal "Testo unico in materia ambientale", approvato con Decreto Legislativo n.152 del 03/04/06. La seconda parte del Testo Unico, entrata in vigore il 31 luglio 2007, tratta appunto, le procedure per la Valutazione

Ambientale Strategica (VAS) e per la Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) dei piani e programmi di intervento sul territorio.

Nel 2008, con il D.Lgs. n. 4/2008, entrato in vigore il 13 febbraio, recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n.152" è stata integrata la parte prima del Testo Unico in materia ambientale e sostituita integralmente la parte seconda.

Nel 2010, infine, con il D.Lgs. n.128 del 28.06.2010, entrato in vigore il 26 agosto, sono state apportate ulteriori "Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69".

Il recepimento della normativa in materia di VAS a livello regionale, attualmente in corso, non è ancora stato completato. Nell'ottobre del 2007 la Regione Sardegna ha divulgato "Le linee guida per la valutazione ambientale strategica dei Piani Urbanistici Comunali", che costituiscono una prima Bozza di riferimento.

Nell'aprile del 2008 la Regione Sardegna ha emanato la "Direttiva per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica"³, che indica le procedure per la VIA e per la VAS di piani e programmi di competenza regionale. La direttiva inoltre afferma:

- "è in corso di predisposizione un disegno di legge che regolamenti, in maniera organica, le procedure in materia di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica" che coordini le indicazioni a livello nazionale con le norme regionali.
- "a breve verranno predisposte le linee guida per le valutazioni strategiche di competenza provinciale, ai termini della L.R. n. 9/2006, così come modificata dal comma 19 dell'art.5 della L.n. 3/2008"

Nel Novembre 2009, la Regione Sardegna ha divulgato le nuove "Linee guida per la valutazione ambientale strategica dei Piani Urbanistici Comunali", sostituite nel Luglio 2010 da una ulteriore versione approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 del 14.12.2010.

Nel 2012, con delibera della Giunta Regionale n. 34/33 del 07/08/2012 "Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale" sono state sostituite le delibere n. 24/23 del 23.4.2008 al fine di prevedere forme di semplificazione e coordinamento delle procedure ambientali secondo quanto disposto dal D.Lgs. n.128 del 28.06.2010.

Allo stato attuale, per i piani e i programmi di competenza provinciale relativi al territorio regionale sardo e per le varianti degli stessi, il riferimento normativo è costituito, dunque:

- a livello nazionale dal D.Lgs. n. 152 del 3.04.06 e ss.mm.ii.

³ Deliberazione n°24/23 del 23.04.2008, "Direttiva per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica".

- a livello regionale dalle “Linee guida per la valutazione ambientale strategica dei Piani Urbanistici Comunali”, emanate nel Luglio 2010 e approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 del 14.12.2010.

Queste ultime confermano al § 2.2.1, denominato “Verifica di Assoggettabilità”, che “[...] devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità gli strumenti attuativi, gli accordi di programma e le varianti ai PUC”.

Nel dettaglio, la procedura da seguire per l’espletamento della Verifica di assoggettabilità di cui al punto “A.” del § 1 è indicata e descritta dall’art. 12 del D. Lgs. 4/2008 e può essere così riassunta:

a. l’Autorità procedente elabora il Rapporto Preliminare comprendente la descrizione del Piano o Programma, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione dello stesso Piano o Programma		max 90gg
b. l’autorità procedente attiva il processo di verifica di assoggettabilità e invia il Rapporto preliminare all’autorità competente		
c. l’autorità competente in collaborazione con l’autorità procedente individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e invia loro il documento preliminare per acquisirne il parere		
d. i soggetti competenti in materia ambientale inviano il proprio parere all’autorità competente e all’autorità procedente	max 30 gg	
e. l’autorità competente sulla base del documento preliminare e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano programma possa avere impatti significativi sull’ambiente ed emette il Provvedimento Di Verifica che assoggetta o esclude il piano o programma dalle successive fasi della Valutazione ambientale strategica		
f. il risultato della verifica e le motivazioni di tale risultato vengono rese pubbliche		

3. CONTENUTI DEL DOCUMENTO

I criteri per la Verifica di Assoggettabilità di Piani e Programmi e i contenuti del Rapporto Preliminare sono indicati nell’allegato I al D. Lgs. 4/2008 denominato appunto “Criteri per la Verifica di Assoggettabilità di Piani e Programmi di cui all’articolo 12”.

Il Rapporto Preliminare relativo al Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Olzai si compone del presente documento principale, strutturato in paragrafi e sottoparagrafi.

In particolare il documento illustra:

- i riferimenti normativi della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- la metodologia adottata per la redazione della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.;
- le caratteristiche del Piano Particolareggiato;
- le caratteristiche delle aree interessate dal P.P.
- le caratteristiche dei possibili impatti ambientali, stimati secondo le principali componenti ambientali;
- le valutazioni conclusive.

Per semplicità di lettura del documento e a verifica della validità del percorso svolto e della completezza dei temi trattati si riporta di seguito una scheda di corrispondenza tra i contenuti del presente documento e quelli richiesti dall'allegato I al D. Lgs. n. 4/2008:

Allegato I al D. Lgs. n. 4/2008		Rapporto Preliminare
1	<p>Caratteristiche del Piano tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</p> <p>a. in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;</p> <p>b. in quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</p> <p>c. la pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</p> <p>d. problemi ambientali pertinenti al piano;</p> <p>e. la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</p>	<p>Cap. 5</p> <p>§ 5.2.2</p> <p>§ 5.2.2</p> <p>§ 5.2.3</p> <p>§ 5.2.3</p> <p>§ 5.2.3</p>
2	<p>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</p> <p>a. probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;</p> <p>b. carattere cumulativo degli impatti;</p> <p>c. natura transfrontaliera degli impatti;</p> <p>d. rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</p> <p>e. entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</p> <p>f. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo; 	<p>Cap. 6</p> <p>§ 6.1/6.2</p> <p>§ 6.1/6.2</p> <p>§ 6.4</p> <p>§ 6.4</p> <p>§ 6.3</p> <p>§ 6.5</p>

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

4. METODOLOGIA ADOTTATA

Al fine di valutare i possibili impatti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Olzai si è proceduto all'analisi dei seguenti elementi:

1. contesto spaziale di riferimento (caratteri, valori, criticità, dinamiche in atto e possibilità di sviluppo);
2. contesto pianificatorio di riferimento costituito dal Piano Paesaggistico Regionale, dal Piano Urbanistico Comunale e dal Piano Particolareggiato vigente;
3. natura, obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato proposto.

Completato il quadro conoscitivo si è proceduto alla valutazione dei possibili effetti sull'ambiente generati dall'attuazione del piano e sono state tratte le personali conclusioni sulla necessità di sottoporre o meno a V.A.S. il Piano, in attesa del Provvedimento di verifica da parte dell'Autorità competente.

Il livello informativo, l'analisi e le valutazioni delle informazioni raccolte sono state condotte secondo un livello di dettaglio compatibile con la fase preliminare della procedura di VAS. L'obiettivo è quello di fornire all'Autorità Competente ed ai Soggetti Competenti in materia ambientale le informazioni necessarie a valutare l'effettiva possibilità che si verifichino impatti significativi sull'ambiente per effetto dell'attuazione del Piano proposto e conseguentemente a decidere circa l'effettiva necessità di assoggettare quest'ultimo a VAS.

5. CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI OLZAI

5.1 L'AMBITO URBANO OGGETTO DI PIANIFICAZIONE: IL NUCLEO DI PRIMO IMPIANTO E ANTICA FORMAZIONE

L'abitato di Olzai, nato attorno alle chiese intitolate San Giovanni Battista e a Santa Barbara, si sviluppa prevalentemente lungo la direttrice est-ovest, segnata dal Corso Vittorio Emanuele. Il nucleo più antico è facilmente riconoscibile sia cartograficamente, per la caratteristica conformazione degli isolati e delle strade sia per la presenza di tipi edilizi, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione abitativa locale.

Un'analisi approfondita di tali aspetti, condotta nell'ambito dell'indagine conoscitiva denominata "ricognizione del Centro Matrice" e della successiva attività di verifica svolta con l'ufficio di Piano della R.A.S., ha consentito di definire in maniera precisa il limite fisico del nucleo di primo impianto e di antica formazione di Olzai.

Tale limite è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°31 del 05/10/2007 e con determinazione della RAS N. 189/DG del 6/02/2008.

L'area del Centro Matrice, che conserva “[...] nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali”, è l'ambito oggetto del Piano Particolareggiato.

Il centro antico di Olzai conserva importanti tracce della tradizione abitativa, costruttiva e materica della comunità insediata ma soffre delle problematiche comuni ai nuclei storici di tutti i piccoli paesi della Sardegna, prima fra tutte quella dello spopolamento.

L'abbandono del centro storico, avvenuto immediatamente dopo gli anni cinquanta del secolo scorso, non implica il solo decadimento strettamente fisico-strutturale degli oggetti edilizi, ma causa la perdita di ciò che esso rappresenta per la comunità locale ovvero la memoria storica della cultura propria del luogo.

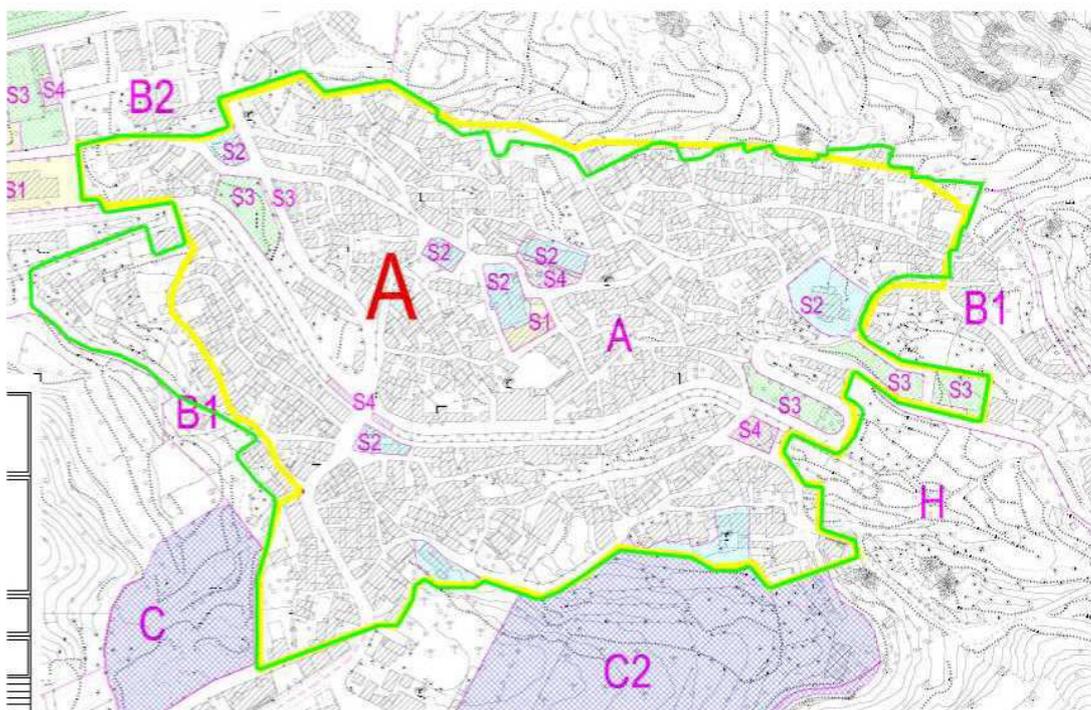
Tale abbandono è dovuto a innumerevoli motivi tra i quali l'affermarsi delle tecniche costruttive standardizzate e di nuovi modelli abitativi, la perdita del “senso del luogo” e della sensibilità nel riconoscere il valore culturale e identitario della propria tradizione abitativa.

VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE



1. Perimetro del Centro Matrice del Comune di Olzai approvato con Determinazione n. 189/DG del 6/02/2008 della R.A.S.

5.1.1 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA



Perimetro della zona A del PUC



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

2. Stralcio del Piano Urbanistico Comunale.

Istituito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, il Centro Matrice non individua una zona territoriale omogenea specifica e a se stante, ma costituisce un ambito di rilevante valore identitario e paesaggistico che si sovrappone alla tradizionale zonizzazione. Dal punto di vista urbanistico l'area del Centro Matrice di Olzai ricade:

1. parte in Zona A – Centro storico
2. parte in Zona B, Sottozona B1 – Completamento Residenziale Denso

La zona A è sottoposta alla disciplina del Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 28/11/2006.

La zona B, invece, è sottoposta alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale. Inoltre, la parte delle sottozone B1 – Completamento Residenziale Denso - che ricade all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione è sottoposta, in assenza di piano attuativo, alla disciplina del PPR.

Vista la differente situazione pianificatoria e normativa delle aree comprese all'interno del Centro Matrice, il Piano Particolareggiato in oggetto è finalizzato a

- verificare e aggiornare il Piano Particolareggiato della Zona A;
- garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzata dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale;
- garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.

5.2 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato interessa l'ambito del Centro Matrice, il nucleo di più antica formazione dell'abitato, ed è finalizzato a indirizzare, coordinare e governare gli interventi urbanistici ed edilizi in tale ambito.

5.2.1 OBIETTIVI E CONTENUTI

L'ambito del Centro Matrice, di cui al paragrafo precedente, definisce gli spazi e i modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura costruttiva e materica e, come sancisce il Piano Paesaggistico Regionale, è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso. In quest'ottica il Piano Particolareggiato, strumento operativo in grado di disciplinare in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia dell'ambito del Centro Matrice, costituisce il primo strumento di tutela e valorizzazione del complesso di valori in esso presenti.

In particolare, il Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Olzai contribuisce ad un progetto di sviluppo incentrato sulla valorizzazione dell'identità dello spazio urbano all'interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità. Inoltre poiché la qualità dei luoghi è strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l'esterno, il Piano contribuirà a fare del nucleo antico del comune di Olzai:

- un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,
- un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;
- la sintesi espressiva dell'identità comunitaria.

Per realizzare l'obiettivo generale della "qualità urbana" del nucleo storico, il P.P. individua i seguenti obiettivi specifici:

- salvaguardare, recuperare e valorizzare il nucleo antico nel suo complesso;
- tutelare, conservare e recuperare i caratteri tipologici, costruttivi e materici della tradizione abitativa di Olzai;
- conservare il rapporto tra vuoti e pieni, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;
- recupero e riuso degli edifici degradati e più in generale del patrimonio edilizio esistente attraverso il ripristino delle funzioni residenziali o l'insediamento di attività alternative, necessarie alla vitalità dello stesso Centro storico e compatibili con la sua conformazione e con la sua identità culturale.
- riqualificazione degli edifici/elementi profondamente alterati ed eventualmente non più riconoscibili;
- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;
- diffondere le "buone pratiche" e favorire a una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali quale importante e significativo elemento di connotazione di questa parte del paese;
- scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale.

Essendo uno strumento di pianificazione urbanistica che agisce sull'ambito del costruito, il P.P. contribuisce alla realizzazione degli obiettivi di cui sopra definendo gli indirizzi e le norme che regolano le trasformazioni possibili e le modalità d'uso del patrimonio edilizio e degli spazi liberi ed esso connessi. Nel dettaglio, esso sviluppa i seguenti contenuti:

1. Conoscenza del sistema urbano e territoriale:

- analisi del contesto territoriale, naturale e antropico, di riferimento
- analisi morfologica, funzionale e storico-evolutiva del sistema urbano e del Centro di Antica e Prima Formazione;
- analisi del contesto pianificatorio.

2. Conoscenza del sistema edilizio:

- analisi del patrimonio edilizio esistente, dei suoi caratteri tipologici, costruttivi e materici e definizione dell'abaco tipologico rappresentativo dell'edilizia tradizionale di Olzai;
- analisi del patrimonio edilizio esistente e definizione di una serie di carte tematiche rappresentative dello stato attuale del patrimonio edilizio: tipi edilizi, coperture, livelli edificati, datazione, conservazione tipologica.

3. Isolati e unità edilizie

- Individuazione e analisi degli isolati e delle singole unità edilizie in essi contenute. Definizione di tavole e schede contenenti l'analisi dello stato attuale e gli elementi di progetto relativi rispettivamente all'isolato nel suo complesso e alle singole unità edilizie;
- 4. Relazione illustrativa dei caratteri e degli elementi emersi in fase di analisi e rappresentati cartograficamente;
- 5. Norme tecniche di attuazione generali.

5.2.2 QUADRO PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO

Il Piano Particolareggiato è uno strumento attuativo di pianificazione urbana e costituisce pertanto il quadro di riferimento per i progetti e per tutte le attività di tipo edilizio che interessano l'ambito di sua competenza. Nel caso specifico, il P.P.:

- disciplina in maniera precisa, puntuale e unitaria l'attività urbanistica ed edilizia all'interno del Centro Matrice, influenzando forma e contenuti dei progetti e degli interventi che in esso ricadono;
- specifica e attua gli indirizzi e le norme del Piano Urbanistico Comunale e del Piano Paesaggistico Regionale per la zona più antica dell'abitato.

Il quadro pianificatorio di riferimento è costituito dai seguenti strumenti:

- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Urbanistico Comunale;
- Piano Particolareggiato della Zona A del P.U.C.

Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale entrato in vigore il 8.09.2006 stabilisce, all'articolo 52:

- i criteri e le modalità per l'individuazione dei tessuti di antica e prima formazione;
- che, all'interno del centro matrice, in assenza di Piano Particolareggiato sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- che, all'interno del centro matrice, in presenza di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità agli indirizzi e alle prescrizioni dello stesso P.P.R.
- La zona A compresa all'interno del centro matrice è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato del Centro Storico" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 28/11/2006.

La zona B1, invece, seppur compresa all'interno del Centro matrice, non essendo sottoposte a pianificazione attuativa è soggetta alla disciplina del P.U.C. e del P.P.R.

Il Piano Particolareggiato oggetto della Verifica di assoggettabilità, è lo strumento di pianificazione attuativa previsto dalle N.T.A. del P.P.R. per regolare le trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno del Centro Matrice.

Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Olzai è lo strumento che regola e disciplina l'assetto territoriale ed insediativo dell'intero territorio comunale.

Come già detto, il Centro Matrice comprende le seguenti zone omogenee:

- Zona A – Centro storico;
- Zona B1- Completamento Residenziale Denso;

Per le zone omogenee sopraelencate il PUC tra gli strumenti attuativi individua i Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare:

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice contribuisce dunque ad attuare gli indirizzi e le norme del Piano Urbanistico Comunale per le zone omogenee comprese all'interno del suo perimetro.

Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C.

Come già detto, la zona A è sottoposta alla disciplina del "Piano Particolareggiato della zona A del P.U.C." approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 28/11/2006.

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice oggetto della presente verifica aggiorna e integra, dove necessario, il Piano Particolareggiato della zona A ed estende la pianificazione attuativa all'intero Centro Matrice al fine di:

- *garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B ma caratterizzate dalla presenza di significative tracce dell'identità insediativa locale;*
- *garantire omogeneità e maggiore tutela all'edificato storico considerando in maniera unitaria e normando con un unico strumento di pianificazione, la parte più antica del*

centro abitato e quella ad essa immediatamente adiacente che costituisce l'elemento di transizione tra il nucleo più antico e le zone esterne consolidate.

5.2.3 PIANO PARTICOLAREGGIATO, TUTELA AMBIENTALE E SVILUPPO SOSTENIBILE

Il legame tra la cultura abitativa e il luogo è uno degli elementi maggiormente distintivi dell'architettura tradizionale, l'elemento dal quale dipendono la sua riconoscibilità e la sua irripetibilità, il suo carattere identitario.

Il luogo o risorsa territorio sta al centro delle dinamiche di nascita e sviluppo di tutti gli insediamenti: influisce dal principio nella scelta della localizzazione più appropriata secondo criteri di natura difensiva e necessità di sostentamento, sull'evoluzione nella scelta delle direttrici di espansione, sui modi dell'abitare nelle esigenze legate al sostentamento e all'economia, sull'aspetto costruttivo per quel che riguarda i materiali disponibili ed utilizzabili.

Ciascuna comunità ha definito nel tempo, in relazione al contesto in cui si è insediata, il proprio modo di abitare, sulla base delle necessità, delle risorse disponibili e dell'esperienza, agendo dunque in piena "coscienza spontanea"⁴.

L'architettura tradizionale è dunque di per se un'architettura:

- dal carattere fortemente locale;
- sostenibile;
- semplice e funzionale.

Il Piano Particolareggiato tutela e valorizza il nucleo antico nel suo complesso, gli aspetti materiali e quelli immateriali, il tessuto urbano, l'edificato e l'insieme i valori che esso custodisce. In particolare indirizza, coordina e governa gli interventi urbanistici ed edilizi sulla base dei seguenti principi:

- tutela dell'identità storica, culturale e insediativa;
- utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive propri della tradizione costruttiva locale;
- valorizzazione del patrimonio storico insediativo attraverso il recupero e il riuso compatibile;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabile per il sostentamento degli edifici compatibilmente con la natura degli edifici stessi e gli aspetti visivi e panoramici.

Nel fare ciò persegue un modello di sviluppo sostenibile che tiene in massima considerazione la tutela dell'ambiente:

- evitando i costi materiali ed ambientali legati al trasporto delle materie prime;
- riducendo l'occupazione del suolo naturale nel promuovere il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente;

⁴ Cannigia G., Maffei G.L., *Composizione architettonica e tipologia edilizia*, pag. 41, Marsilio, Venezia, 1979.

- promuovendo l'utilizzo di tecniche costruttive proprie dell'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile per il sostentamento degli edifici compatibilmente con la natura degli edifici stessi e gli aspetti visivi e panoramici.

L'area del Centro Matrice del comune di Olzai non presenta, inoltre, particolari problematiche di tipo ambientale la cui risoluzione o mitigazione è demandata all'attuazione del Piano. Quest'ultimo inoltre non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

6. ANALISI DEI POSSIBILI IMPATTI SULLE AREE INTERESSATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

6.1 METODOLOGIA E ANALISI DEGLI IMPATTI

La valutazione dei possibili impatti generati dall'attuazione del Piano Particolareggiato del centro Matrice di Olzai è stata condotta sulla base delle indicazioni contenute nell'allegato I al D.Lgs. n. 4/2008 e in considerazione delle valenze, della sensibilità e delle criticità ambientali propri dell'area interessata dal Piano.

Non essendo state predisposte a livello regionale le linee guida per la Valutazione Ambientale strategica dei piani attuativi, per l'analisi dei possibili effetti generati dall'attuazione del Piano Particolareggiato, per semplicità ed estensione, trattandosi comunque di pianificazione del territorio, sono state analizzate le componenti ambientali proposte dalle Linee guida per la V.A.S. dei P.U.C.:

1. Qualità dell'aria
2. Acqua e rifiuti
3. Suolo
4. Flora, Fauna e Biodiversità
5. Paesaggio e assetto storico – culturale
6. Assetto insediativo e demografico e sistema economico – produttivo
7. Mobilità e trasporti
8. Energia
9. Rumore

Si riporta, nelle pagine seguenti, la stima dell'entità degli impatti svolta in considerazione della natura del Piano, dei suoi contenuti ed obiettivi riportati nel § 5.2.1. e dei caratteri del contesto di riferimento.

1. QUALITÀ DELL'ARIA.

Il Piano non prevede interventi direttamente legati alla componente in esame. Non si rileva, inoltre, nessun impatto indiretto dovuto all'attuazione del Piano.

2. ACQUA E RIFIUTI

Data la natura del Piano e degli interventi edilizi da esso previsti e consentiti, gli unici impatti possibili sulla componente acqua potrebbero essere legati ad un incremento dei consumi idrici conseguente ad un incremento demografico.

Come specificato nel § 5.2.1, l'obiettivo generale del Piano è fare del nucleo antico del comune di Olzai un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale, un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività.

Attualmente il trend demografico dell'abitato risulta negativo e la sola attuazione del Piano, in assenza di altre politiche non è in grado di generare un'inversione di tendenza. Ad ogni modo, anche se si verificassero le condizioni, dato il contesto e la dimensione dell'eventuale incremento, l'impatto sulla componente risulterebbe di entità trascurabile.

Le stesse considerazioni sono valide per la componente "rifiuti". Come per i consumi idrici, infatti, l'incremento della produzione di rifiuti è legato oltre che alle abitudini di ciascuno e allo stile di vita, in maniera più diretta all'incremento demografico.

TIPO DI IMPATTO	negativo
PROBABILITÀ	media
DURATA	medio/lunga. Poiché l'incremento di produzione/consumo è legato alla presenza di nuovi abitanti, la durata dell'impatto coincide con la durata della permanenza degli stessi. Tale fattore è a sua volta influenzato da numerose variabili e dunque di difficile stima. Il giudizio dato corrisponde alla condizione peggiore di trasferimento definitivo in assenza di eventi particolari.
FREQUENZA	frequente, in caso di presenza costante degli abitanti.
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza degli abitanti.
CARATTERE CUMULATIVO	l'incremento demografico genera, oltre che l'incremento della produzione di rifiuti e dei consumi idrici, anche l'incremento dei consumi energetici.
ENTITÀ:	trascurabile, data la dimensione del contesto.

3. SUOLO

Il Piano Particolareggiato interviene in ambito urbano, all'interno del nucleo più antico dell'abitato, quindi in un ambito già modificato dall'intervento dell'uomo che lo ha adattato alle proprie esigenze nel corso del tempo.

In generale dunque l'attuazione del Piano Particolareggiato non determina impatti negativi sulla risorsa suolo, ma al contrario, contribuisce alla sua tutela attraverso:

- la conservazione del rapporto tra vuoti e pieni e gli incentivi alla cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio;

- il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente a discapito dell'ulteriore occupazione di suolo ineditato.

TIPO DI IMPATTO	positivo
PROBABILITÀ	media
DURATA	medio/lunga, coincidente con la durata del Piano
FREQUENZA	-
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza del Piano e di ulteriori strumenti e politiche di tutela
CARATTERE CUMULATIVO	l'impatto positivo generato dalla conservazione della risorsa "suolo" è amplificato dalla valorizzazione degli elementi di naturalità ancora presenti nel centro antico, del tessuto urbano e del patrimonio edilizio
ENTITÀ:	media

4. FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ.

Il Piano Particolareggiato interviene su un ambito interamente urbanizzato nel quale dunque non sono presenti elementi significativi appartenenti alla componente in esame. Gli unici elementi di naturalità presenti nell'ambito sono gli spazi verdi pubblici e privati rispetto ai quali il Piano Particolareggiato definisce il seguente specifico obiettivo: *"conservare il rapporto tra vuoti e pieni, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto edilizio"* (§ 5.2.1).

Il Piano dunque riconosce il valore (urbano, sociale, ambientale) degli elementi di naturalità ancora presenti nel nucleo storico e si propone di tutelarli e salvaguardarli.

TIPO DI IMPATTO	positivo
PROBABILITÀ	media, stimata in relazione alla dipendenza dall'iniziativa dei privati
DURATA	medio/lunga, coincidente con la durata del Piano
FREQUENZA	-
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza del Piano e di ulteriori strumenti e politiche di tutela.
CARATTERE CUMULATIVO	l'impatto positivo generato dalla conservazione degli elementi di naturalità presenti nel nucleo antico, è amplificato dalla tutela della risorsa "suolo" e dalla valorizzazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio
ENTITÀ	media

5. PAESAGGIO ED ASSETTO STORICO CULTURALE

La componente paesaggio ed assetto storico culturale è sicuramente quella maggiormente influenzata dall'attuazione del piano.

Come già detto, ai sensi delle N.T.A. del P.P.R., il Centro matrice è costituito dagli elementi “[...] *che conservano nell’organizzazione territoriale, nell’impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali [...]*”. Esso individua dunque gli spazi e i modi dell’abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come sancisce il P.P.R., è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso.

L’obiettivo generale del P.P., così come tutti gli obiettivi specifici indicati nel paragrafo 5.2.1, sono finalizzati alla tutela e alla valorizzazione del centro matrice e dell’insieme di valori in esso contenuti.

Il Piano produce, dunque, esclusivamente effetti positivi sulla componente in esame.

TIPO DI IMPATTO	positivo
PROBABILITÀ	elevata
DURATA	medio/lunga, coincidente con la durata del Piano.
FREQUENZA	-
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza del Piano e di ulteriori strumenti e politiche di tutela.
CARATTERE CUMULATIVO	l’impatto positivo generato dalla conservazione della risorsa è amplificato dalla tutela della componente ambientale “suolo” e dalla valorizzazione degli elementi di naturalità ancora presenti nel centro antico
ENTITÀ	elevata

6. ASSETTO INSEDIATIVO E DEMOGRAFICO E SISTEMA ECONOMICO – PRODUTTIVO

Come già detto al § 5.2.1, il Piano particolareggiato del Centro Matrice di Olzai ha come obiettivo prioritario la valorizzazione dell’identità dello spazio urbano all’interno del quale si svolge la vita quotidiana della comunità, contribuendo a fare del nucleo antico del comune di Olzai:

- un luogo qualificato dal punto di vista architettonico ed ambientale,
- un luogo ospitale, di integrazione sociale, altamente vivibile per la comunità insediata e al contempo appetibile per nuovi residenti e nuove attività;
- la sintesi espressiva dell’identità comunitaria.

Poiché la qualità dei luoghi è strettamente connessa alla qualità della vita che in essi si svolge ed è proporzionale alla capacità attrattiva verso l’esterno, il Piano potrebbe influire sia sulla componente demografica che sul sistema economico.

In relazione alla componente in esame, gli effetti possibili, legati all’attuazione del P.P. e alla maggiore appetibilità del nucleo antico potrebbero essere dunque:

- incremento del numero di residenti nell’area di competenza del P.P.;

- apertura di nuove attività commerciali/artigianali compatibili con la natura del luogo e del patrimonio edilizio.

TIPO DI IMPATTO	positivo
PROBABILITÀ	bassa, in assenza di ulteriori politiche e incentivi;
DURATA	medio/lunga, coincidente con la durata del Piano.
FREQUENZA	-
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza del Piano e di ulteriori strumenti e politiche di tutela
CARATTERE CUMULATIVO	l'impatto positivo sulla componente è legato alla valorizzazione del tessuto urbano, del patrimonio edilizio e degli elementi di naturalità ancora presenti nel centro antico
ENTITÀ	bassa

7. MOBILITÀ E TRASPORTI

Il Piano non prevede interventi direttamente legati alla componente in esame.

8. ENERGIA.

Il recupero e il riuso di edifici oggi abbandonati che costituisce obiettivo prioritario del P.U.C. comporta un incremento dei consumi energetici legati prevalentemente al riscaldamento/raffrescamento degli edifici stessi.

Dato il contesto e la dimensione degli interventi, l'impatto sulla componente risulterebbe comunque di entità trascurabile.

Ad ogni modo, compatibilmente con la tutela della natura storica degli edifici e dei valori panoramici e paesaggistici presenti all'interno del nucleo storico, il P.P.

- incentiva, normandolo in maniera chiara e precisa, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- incentiva la sostenibilità degli interventi edilizi e il recupero dell'uso delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.

TIPO DI IMPATTO	negativo
PROBABILITÀ:	media
DURATA:	medio/lunga. Poiché l'incremento di produzione/consumo è legato alla presenza di nuovi abitanti, la durata dell'impatto coincide con la durata della permanenza degli stessi. Tale fattore è a sua volta influenzato da numerose variabili e dunque di difficile stima. Il giudizio dato corrisponde alla condizione peggiore di trasferimento definitivo in assenza di eventi particolari.
FREQUENZA	frequente, in caso di presenza costante degli abitanti
REVERSIBILITÀ	Reversibile in relazione alla presenza/assenza degli abitanti.
CARATTERE CUMULATIVO	l'incremento demografico genera, oltre che l'incremento dei consumi energetici, anche l'incremento della produzione di rifiuti e dei consumi idrici

ENTITÀ trascurabile.

9. RUMORE.

Non si rileva nessun impatto dovuto all’attuazione del Piano.

6.2 PROBABILITÀ, DURATA, FREQUENZA, REVERSIBILITÀ E CARATTERE CUMULATIVO DEGLI IMPATTI – MATRICE RIASSUNTIVA

La stima dell’entità degli impatti è stata condotta, e riportata nel paragrafo precedente, in funzione di una serie di parametri proposti dalla normativa in materia: Probabilità, Durata, Frequenza, Reversibilità e carattere cumulativo. Si riporta di seguito una matrice riassuntiva dei risultati ottenuti:

	Tipo impatto	Probabilità	Durata	Frequenza	Reversibilità	Carattere cumulativo	Entità
Aria	0	N	N	NF	N	N	nulla
Acqua/Rifiuti	-	M	M/L	F	R	C	trascurabile
Suolo	+	M	M/L	-	R	C	media
Flora, fauna e biodiversità.	+	M	M/L	-	R	C	media
Paesaggio ed assetto storico culturale	+	E	M/L	-	R	C	elevata
Assetto insediativo e demografico e sistema economico – produttivo	+	B	M/L	-	R	C	bassa
Mobilità e trasporti	0	N	N	NF	N	N	nulla
Energia	-	M	M	F	R	C	trascurabile
Rumore	0	N	N	NF	N	N	nulla

LEGENDA

TIPO impatto	0 + -	Indifferente Positivo Negativo	FREQUENZA	F NF -	Frequente Non frequente Non valutabile
PROBABILITÀ	N B M E	Nulla Bassa Media Elevata	REVERSIBILITÀ	R I	Reversibile Irreversibile
DURATA	N B M L	Nulla Breve Media Lunga	CARATTERE	C NC	Cumulativo Non cumulativo

6.3 ENTITÀ ED ESTENSIONE NELLO SPAZIO DEGLI IMPATTI (AREA GEOGRAFICA E POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATE);

Il nucleo di primo impianto e antica formazione del Comune di Olzai si estende per 12,80 ettari e costituisce circa il 20% dell'intero ambito urbano come individuato dal Piano Urbanistico Comunale (69,82 ha).

La zona A, individuata dal P.U.C. occupa a sua volta circa il 90% della superficie complessiva del Centro Matrice costituendone dunque la porzione maggiore. La restante parte (circa il 14%) del totale ricade in zona B.

Si riporta, nella seguente tabella, il dettaglio dei dati dimensionali relativi al Centro Matrice del Comune di Olzai:

ZONA	Superficie territoriale -Ha-
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA A	11,21
Porzione di Centro Matrice compresa in ZONA B	1,59
Totale CENTRO MATRICE	12,80

Il Centro Matrice è la parte più antica dell'abitato e di conseguenza anche quella maggiormente consolidata dal punto di vista edilizio. Salvo alcune eccezioni, rilevabili prevalentemente ai margini del nucleo antico, gli isolati sono saturi e chiaramente definiti nel loro perimetro.

6.4 NATURA TRANSFRONTALIERA E RISCHI PER LA SALUTE UMANA O PER L'AMBIENTE

Data la dimensione dell'area interessata dal Piano e la natura dell'intervento si esclude:

- qualsiasi impatto di natura transfrontaliera;
- qualsiasi rischio rilevante per la salute umana o per l'ambiente eccetto quelli legati ai singoli interventi sugli immobili (rischi connessi con la fase di cantiere) che potrebbero però avvenire indipendentemente dalla redazione del P.P..

6.5 VALORE E VULNERABILITÀ DELL'AREA

Istituito e tutelato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, il Centro Matrice individua l'area di più remota formazione del centro abitato che, in quanto espressione della tradizione abitativa della comunità insedia, costituisce ambito di rilevante valore storico, culturale, identitario e paesaggistico.

La mancata consapevolezza di tale valore è l'elemento che maggiormente minaccia la sua conservazione. Altri innumerevoli fattori - tra i quali lo spopolamento e l'affermarsi di

tecniche costruttive standardizzate e nuovi modelli abitativi - contribuiscono poi ad accrescere la sua vulnerabilità.

In generale, il Piano Particolareggiato è lo strumento di tutela del Centro Matrice e dell'insieme di valori che racchiude. Gli impatti attesi dall'attuazione del Piano Particolareggiato e descritti nei paragrafi precedenti sono, infatti, per lo più di natura positiva.

Gli unici possibili impatti negativi rilevati sono legati all'incremento di popolazione auspicato dal Piano stesso per garantire la conservazione attraverso l'uso. Data la dimensione del Piano e dato il contesto, tali impatti risultano comunque di modesta entità e non sono certamente rilevanti ai fini del superamento dei livelli di qualità ambientale o di utilizzo intensivo del suolo.

10. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sin qui esposto e, in particolare:

- della natura dello strumento di pianificazione proposto;
- della necessità di estendere la pianificazione attuativa alla zona B del Centro Matrice;
- degli effetti potenziali attesi dalla sua attuazione;

in attesa del parere espresso dall'autorità competente, si può affermare che l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice non comporti impatti negativi sull'ambiente.