



**PUC 2018**  **COMUNE DI NEONELI**

Piano Urbanistico Comunale (PUC)  
Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i.

**Documento degli obiettivi**

aprile 2018



# LINEE GUIDA PER L'ELABORAZIONE DEL PUC

## Comune di Neoneli



COMUNE DI NEONELI  
Via Roma, 83  
09080 Neoneli (OR)  
Tel. +39 (0783) 67747 - Fax. +39 (0783) 67764

**Il Sindaco**  
Salvatore CAU

**Il Responsabile Ufficio Tecnico**  
geom. Gianfranco URRU

**Il Segretario Comunale**  
dott. Matteo MANCA

### GRUPPO DI LAVORO

**Progettisti**  
urbanista Daniele RALLO  
urbanista Raffaele GEROMETTA

**Coordinamento operativo**  
urbanista Fabio VANIN

**Contributi Specialistici**  
dott. geol. Teresa COSSU  
dott. Demis Massimiliano MURGIA  
urbanista Lisa DE GASPER  
urbanista Francesco BONATO  
ingegnere Elettra LOWENTHAL  
dott. amb. Lucia FOLTRAN  
ingegnere Lino POLLASTRI  
dott. for. Giovanni TRENTANOVI

MATE Engineering  
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)  
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714  
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: mateng@mateng.it



## Indice

pag. 5	1. L'APPROCCIO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO DI NEONELI
	1.1 Valori storici, paesaggistici e ambientali
	1.2 I principi del PUC
pag. 8	2. I PIANI DI LIVELLO SOVRAORDINATO
	2.1 Neoneli e l'area vasta
	2.2 Il Piano Paesaggistico Regionale
	2.3 Il Piano Forestale Ambientale regionale
	2.4 Il Piano stralcio per l'Assetto del Idrogeologico (PAI)
pag. 13	3. GLI OBIETTIVI DEL PUC
	3.1 Recepire i contenuti del piano particolareggiato
	3.2 L'evoluzione storica del tessuto insediativo
	3.3 Rivitalizzare l'assetto socio-economico partendo dalle risorse del territorio
	3.4 Mantenere il presidio del territorio e dell'economia locale
	3.5 L'analisi del PdF vigente
	3.6 Il PUC e il progetto di paesaggio
	3.7 Neoneli Borgo Autentico

---

## Premessa

Sono molteplici le motivazioni che portano alla necessità di un nuovo piano urbanistico e all'interno del presente **Documento degli obiettivi** verranno ordinate ed illustrate nel dettaglio. L'occasione che si presenta di usare un nuovo approccio ai problemi urbanistici, in una realtà come quella di Neoneli, è rilevante. Con l'individuazione di sistemi, ambiti, interventi e materiali del suolo, il documento degli obiettivi fornisce una prima riflessione su ruoli, prestazioni, usi prevalenti e gradi di trasformabilità delle diverse parti del territorio. Su questi temi/sistemi il documento anticipa strumenti, strategie e tipologie operative che il piano dovrà successivamente fissare attraverso la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro con gli attori rilevanti delle politiche urbane locali e con il coinvolgimento dell'intera comunità locale.

L'approccio e la linea seguita per la stesura del documento muove necessariamente da una lettura e da un confronto, metodologico e tecnico, con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), a cui il PUC deve adeguarsi. Tale scelta deriva dal fatto che i temi e gli indirizzi definiti dal PPR costituiscono fisicamente e idealmente i cardini che caratterizzano il territorio di Neoneli e allo stesso tempo divengono invarianti di un possibile progetto, capace di valorizzare la componente paesaggistica intersecata a quella urbanistica.

## 1. LE OPPORTUNITÀ PER NEONELI CON IL NUOVO PIANO URBANISTICO

### 1.1 I VALORI STORICI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

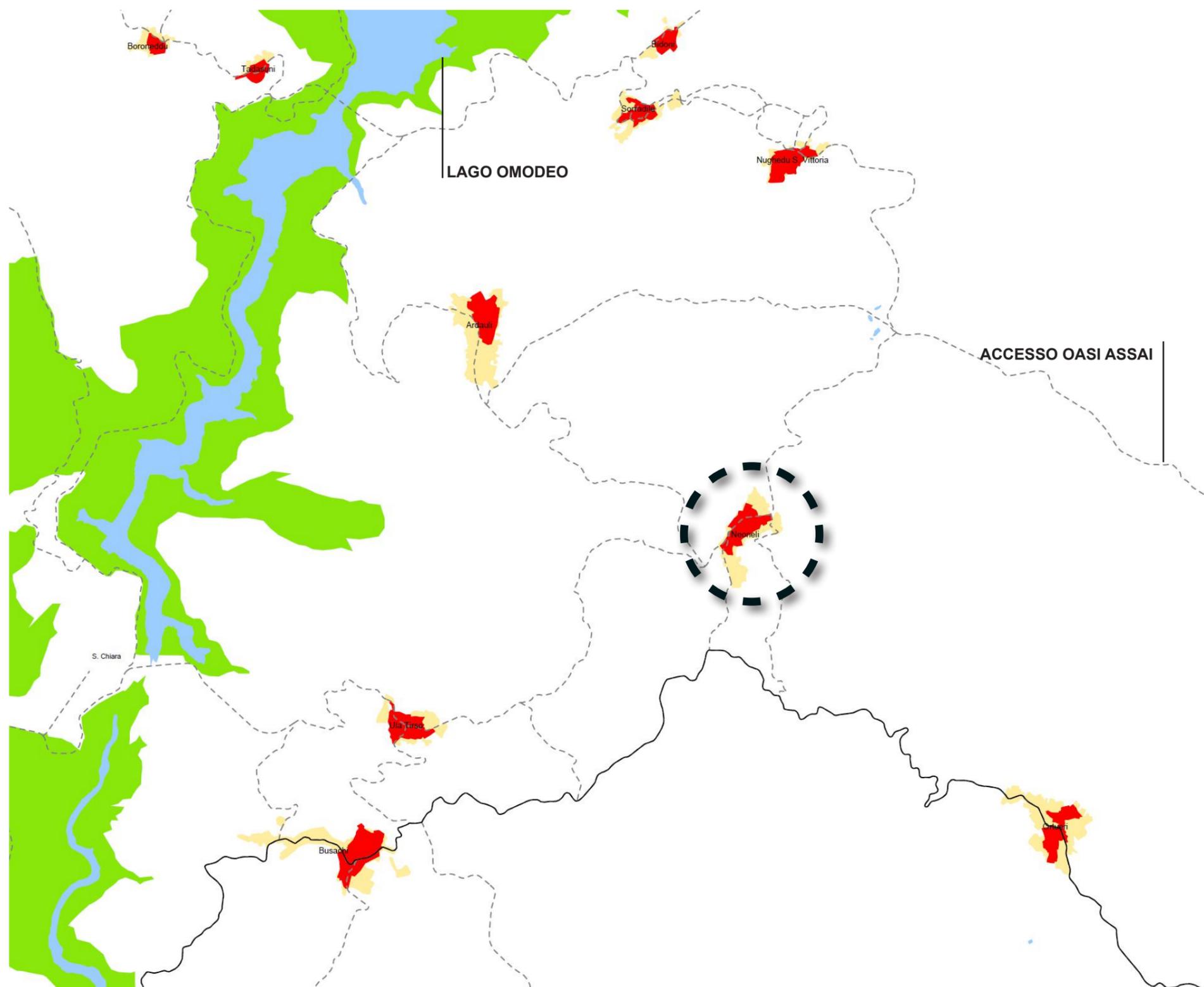
Si adagia su verdi colline nel cuore dell'Isola, a pochi passi dallo scenario del lago Omodeo, uno dei bacini artificiali più grandi d'Europa: ambiente, natura, cultura e tradizioni ne hanno fatto un **borgo autentico d'Italia**.

Neoneli è un piccolo centro nella provincia di Oristano di circa 700 abitanti, nel territorio storico del Barigadu. Grazie ai numerosi reperti archeologici ritrovati nel territorio circostante, è possibile datare i primi insediamenti umani già in età pre-nuragica: ne sono testimonianza le domus de Janas di Puleu, Pranu-Sasa e su Angiu, risalenti al Neolitico, e i ruderi dei nuraghi Nocurreli, Olisetzo e Pruna, dell'età del Bronzo. Le prime fonti scritte risalgono invece al basso Medioevo, quando si inizia a menzionare la villa di Leunelli (Neunelli).

Il comune confina a nord con i comuni di Ardau e Nughedu Santa Vittoria, ad est con il comune di Austis, a sud con il comune di Ortueri, Ula Tirso e Sorgono e ad ovest con il comune di Ula Tirso.

A dare lustro al paese anche l'oasi faunistica di Assai, il cui parco, proprietà dell'Ente Foreste della Sardegna, si estende per quasi mille ettari di territorio sulle pendici del monte Santa Vittoria, ricoperto da fitti boschi di lecci secolari e sughereti e popolato da daino e cervo.

L'abitato è caratterizzato da case in trachite rossa, pietra magmatica diffusissima in tutto il territorio, con finestre in stile aragonese e ornamenti in basalto. Tra gli edifici religiosi del centro, merita un cenno particolare l'antica chiesa parrocchiale di San Pietro, anch'essa in trachite rossa; l'edificio, costruito nel 1611 su impianto precedente, conserva al suo interno due statue lignee ed un ostensorio in argento in stile catalano, risalente al XV secolo.



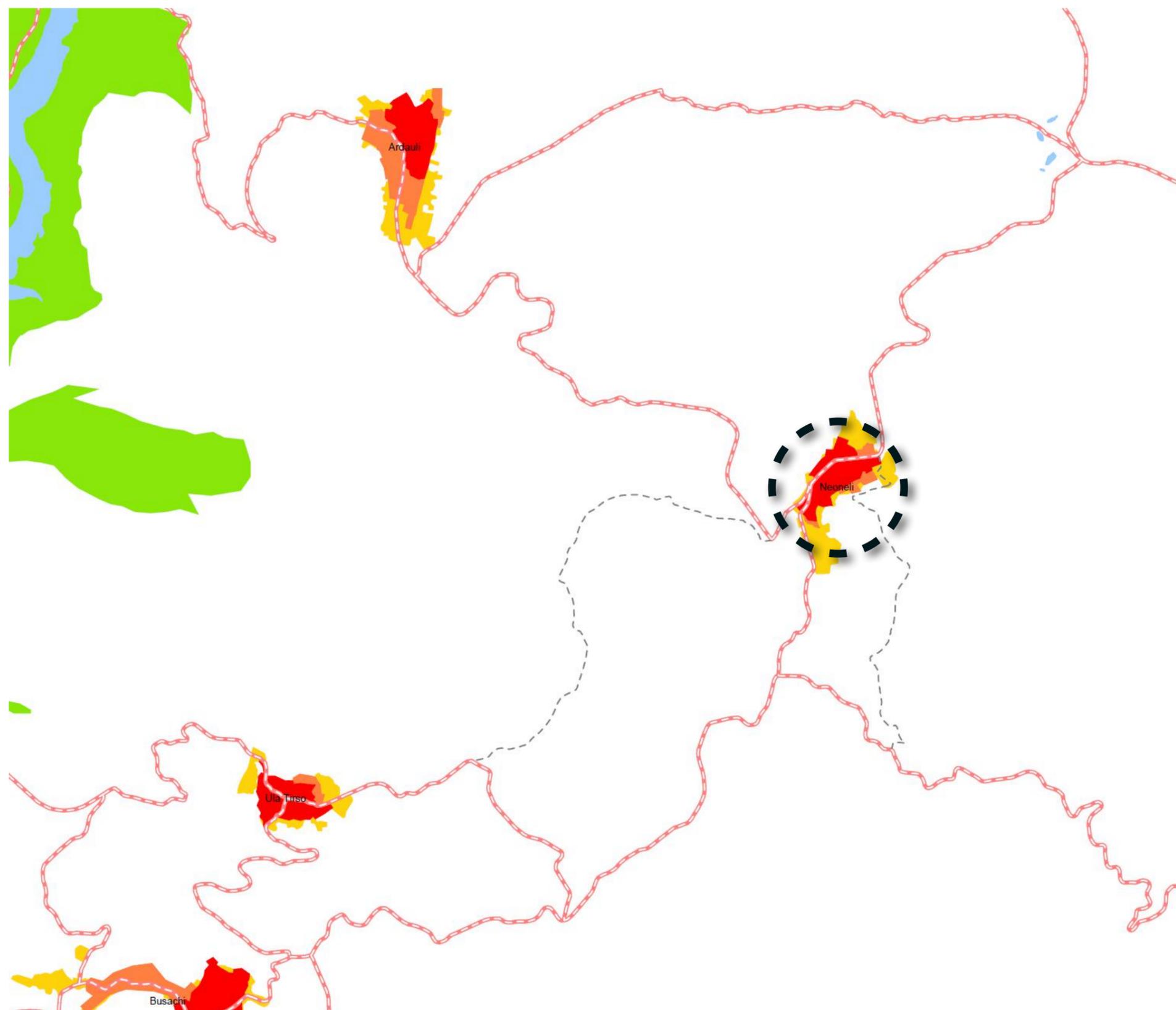
IL CONTESTO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

## 1.2 I PRINCIPI DEL PUC

Il nuovo PUC di Neoneli si pone come nuovo strumento che supera i limiti e le criticità proprie del vecchio programma di fabbricazione datato 1968 e a più riprese oggetto di variante, di tradizionale contenuto tecnico-regolamentare, con riferimento sia ai suoi contenuti e finalità, sia alla capacità di produrre effetti coerenti con la definizione degli obiettivi di salvaguardia del ricco patrimonio paesaggistico e storico-ambientale, sia infine al processo di piano, fondato sulla costruzione di processi partecipativi per la creazione di un'idea condivisa di città, dei valori che sostanziano la sua identità e il suo sviluppo.

Ciò significa ripensare al ruolo del PUC, combinando opportunamente aspetti di impianto strategico propri della pianificazione strutturale e contenuti di carattere conformativo, propri della componente operativa della pianificazione. Il piano, infatti, non deve essere concepito solamente come lo strumento dello "zoning", bensì uno strumento strategico che individui, progetti e sostenga le politiche di sviluppo economico locali, salvaguardi e valorizzi le risorse naturalistico-ambientali e metta in rete i beni identitari e i valori storici e architettonici del centro matrice.

In questa logica, la duplice dimensione del PUC di Neoneli permette da un lato di individuare le invarianti di natura ambientale, paesaggistica e storico-culturale e, dall'altro, di definire le azioni possibili entro la "cornice" strutturale delineata dal piano urbanistico.



NEONELI E I COMUNI DEL BARIGADU



PANORAMA DEL COMUNE DI NEONELI

### Costruire sul costruito

Questo significa impostare il progetto di piano assumendo quali obiettivi primari il risparmio del consumo di suolo, la riqualificazione e la riconversione delle aree compromesse, il recupero del centro storico, già oggetto di Piano Particolareggiato approvato nel 2016, e la ricucitura dei limiti tra le aree urbanizzate e la campagna.

Il piano dovrà individuare le aree degradate innescando operazioni di rigenerazione dei suoli che favoriscano anche la valorizzazione delle risorse utili alla riqualificazione della città pubblica.

### Conservare il paesaggio “cartolina”

Progettare il nuovo piano di Neoneli significa anche riconoscere e qualificare le funzionalità naturalistico-ambientali del territorio, conferendo allo strumento urbanistico comunale una spiccata valenza paesaggistica e riformulando l'architettura del piano in maniera coerente con il paesaggio e le risorse che questo offre, tra cui

si evidenziano l'oasi faunistica di Assai e, a pochi chilometri dal territorio comunale, il bacino del lago Omodeo.

### Mettere in rete i valori del territorio

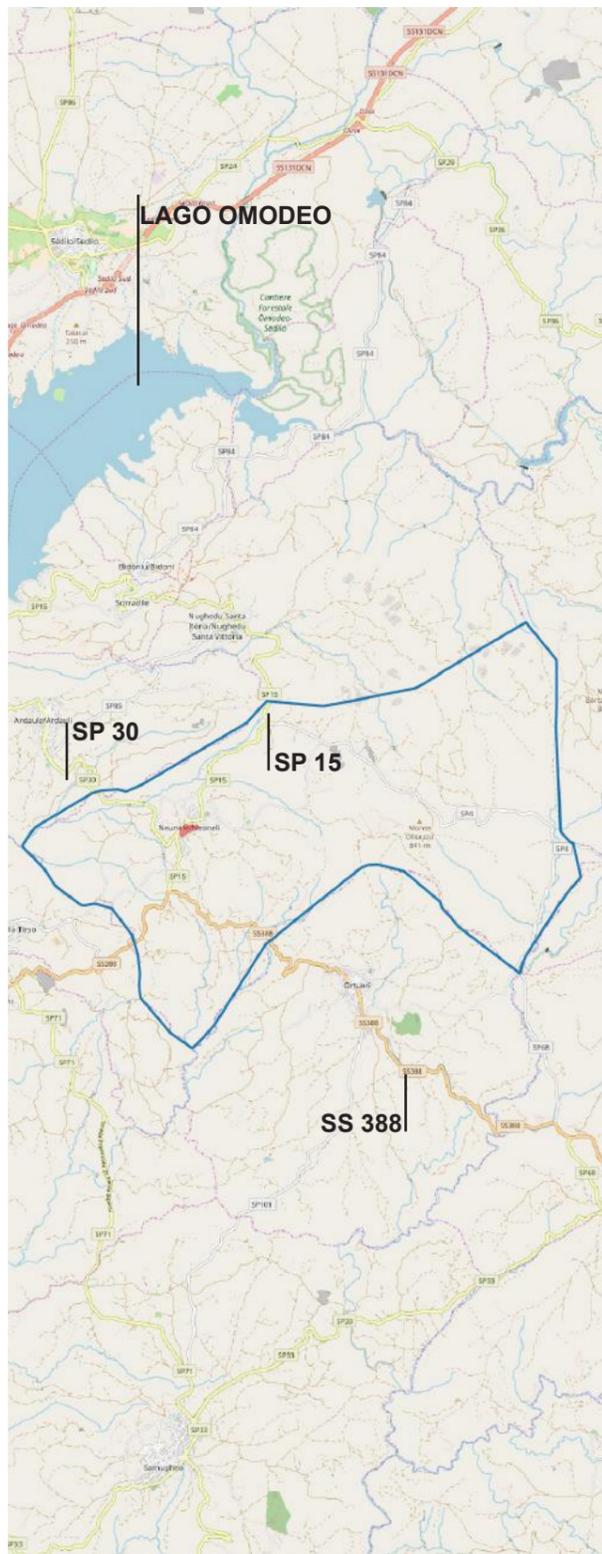
Neoneli fa parte dei Comuni del Barigadu, un'Unione che totalizza quasi 10.000 abitanti e si estende per circa 325 Km<sup>2</sup>, caratterizzati da un sistema di “corridoi verdi” in primis il Lago Omodeo che, con il fiume Tirsò, ne caratterizza l'intero territorio, dando luogo a valenze naturalistiche ambientali che si integrano con le altre particolari caratteristiche, costituite dal patrimonio archeologico, storico-monumentale, religioso, le tradizioni e l'enogastronomia.

La messa in rete di tali elementi è l'obiettivo principale per l'attivazione di una strategia di marketing che sia in grado di qualificare e valorizzare le risorse del territorio, la cultura e le tradizioni locali.

NEONELI:  
FOTO AEREA 2018



## 2. I PIANI DI LIVELLO SOVRAORDINATO



NEONELI E L'AREA VASTA

### 2.1 NEONELI E L'AREA VASTA

Costruire il nuovo PUC di Neoneli significa contestualizzare i caratteri peculiari propri del territorio comunale con la pluralità dei temi e delle dinamiche delle realtà amministrative contermini e di area vasta (Barigadu). Il territorio di Neoneli è caratterizzato da una pluralità di paesaggi (dal centro storico al sistema dei collinare, dalle aree naturalistiche al vicino bacino lacustre, etc.) e, quindi, non può prescindere, nell'ambito dei processi di trasformazione urbana e territoriale, dal confronto con il quadro territoriale più ampio in cui si trova inserito. In particolare, a scala territoriale, pare opportuno evidenziare i seguenti temi:

(1) il riconoscimento del ruolo strategico di Neoneli nella direttrice di collegamento tra i centri abitati dell'entroterra e del Barigadu in particolare: La principale arteria stradale che attraversa il territorio comunale di Neoneli è la S.P. 15 che percorre tutta l'area urbana da sud verso nord e funge da collegamento, a sud, con la S.S. 388, attraverso la quale è possibile raggiungere i comuni limitrofi di Busachi e Ortueri. A nord del paese la stessa S.P. 15 collega Neoneli ai comuni di Nughedu Santa Vittoria, Sorradile e Bidoni.

Dalla S.P. 15, all'altezza dell'intersezione della stessa con la S.P. 85, ha inizio la S.P. 31 che collega il comune di Neoneli ai centri di Austis, Teti e Sorgono.

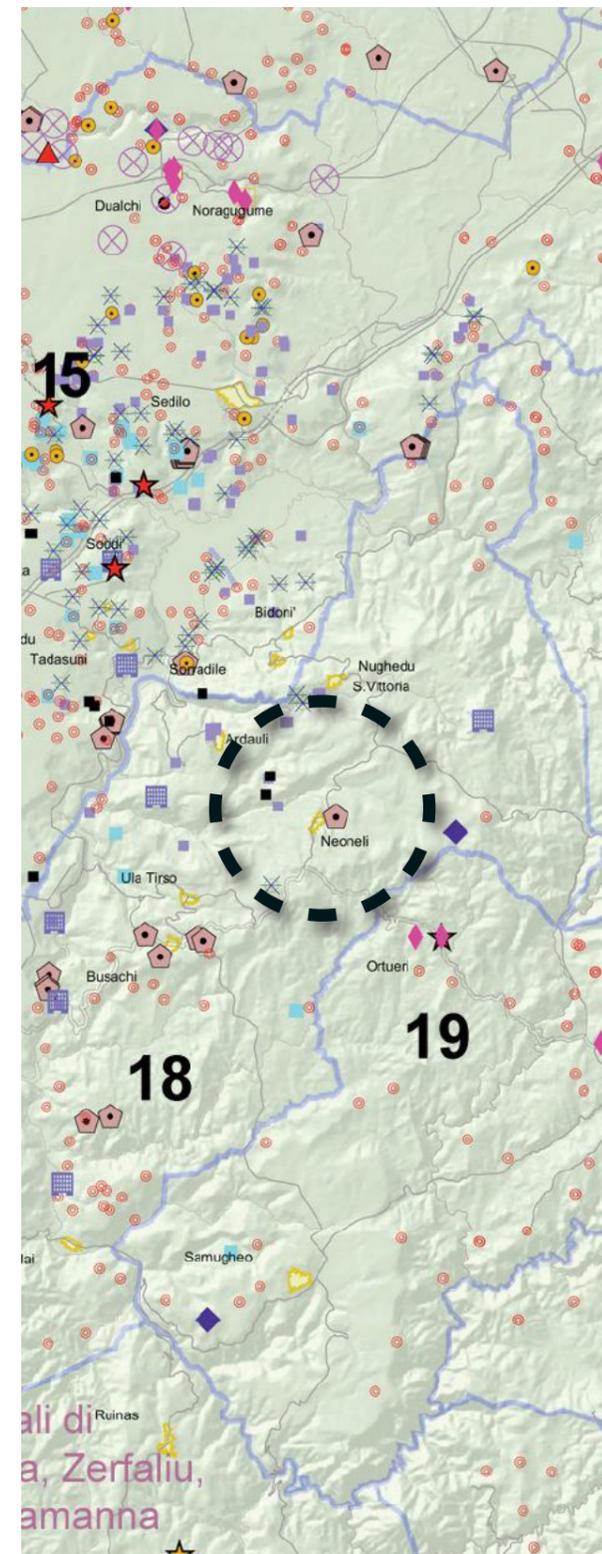
Il collegamento con il comune limitrofo di Ardauli è garantito dalla S.P. 30 che si prende in centro del paese.

Infine il collegamento con il comune di Ula Tirso è garantito da una strada comunale. Il comune di Neoneli è attraversato da diversi sentieri che sono percorribili dagli appassionati della montagna e dell'aria aperta. Si veda ad esempio il sentiero 511A "S'Isteddu" che attraversa l'oasi naturalistica di Assai ed il sentiero 511B "S'Araighinos" che attraversa luoghi di particolare interesse naturalistico e culturale. In particolare l'Oasi naturalistica di Assai è caratterizzata dalla presenza di numerose aie carbonili, veri e propri segni culturali del passato. Il sentiero è facilmente raggiungibile, inizia in prossimità del recinto di ripopolamento del cervo sardo e finisce presso la fontana di S'Araighinos.

(2) la gestione integrata del sistema geologico e idraulico, al fine di garantire forme di tutela che promuovano usi e funzioni compatibili con l'obiettivo di ridurre i fattori di pericolosità e rischio, senza tralasciare la qualità del paesaggio;

(3) la qualificazione della struttura insediativa storica dei centri legati alle emergenze morfologiche dei rilievi vulcanici, rafforzando il sistema dei servizi e dei poli di eccellenza culturale ed identitaria per la fruizione delle risorse territoriali, adottando nel contempo misure di contenimento del consumo di suolo.

Si tratta quindi di saper lavorare con il PUC, selezionando i temi essenziali, ricercando le intese di fondo con i comuni contermini e la pianificazione sovraordinata.



L'ASSETTO STORICO DEL PPR. NEONELI NEL SISTEMA DELLE REGIONI STORICHE INTERNE (18 - BARIGADU)

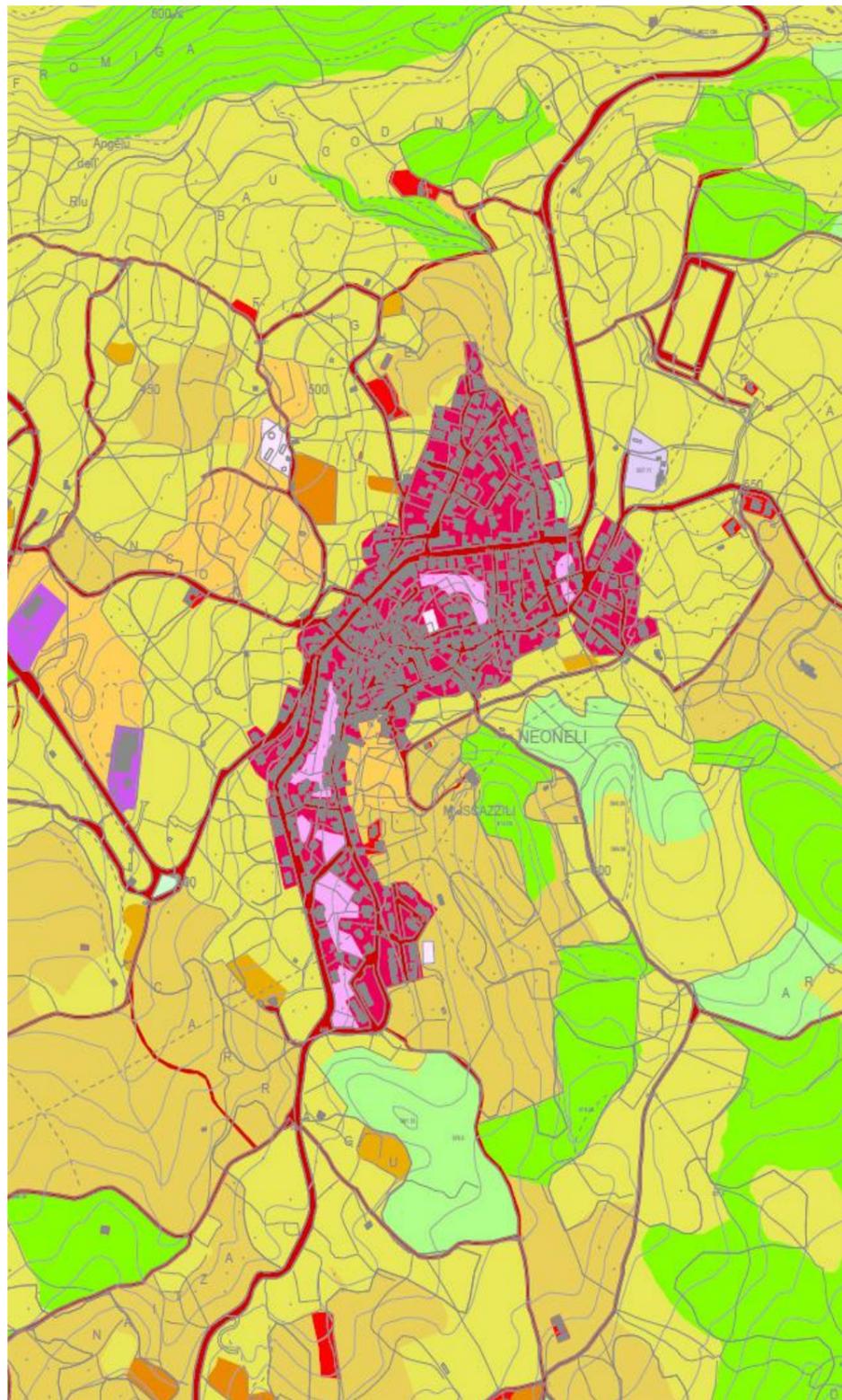
## 2.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Dall'esame dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, si evidenzia che, all'interno del territorio comunale di Neoneli, ricadono i seguenti beni paesaggistici ambientali (ai sensi degli artt. 142 e 143 del D.Lgs n. 42/2004 ed s.m.i.):

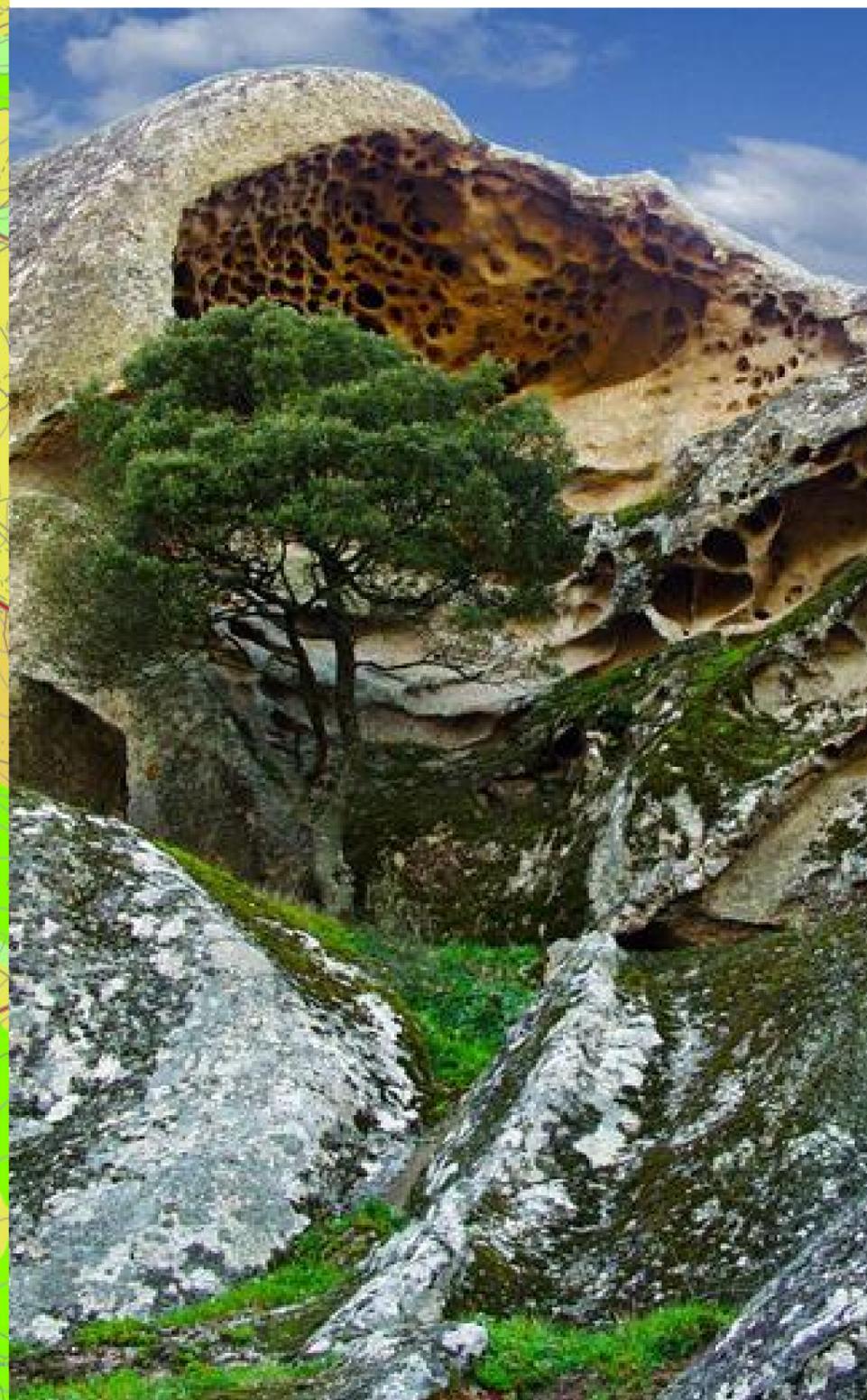
- beni paesaggistici ex art. 143 (abitato punico - romano, nuraghe, villaggio nuragico, domus de janas, tomba);
- Fiumi e torrenti.

Da una lettura della carta di uso del suolo del PPR 2006, come dettagliato in sede di riordino delle conoscenze, emerge che il territorio comunale si caratterizza per ospitare molteplici ambiti di interesse naturalistico e agroforestale, come di seguito classificate:

- aree naturali e sub-naturali: aree di maggior naturalità per il territorio comunale: rappresentano gli ambiti che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e si configurano come autosufficienti grazie alla costante capacità di rigenerazione ecologica (Artt. 22, 23 e 24 NtA). Comprendono i boschi e la vegetazione a macchia;
- aree seminaturali; caratterizzate da un'utilizzazione agrosilvopastorale estensiva (Artt. 25, 26 e 27 NtA) e sono rappresentate dalle praterie;
- aree ad utilizzazione agro-forestale: caratterizzate da un'utilizzazione agrosilvopastorale intensiva (Artt. 28, 29 e 30 NtA) definita da colture specializzate e arboree; impianti boschivi e artificiali; colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.



ESTRATTO TAVOLA USO DEL SUOLO



SAS CONCAS OASI DI ASSAI



## 2.4 IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67/2006 ss.mm.ii., è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio afferente al bacino unico regionale.

Il comune di Neoneli ricade nel bacino del fiume Tirso.

Dalla consultazione del PAI emerge che in ambito comunale non vi sono aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico.

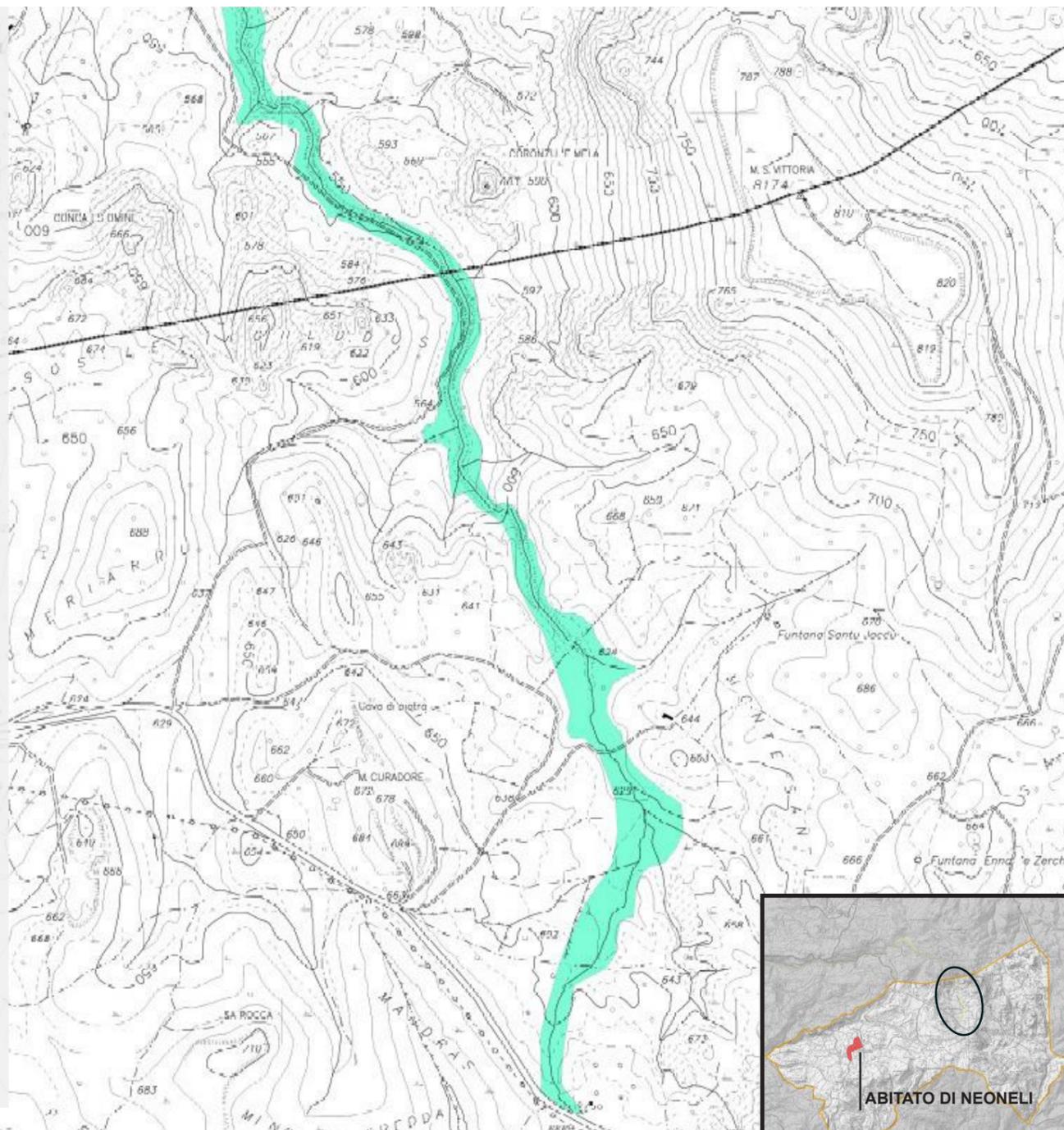
Prendendo in considerazione il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna con Delibera n. 2 del 17.12.2015, si evidenzia l'individuazione di una fascia C o area di inondazione per piena catastrofica in corrispondenza del Riu Canale Cannas. La fascia C, tracciata in base a criteri geomorfologici ed idraulici, rappresenta l'involuppo esterno della fascia C geomorfologica (involuppo delle forme fluviali legate alla propagazione delle piene sulla piana alluvionale integrate con la rappresentazione altimetrica del territorio e gli effetti delle opere idrauliche e delle infrastrutture interferenti) e dell'a-

rea inondabile per l'evento con tempo di ritorno 500 anni (limite delle aree in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici di piena).

Altro Piano da tenere in considerazione è il Piano di gestione del rischio di alluvioni della Sardegna (P.G.R.A.) che è stato approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016.

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 49/2010, le mappe di pericolosità e rischio di alluvioni contengono la perimetrazione delle aree geografiche che potrebbero essere interessate da alluvioni secondo diversi tempi di ritorno delle precipitazioni. A tale scopo il Piano ha recepito l'involuppo delle perimetrazioni delle aree caratterizzate da pericolosità idraulica mappate nell'ambito della predisposizione del PAI e sue varianti, di studi derivanti dall'applicazione dell'Art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI, della predisposizione del PSFF, nonché delle aree alluvionate nell'evento del 18/11/2013 denominato "Cleopatra", aggiornate alla data del 31.12.2016.

Nel caso specifico di Neoneli, in recepimento del P.S.F.F., il Piano individua un ambito a classe di pericolosità P1 - bassa e rischio R1 - moderato o nullo lungo il Riu Canale Cannas.



	<b>REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA</b>	<b>Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali</b>	<b>Atlante cartografico delle fasce fluviali</b>		SUB-BACINO: 02 Tirso	BACINO IDROGRAFICO: 01 Tirso	
	ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI	ELABORATO: 2_01_TI060_2_1_0	LEGENDA: A_2 A_50 B_100 B_200 C	DATA: Settembre 2007	REVISIONE: 0	COMUNE DI: Nughedu S. Vitt. Neoneli	C.T.R. : 515120 516090
RTI: Intecno-dhi - HYDRODATA S.p.A. - ART Ambiente Risorse Territorio S.r.l.						CORSO D'ACQUA: Riu Can. Cannas	

ESTRATTO ELABORATO 2\_01\_TI060\_2\_1\_0 "ATLANTE CARTOGRAFICO DELLE FASCE FLUVIALI"

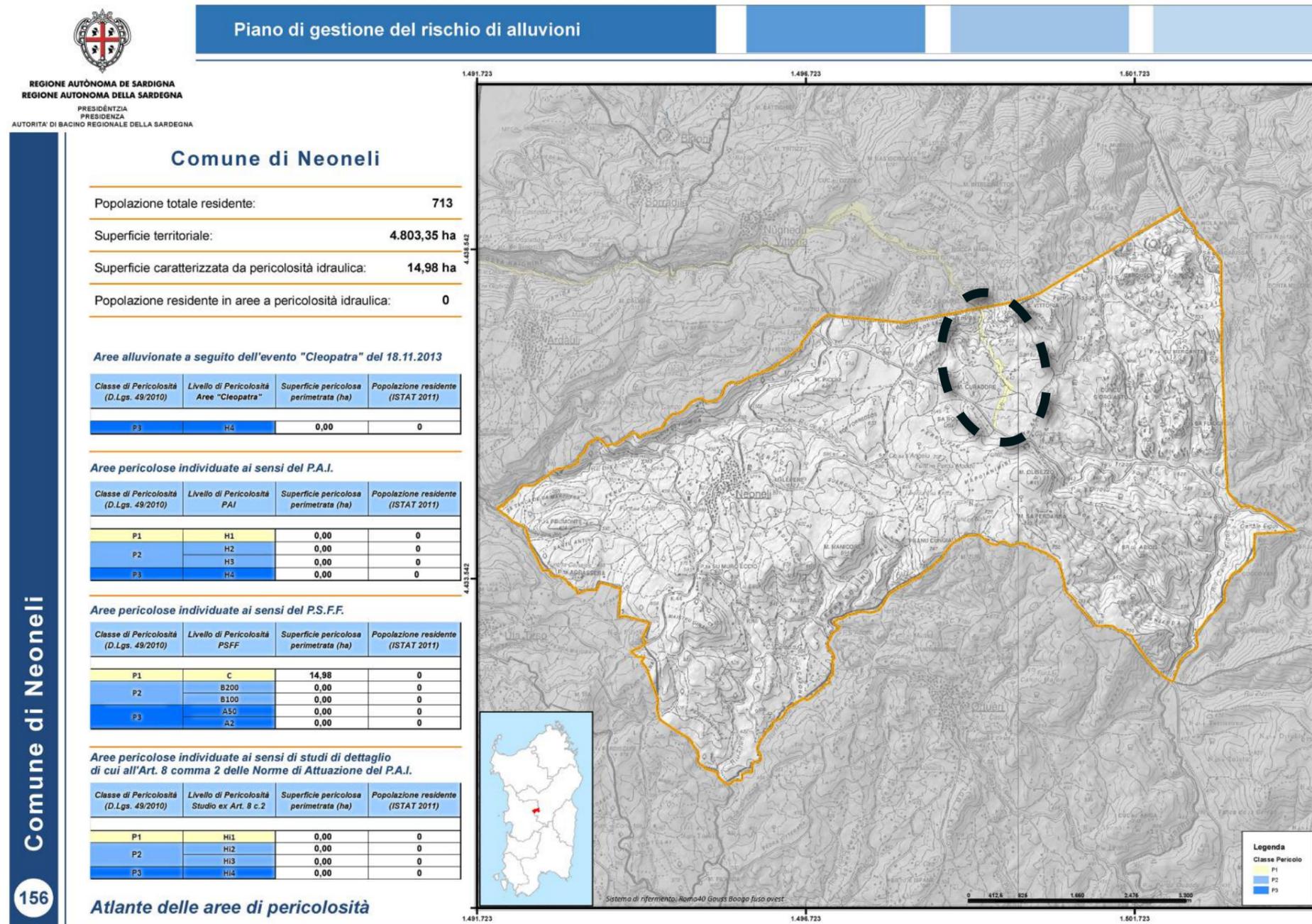


Il PGRA ha inoltre elaborato la **Carta del Danno Potenziale** che deriva dall'analisi condotta sul territorio regionale di tutte le categorie di elementi "a rischio" esposti a possibili eventi di natura idrogeologica, identificati e classificati secondo uno schema di legenda che prevede l'istituzione di 6 macrocategorie di elementi, ognuna delle quali a sua volta suddivisa in sottocategorie specifiche:

1. Zone urbanizzate;
2. Strutture Strategiche: Ospedali e centri di cura pubblici e privati, centri di attività collettive civili, sedi di centri civici, centri di attività collettive militari;
3. Infrastrutture strategiche;
4. Beni ambientali, storici e culturali di rilevante interesse;
5. Zone interessate da attività economiche, industriali o impianti tecnologici, potenzialmente pericolosi dal punto di vista ambientale;
6. Zone agricole, zone umide, corpi idrici;

Le classi omogenee di Danno Potenziale previste sono quattro, e tengono conto per la loro definizione del danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili.

1. D1: Danno potenziale moderato o nullo;
2. D2: Danno potenziale medio;
3. D3: Danno potenziale elevato;
4. D4: Danno potenziale molto elevato.





### Assetto insediativo

La redazione del piano particolareggiato è avvenuta su due aree distinte del territorio:

- l'ambito urbano di Neoneli;
- l'ambito extraurbano del Santuario campestre denominato "S'Angelu".

Per quanto riguarda l'area urbana, il perimetro delimitato dal Centro Matrice, approvato con determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008, comprende il perimetro della zona "A" centro storico e parte delle zone "B" del Piano urbanistico vigente.

Per quanto concerne l'ambito del santuario "S'Angelu", l'area ricade in zona "A" del centro storico (P.d.F.), ma esterna e non compresa all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione.

Il Piano Particolareggiato di Neoneli interessa l'area del Piano in ambito urbano che ingloba l'area del Centro Matrice del PPR e della zona "A" - Centro storico - del Piano urbanistico vigente, i perimetri delle quali non sono coincidenti.

Dal punto di vista insediativo, Neoneli si è sviluppato a partire da un tessuto edilizio spontaneo con un'architettura semplice priva di elementi decorativi e basata su tecniche costruttive elementari. La linearità delle forme riflette la storia culturale ed economica di questo paese e permea, di fatto gli edifici di maggior pregio rappresentati da volumi semplici privi, o quasi, di decorazioni.

Il tessuto urbano, compreso all'interno del perimetro del centro matrice, che si è costruito a partire dal primo elemento emer-



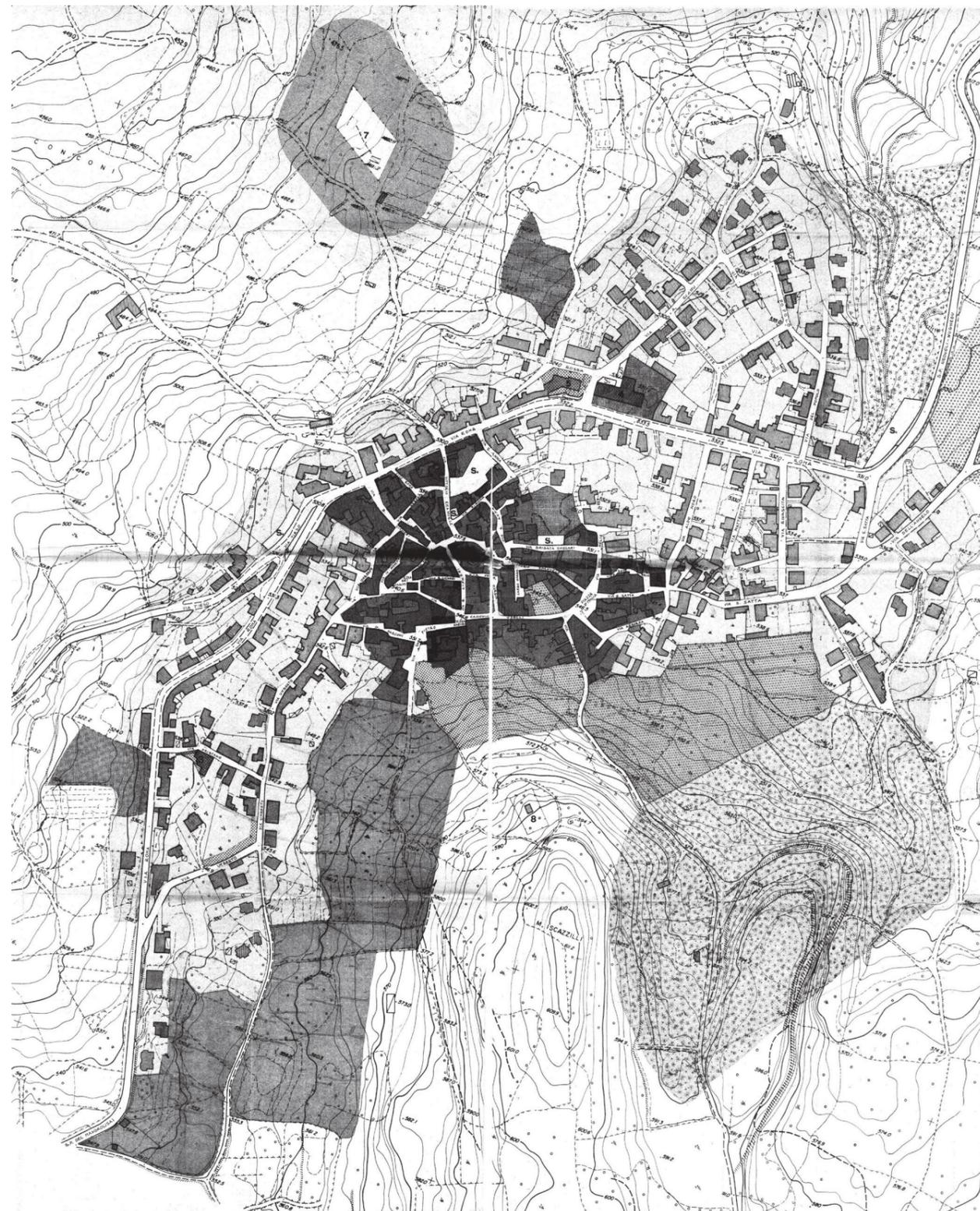
EDIFICI RIFINITI NEI MATERIALI DELLA TRADIZIONE



SPAZIO PUBBLICO DI RECENTE SISTEMAZIONE



LARGO MARGHERITA



ESTRATTO PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE

gente, la chiesa – parrocchiale di San Pietro Apostolo, è attraversato da tre percorsi principali, gli assi strutturanti dell'abitato, e da un sistema di vicoli che complessivamente hanno contribuito al consolidamento della forma attuale della cittadina:

- Via Roma verso Nughedu e verso Busachi
- Funtana Eccia – via San Pietro
- Via Fontana – via Forraghe
- Sistema dei vicoli

All'interno del perimetro del Centro matrice, gli edifici di recente costituzione spesso si trovano in condizioni di conservazione approssimative dove il "non finito" dà quel senso di degrado ormai diffuso in molti centri della Sardegna. Complessivamente le unità edilizie si alternano in minima parte con episodi di scarso interesse architettonico ad emergenze.

Con il PUC si prevede la definizione, qualificazione e destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e da edificare, orientando gli interventi verso una più elevata qualità paesaggistica e qualità urbanistico-architettonica.

La destinazione d'uso della zona riguardante il Centro Matrice del Piano Particolareggiato è prevalentemente residenziale; l'uso commerciale della superficie coperta è ripartito in poche unità edilizie differenti, localizzate in particolare lungo la via Roma. All'interno del Centro Matrice di Neoneli sono presenti aree destinate a servizi pubblici destinati all'istruzione (scuola materna, biblioteca, centro di aggregazione, ecc), per attrezzature di interesse comune

(chiesa e parrocchiale di S. Pietro Apostolo, ambulatorio, ecc.), aree per parcheggi pubblici (Piazza Mercato, Piazza V. Emanuele). Dalla lettura delle carte storiche del territorio si ricava che il primo abbozzo di mappa urbana risale alla metà dell'800 e documenta l'impianto originario di Neoneli secondo gli assi viari principali.

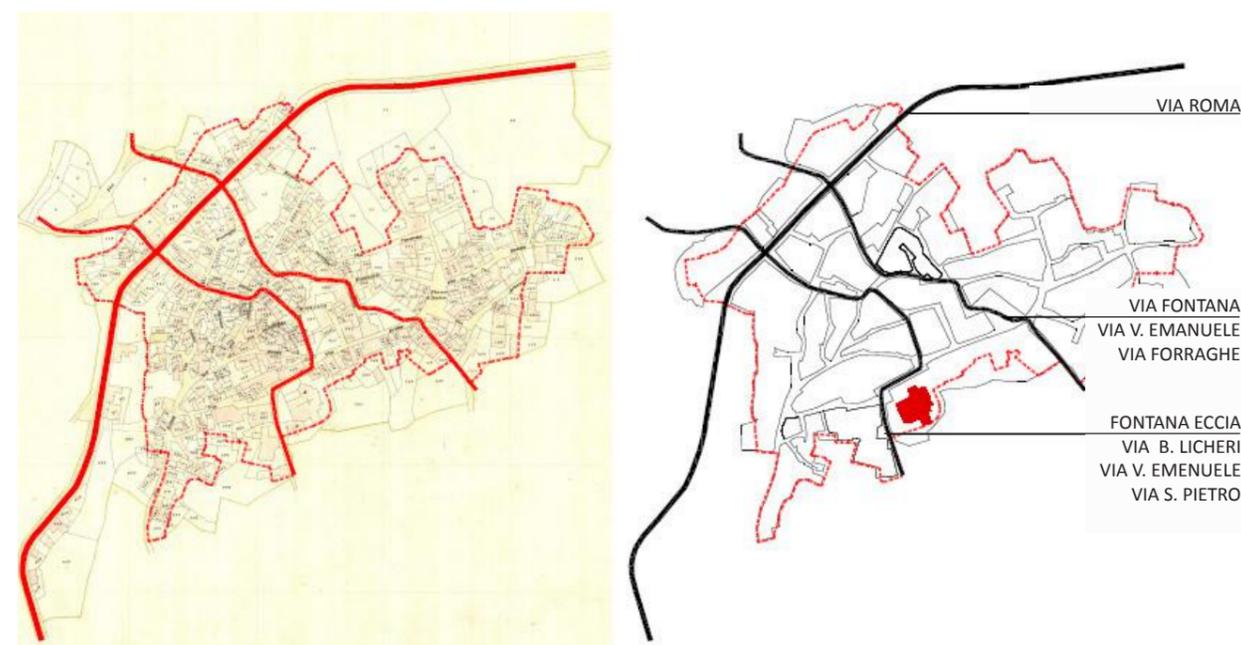
Dai catastali d'impianto e dall'analisi del patrimonio edilizio esistente emerge come la struttura urbana si costruisca su tre percorsi - matrice riconosciuti nelle attuali:

- Via Roma;
- Via Fontana, Via Vitt. Emanuele, Via Forraghe
- Funtana Eccia, Via B. Licheri, Via Vitt. Emanuele e Via San Pietro,

dai quali si dipartono i percorsi d'impianto edilizio (che hanno dato forma al tessuto urbano) ed i percorsi di collegamento tra i diversi isolati.

In generale, l'edificato di Neoneli si presenta caratterizzato da notevole omogeneità tipologica, ricca di qualità architettonica e di riferimenti tipologici propri della regione storica del Barigadu. Tre sono le categorie temporali di costruzione degli edifici:

1. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo antecedente al 1950;
2. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo compreso tra il 1950 e 1970;
3. Edifici costruiti o riconducibili ai caratteri costruttivi del periodo successivo al 1970.



I TRE PERCORSI MATRICE



LA TRAMA VIARIA ATTORNO AL CENTRO DI PRIMA FORMAZIONE

### 3.2 L'EVOLUZIONE STORICA DEL TESSUTO INSEDIATIVO

Rispetto alla ripartizione delle categorie temporali proposta nell'ultimo paragrafo della pagina precedente, si presenta una elaborazione cartografica che fornisce una immediata lettura dell'evoluzione del sistema insediativo (vedi schemi a lato). Gli anni delle foto aeree (1955, 1978, 2013), reperite presso il sito della Regione, sono stati scelti per farli coincidere quanto più possibile ai 3 periodi indagati.

Pare evidente che a partire dagli anni Cinquanta/Sessanta il territorio ha vissuto un processo di urbanizzazione che ha visto l'edificato espandersi lungo le principali direttrici che attraversano l'abitato di Neoneli, attestandosi negli ultimi anni alla massima espansione raggiunta nei primi anni 2000.

Passando ora agli **spazi aperti**, la struttura spaziale degli stessi si modella completamente alla morfologia topografica attraverso una trama di percorsi principali e secondari, che convogliano e smaltiscono le acque. Tali percorsi confluiscono in punti singoli che costituiscono piccole e contenute piazzette.

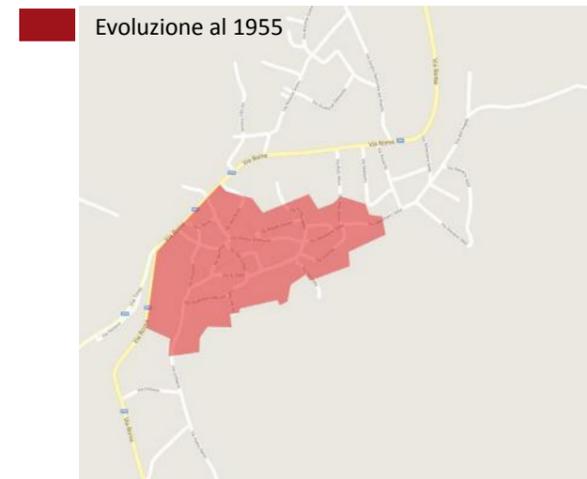
La sezione viaria risulta di un'ampiezza contenuta rispetto a quelle di recente realizzazione, concentrate in particolare fuori dal centro di antica e prima formazione.

Una parte della superficie stradale risulta pavimentata in bitume o cls mentre nel sistema dei vicoli più interni al centro matrice risulta pavimentata come da tradizione

EDIFICATO AL 1955



SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1955



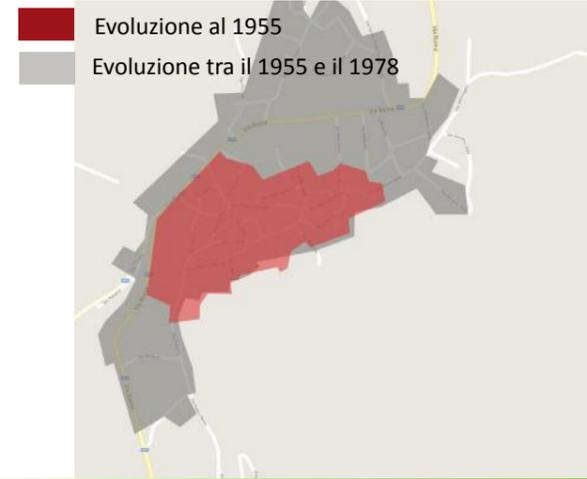
MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 1955



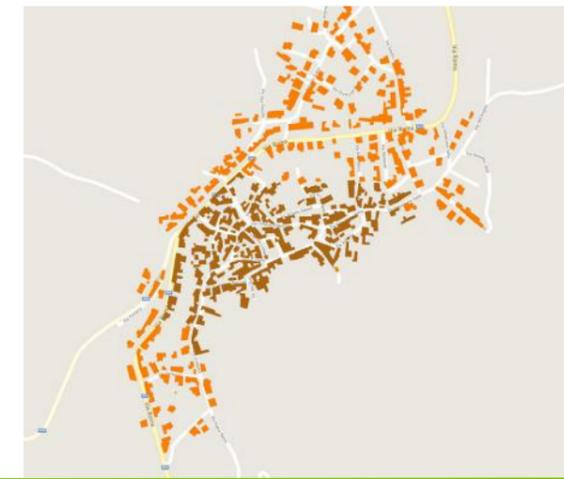
EDIFICATO AL 1978



SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1978



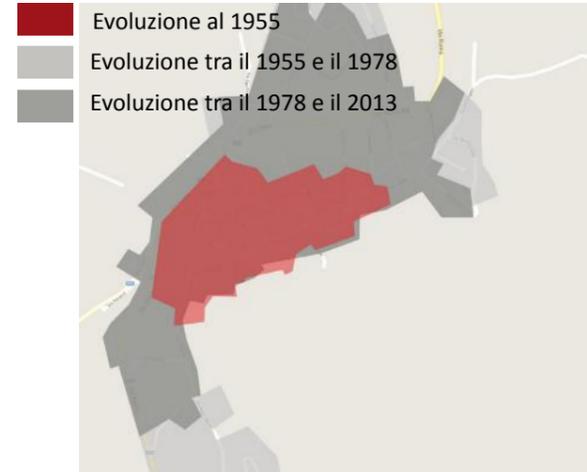
MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 1978



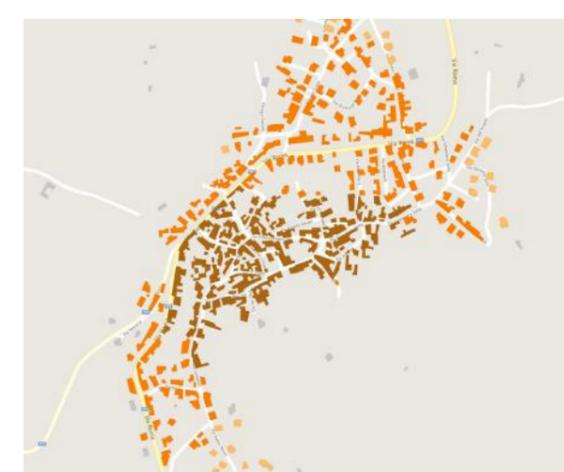
EDIFICATO AL 2013



SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 2013



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 2013



in materiale lapideo, più precisamente secondo la tecnica dell' "Imperdau" a spacco e ad opera incerta.

Per quanto riguarda le aree di verde pubblico, esse sono localizzate all'interno dell'abitato nella piazza Mercato, il sagrato della chiesa di San Pietro Apostolo e l'area compresa tra Largo Margherita e via Uselli e risultano lastricate.

L'insediamento storico riguarda anche il Santuario campestre dell'Angelo, denominato "Sa Cresia e s'Angelu", situato nel territorio del Comune di Neoneli, nell'estremo confine del Barigadu col Mandrolisai, a circa 3 km a est del centro abitato e sulla via che porta lo stesso nome. Si tratta di una chiesa inserita nel contesto naturalistico dell'omonima località campestre, un tempo parte di un più ampio complesso religioso destinato ad accogliere i pellegrini per i novenari.

Il compito difficile del PUC dovrà essere quello di ricercare una coerenza tra storia e modernità, ricomponendo le fratture, riordinando i bordi del costruito, ridefinendo il limite tra città, rilievi e campagna, rigenerando l'edificazione esistente, riqualificando il sistema degli accessi e migliorando la dotazione di verde e di aree attrezzate. Queste operazioni di "ricucitura" e di "rigenerazione" saranno accompagnate dalla rivisitazione delle gerarchie della rete viaria, con l'obiettivo di separare il traffico di attraversamento territoriale da quello locale e degli spostamenti interni al centro urbano.



PANORAMA DI NEONELI



VICOLO INTERNO DEL CENTRO MATRICE



CHIESA SAN PIETRO



CHIESA CAMPESTRE DELL'ANGELO

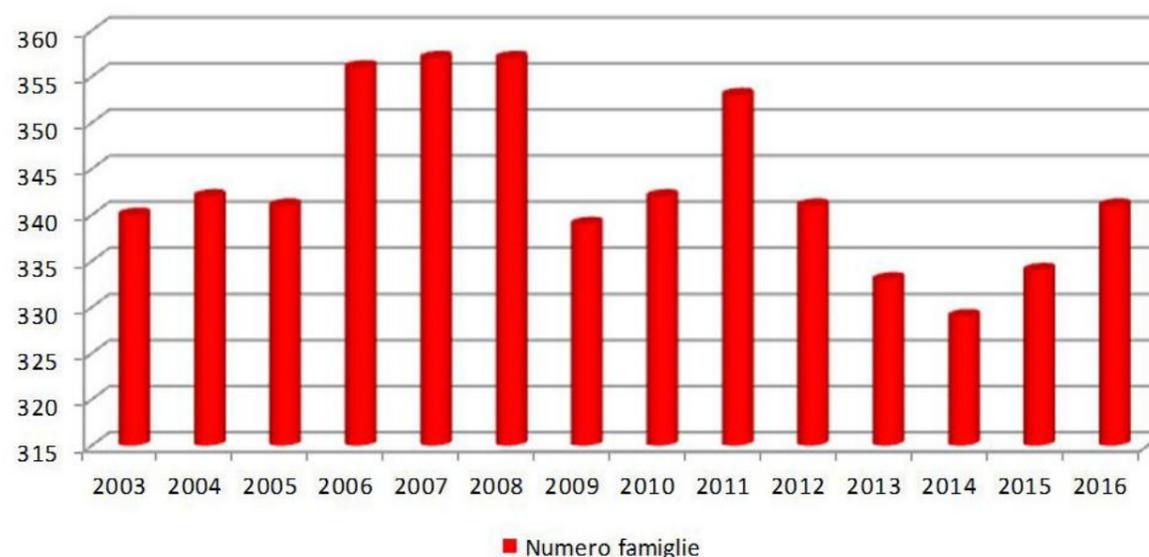
### 3.3 RIVITALIZZARE L'ASSETTO SOCIO-ECONOMICO PARTENDO DALLE RISORSE DEL TERRITORIO

Il principale fenomeno che caratterizza il territorio di Neoneli e, in generale, i Comuni del Barigadu è la marginalità e l'esclusione dai flussi economici della costa. Si tratta di Comuni isolati dal punto di vista dei collegamenti e caratterizzati dalla scarsa presenza di infrastrutture e servizi. A ciò si aggiunge il progressivo spopolamento delle aree interne da parte delle fasce più giovani della popolazione, che migrano verso i centri più dinamici e con più opportunità di lavoro, innescando un circuito negativo caratterizzato dalla diminuzione dei redditi e dei consumi totali, dalla fuga di popolazione attiva e dal complessivo indebolimento dei centri. Inoltre, il progressivo indebolimento della popolazione e un alto indice di dipendenza in alcuni Comuni dell'interno, mettono in evidenza come l'assenza di un ricambio generazionale, la scarsa presenza di attività economiche e il peso demografico di un'estesa popolazione anziana potrebbero mettere in crisi nel lungo periodo la sopravvivenza di alcuni Comuni.

In quest'ottica Neoneli potrebbe rappresentare, proprio per le sue risorse naturalistiche e per la qualità del paesaggio, un'alternativa complementare al turismo costiero, istituendo legami con le dinamiche economiche contermini e dialogando con nuove forme di turismo sempre più orientate alla ricerca di ambienti salubri e con un'elevata qualità paesaggistica.

Anno	Popolazione residente al 31 dicembre	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero famiglie	Media componenti per famiglia
2001	786	-	-	-	-
2002	779	-7	-0,89%	-	-
2003	783	4	0,51%	340	2,3
2004	776	-7	-0,89%	342	2,26
2005	761	-15	-1,93%	341	2,23
2006	754	-7	-0,92%	356	2,12
2007	747	-7	-0,93%	357	2,09
2008	739	-8	-1,07%	357	2,07
2009	729	-10	-1,35%	339	2,15
2010	717	-12	-1,65%	342	2,1
2011	712	-5	-0,70%	353	2,02
2012	696	-16	-2,25%	341	2,04
2013	680	-16	-2,30%	333	2,04
2014	670	-10	-1,47%	329	2,04
2015	669	-1	-0,15%	334	2
2016	682	13	1,94%	341	2

Numero famiglie al 31 dicembre dal 2003 al 2016



POPOLAZIONE E FAMIGLIE IN COMUNE DI NEONELI (OR) - 2001-2016

Dai dati del censimento 2011, il Comune di Neoneli ha fatto registrare un dato demografico pari a 712 abitanti, contro i 786 abitanti rilevati nel censimento 2001.

L'andamento demografico restituisce un trend in diminuzione, con un range di popolazione residente compreso tra un valore massimo di 786 unità (2001) ed un minimo di 669 (2015). Il numero di famiglie ha avuto invece un andamento più altalenante con un massimo negli anni 2007 e 2008 (357 famiglie) ed un minimo nel 2014 (329 famiglie). In calo il numero medio di componenti in quanto si è passati da 2,3 componenti medi per famiglia nel 2003 a un valore di 2 negli anni 2015-2016.

### 3.4 MANTENERE IL PRESIDIO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

Il comune di Neoneli rispecchia quelle che sono le caratteristiche del territorio del Barigadu di cui fa parte con un dato complessivo relativo alle attività imprenditoriali che mostra una presenza maggioritaria delle attività del comparto primario dell'agricoltura, con una importante prevalenza di quelle legate all'allevamento. Si tratta principalmente di una moltitudine di aziende individuali che caratterizzano in maniera forte il tessuto produttivo ma ancor di più quello culturale e paesaggistico. Il territorio dell'Unione dei Comuni del Barigadu presentano un tessuto produttivo locale essenzialmente legato alle produzioni agro-pastorali, le quali presentano caratteristiche di estensività e di sviluppo tecnologico non avanzato.

Dalla consultazione dei dati del Censimento dell'Agricoltura 2010, disponibili sul sito dell'ISTAT, emerge che la superficie agricola totale (SAT) delle unità agricole con terreni è di 2.177,88 ettari (per un totale di 169 unità agricole), di cui la superficie agricola utilizzata è di 1.165,51 ettari (163 unità agricole). Il 64% circa della superficie a SAU è occupata da prati permanenti e pascoli mentre il 28% è a seminativi; alle coltivazioni legnose agrarie è ascrivibile la rimanente superficie mentre esigua è la superficie destinata a orti familiari (0,25%).

Considerando la superficie delle unità agricole con coltivazioni, circa il 79% della superficie a seminativi è occupata da foraggere avvicendate ed il 18% da terreni a riposo. Per quanto riguarda le coltivazioni legnose agrarie, predominante è la coltivazione della vite con il 62% circa della superficie, seguita dalla coltivazione dell'olivo (25%).

Gli obiettivi del PUC. Pur configurandosi come il settore principale dell'economia locale, il territorio di Neoneli sta subendo un processo di progressivo abbandono del territorio extraurbano. Il PUC dovrà individuare gli strumenti per incentivare il recupero degli stazzi e, in generale, del patrimonio edilizio sparso consentendo, nel contempo, un presidio costante e continuo degli spazi aperti e garantendo la riqualificazione delle aree degradate e il miglioramento della percezione del paesaggio.



LA VITE NEL PAESAGGIO DI NEONELI - 1



LA VITE NEL PAESAGGIO DI NEONELI - 2



LA VITE NEL PAESAGGIO DI NEONELI - 3



LA VITE NEL PAESAGGIO DI NEONELI - 4

### 3.5 L'ANALISI DEL PDF VIGENTE

Da un'analisi della pianificazione urbanistica comunale, il Comune di Neoneli è dotato di Programma di Fabbricazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 13/12/1968 e decreto del l'Ass. Regionale n. 376 del 22/12/1975. Successivamente sono state redatte le seguenti integrazioni allo strumento urbanistico:

- Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e della zona "A" adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29 aprile 2016 e approvato ai sensi della L.R. 28/98 con Determinazione n. 1116 del 31 maggio 2016 della RAS
- Perimetrazione del centro di antica e prima formazione, verificata in sede di copianificazione con l'Ufficio di piano della Regione Autonoma Sardegna approvata dalla stessa Regione con Determinazione n. 41/DG del 19/01/2009.

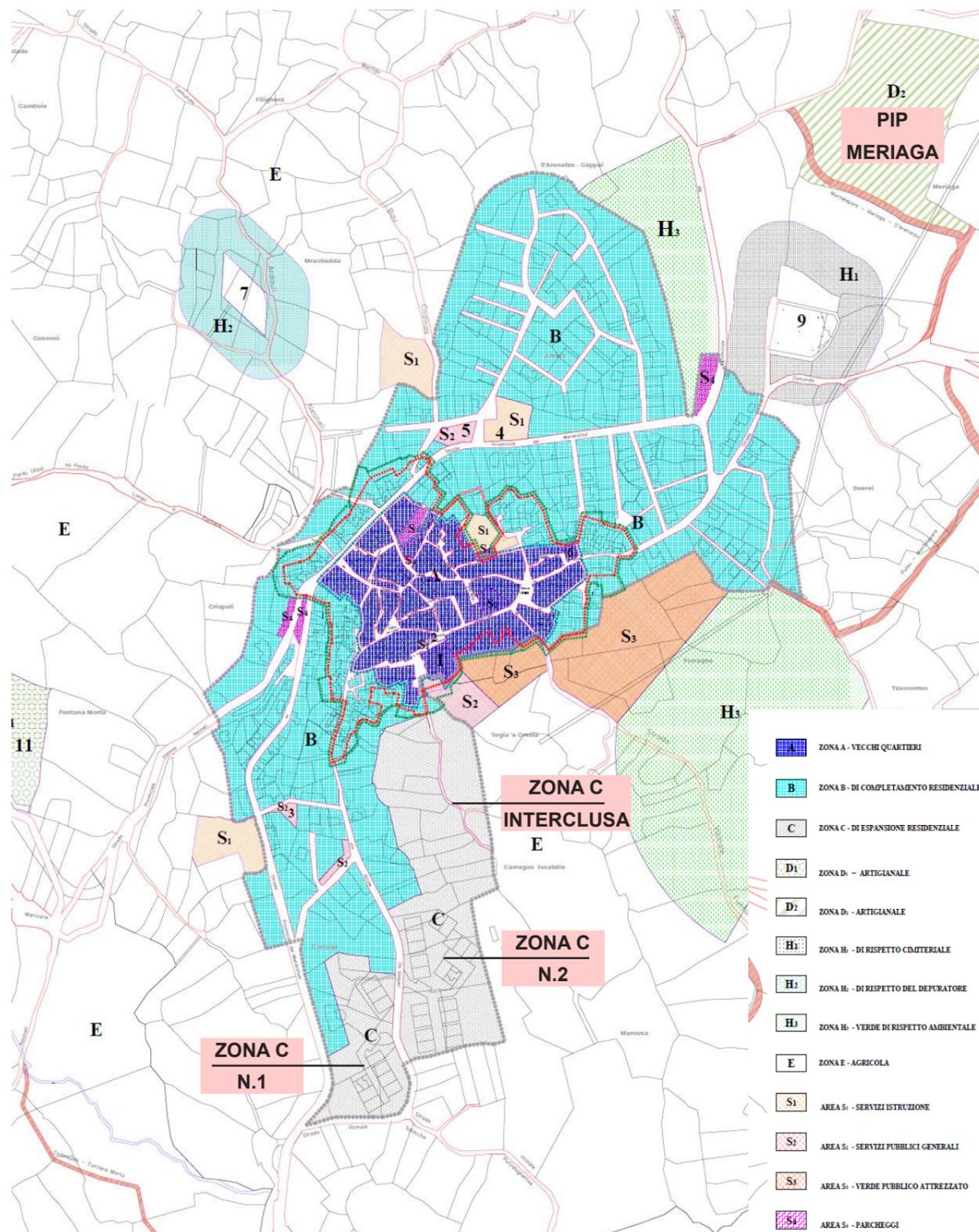
Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

#### Zona "A" vecchi quartieri

Comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di esso, comprese le aree integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

#### Zona "B" di completamento residenziale

I fabbricati compresi nella zona B devono essere adibiti a residenze e servizi con pos-



ESTRATTO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

sibilità di destinare i piani terreni a modeste attività artigianali. Dall'analisi del Piano di Fabbricazione vigente è stato possibile distinguere due classi di densità esistenti: a densità fondiaria minore di 1,5 mc/mq e maggiore di 1,5 mc/mq.

#### Zona "C" di espansione residenziale

I fabbricati compresi nella zona C devono essere adibiti a residenze e servizi.

Il PDF vigente prevede due aree di espansione poste nella parte sud: entrambe si attestano sulla direttrice di Via Pietro Nenni. La prima (area ad ovest, realizzata) si estende per 13.500 mq ed ha un volume esistente di 10.900 per un indice di edificazione esistente di 0,8 mc/mq. La seconda (area ad est, parzialmente realizzata) si estende per 15.700 mq ed ha un volume esistente di 14.700 per un indice di edificazione esistente di 0,9 mc/mq. Di quest'ultima rimane da attuare una zona resa interclusa proprio dalla realizzazione di parte del comparto e che ne costituisce di fatto il completamento. Si tratta di un'area di 4.914 mq nella quale si prevede una volumetria massima di 4.000 mc, ottenendo un indice di 0,814 mc/mq.

#### Zona "D" industriale, artigianale e commerciale

La zona D comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali a carattere artigianale, attività commerciali e di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli.

La zona è costituita da tre aree produttive poste all'uscita del centro urbano di Neoneli, in direzione ovest, lungo la SP 30.

Una quarta zona, si trova invece nella zona nord dell'abitato, oltre il cimitero. Si tratta dell'area di proprietà comunale sottoposta a Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) sita in località "Meriaga" e approvata con deliberazione C.C. n. 2 del 07/02/2003, attualmente urbanizzata e costituita da 17 lotti ancora ineditati.

#### Zona "E" agricola

#### Zone "S" per servizi pubblici

Sono rappresentate dalle aree a standard previste dal Decreto Floris e suddivise in:

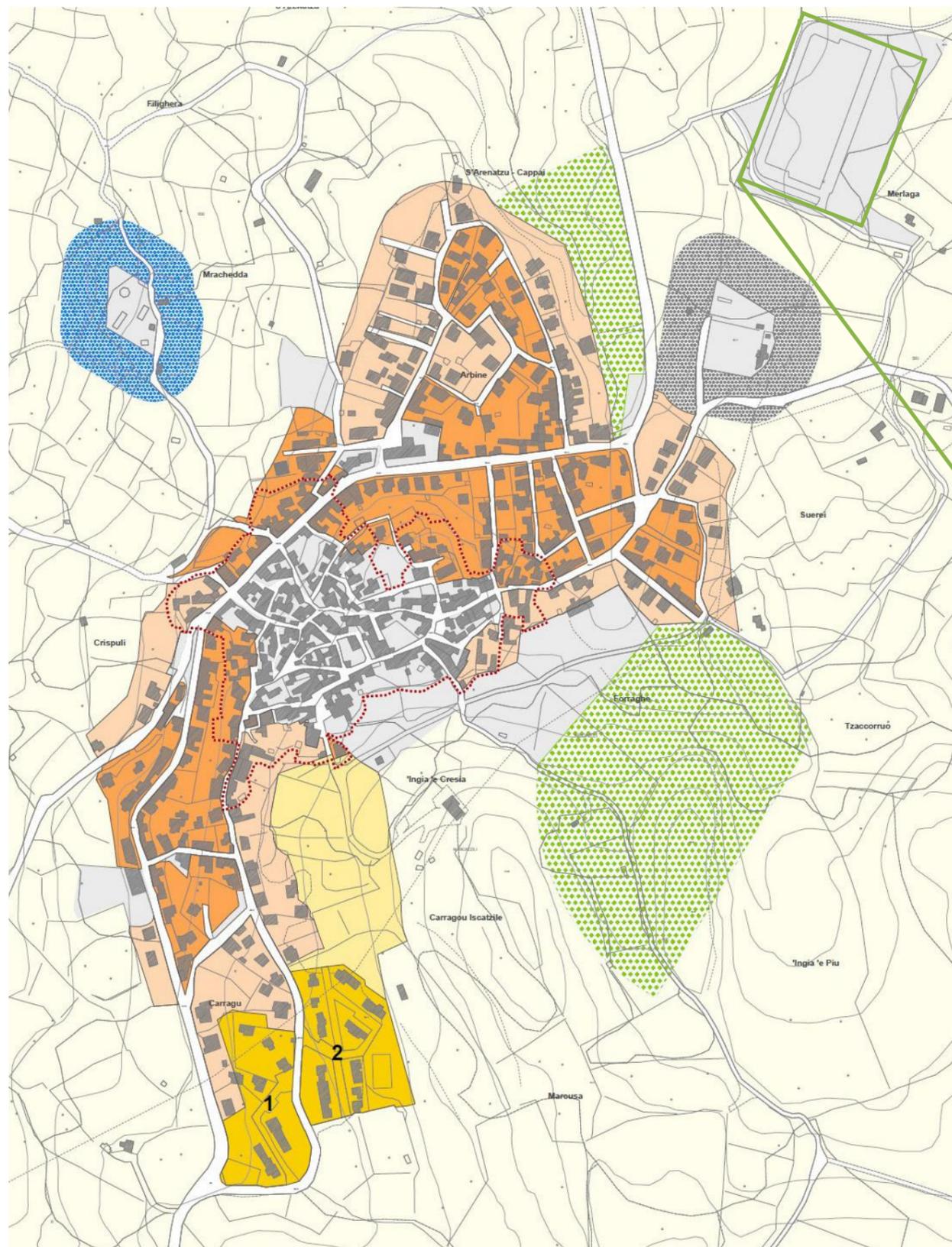
- zone "S1" servizi per l'istruzione;
- zone "S2" servizi pubblici generali;
- zone "S3" verde pubblico attrezzato;
- zone "S4" parcheggi.

#### Zone "G" per servizi generali

Comprendono l'area occupata dall'impianto di depurazione.

#### Zone "H" di rispetto e salvaguardia

Sono rappresentate dalla zona di rispetto cimiteriale, dei nuraghi e dei canali di guardia e da zone di salvaguardia lungo le strade provinciali o statali.



ANALISI STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZONE "B-C-D" DEL PDF VIGENTE

PLANIMETRIA ZONA P.I.P.



- Limite amministrativo Comune di Neoneli
- - - Perimetro Piano Particolareggiato approvato con det. n. 1116 del 31/05/2016
- Zona urbanizzata o urbanizzabile (zona A, D, S)

#### VINCOLI E ZONE DI SALVAGUARDIA

- Zona H1 - di rispetto cimiteriale
- Zona H2 - di rispetto del depuratore
- Zona H3 - verde di rispetto ambientale

#### ANALISI INDICI ESISTENTI ZONE B

- Densità esistente minore di 1,5 mc/mq
- Densità esistente maggiore di 1,5 mc/mq

#### ANALISI INDICI ESISTENTI ZONE C

- Lottizzazione realizzata
- Area 1 Superficie = 13.500 mq  
Volume esistente = 10.900 mc  
Indice edificazione esistente = 0,8 mc/mq
- Area 2 Superficie = 15.700 mq  
Volume esistente = 14.700 mc  
Indice edificazione esistente = 0,9 mc/mq
- Lottizzazione non realizzata

LEGENDA

### 3.6 IL PUC, PER UN PROGETTO DI PAESAGGIO

Il bacino del fiume Tirso si caratterizza per un ampio sistema di relazioni (ecologiche, paesaggistiche, storico-culturali) con l'entroterra del Barigadu, che il PUC dovrà valorizzare e mettere "a sistema". Rispetto a questo tema le azioni del PUC possono essere organizzate, dal punto di vista territoriale, su due livelli:

(1) di singolo ambito (es. il centro storico di Neoneli, il complesso forestale Barigadu), finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione della loro specificità e riconoscibilità;

(2) di sistema, finalizzato al rafforzamento e completamento della rete ecologica che collega i principali ambiti attraverso nodi e corridoi di diversa dimensione e tipologia (corsi d'acqua, superfici boscate, siepi, percorsi) che attraversano il territorio.

Da una prima lettura delle forme del territorio si evince una struttura ambientale fortemente caratterizzata dalla presenza dell'acqua e di zone vegetate. A tali sistemi fa da cornice, l'area boscata. Su questi serbatoi di biodiversità, il PUC dovrà ridefinire e valorizzare i corridoi ecologici esistenti (es. Riu canale Cannas), migliorandone la funzionalità ecologica e le relazioni ecosistemiche con le aree di maggior valenza ambientale e con gli elementi di naturalità minore diffusi nel territorio. Ciò anche nello spirito di promuovere una valorizzazione turistica integrata compatibile con le risorse del territorio.

Parallelamente alla tutela delle fasce flu-



NEONELI, PANORAMA



LA DONNA DI PIETRA, COMPLESSO FORESTALE BARIGADU

viale, assume rilevanza la valorizzazione e riqualificazione dell'ambiente e dello spazio rurale.

L'attuale sistema di pianificazione e progettazione rivolto ai comparti agropastorale e zootecnico non sembra sostenere i processi in atto nella realtà territoriale di Neoneli, che sempre più rivelano numerosi elementi di crisi legati all'abbandono delle campagne e al progressivo impoverimento della qualità del paesaggio.

Si pongono quindi una serie di interrogativi che non riguardano solo la riorganizzazione dell'esistente ma anche le modalità per garantire il presidio del territorio extraurbano e la valorizzazione delle numerose risorse ambientali, storiche e archeologiche in chiave turistica, valorizzando anche le produzioni locali e sostenendo il recupero dell'edilizia rurale sparsa.



AGRO NEONELI, VEDUTA AEREA

### 3.7 NEONELI BORGO AUTENTICO

Le riflessioni contemporanee sul territorio hanno indicato la necessità di affrontare il futuro considerando che, in termini di edificazione, occupazione del suolo, infrastrutturazione, ciò che è stato realizzato negli ultimi decenni è superiore a quanto fatto nei secoli precedenti. Tali riflessioni consegnano ai piani urbanistici la necessità di affrontare il tema dello sviluppo non più nei termini espansivi della crescita, quanto in quelli contenitivi della riqualificazione. In questa direzione intende muoversi anche il PUC di Neoneli, sposando la filosofia del “consumo zero” e “costruire sul costruito”. Ciò presuppone una riflessione sulla conformazione dei centri (urbano e isolati), con l’obiettivo principale di individuare parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani, ma soprattutto di identificare le varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze tra le parti di città che potranno anche essere implementate all’interno di un organico progetto di suolo.

Il piano dovrà incentivarne il recupero del nucleo abitato di Neoneli, in coerenza con i dettai del Piano particolareggiato del centro storico, la riqualificazione e la rigenerazione, anche promuovendo la micro impresa e le destinazioni turistico-ricettive, attraverso un insieme sistematico di azioni volte alla definizione di un progetto unitario del suolo urbano, degli spazi collettivi, del patrimonio pubblico e dell’arredo urbano, presupposti per il consolidamento del riconoscimento di “Borgo autentico d’Italia”, in grado di com-

petere e vincere la sfida nel complesso sistema territoriale del Barigadu.

Le azioni che il PUC potrà attivare per Neoneli vertono per lo più sul recupero e rinnovo del tessuto esistente, intervenendo sulla ricalibratura del “baricentro urbano”, sulla ridefinizione degli spazi interstiziali liberi e sulla ricucitura dei bordi urbani, con l’obiettivo di potenziare l’identità del capoluogo. Ciò potrà essere accompagnato da un’unitaria ridefinizione dello spazio pubblico in termini di ruoli, prestazioni prevalenti e materiali urbani.



SCORCI DI NEONELI

