



# COMUNE DI NEONELI

Provincia di Oristano



## PROGETTO DEFINITIVO

**VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO E  
REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E  
DELLA ZONA "A" (P.d.F.) DEL SANTUARIO "SA CRESIA E S'ANGELU"  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**



**STUDIO GAIAS**  
architettura e ingegneria  
www.studiogaias.com

**MACOMER**, Via Giovanni XXIII, n°9  
T +39 0785 72124 F +39 0785 602641

**CAGLIARI**, via Roma, n° 231  
T +39 070 7513273

**Arch. Sebastiano GAIAS**  
*(progettista incaricato)*

Gruppo di lavoro:  
Ing. Giuseppe GAIAS  
Geom. Mauro CASU  
Arch. Gianluca CARIA  
Arch. Antonio RAGNEDDA  
Arch. Debora SOLINAS  
Arch. Andrea SABA

Il Sindaco:  
Geom. Salvatore CAU

Responsabile del procedimento:  
Geom. Gianfranco URRU

**36**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.  
Rapporto Preliminare

Data: AGOSTO 2014

Resp. Progetto: S. GAIAS

Archivio: 12\_364

Elaborazione: D.SOLINAS

File:

Elaborato:

Rev.: 1 del:

Agg.: 1 del:

## **INDICE**

### **1. PREMESSA**

### **2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

*Quadro normativo di riferimento*

*La procedura di verifica*

### **3. DESCRIZIONE DEL PIANO**

*Obiettivi e contenuti*

*La struttura del piano*

### **4. IL CONTESTO DEL PIANO**

*Inquadramento territoriale*

*Inquadramento storico-urbanistico*

### **5. AZIONI DI PIANO**

### **6. ANALISI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

*La procedura*

*Verifica di assoggettabilità*

### **7. VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE AZIONI DEL PIANO**

### **8. CONCLUSIONI**



## **1. PREMESSA**

Con il presente documento si illustra il Rapporto Preliminare per la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione e della zona “A” (P.d.F.) del Santuario “*Sa Cresia e s’Angelu*” del comune di Neoneli, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Il rapporto preliminare viene redatto ai sensi dell’Allegato I, parte seconda del D.lgs. 152/2006 e di quanto prescritto al punto 2.2.1 intitolato “verifica di assoggettabilità” delle Linee guida per la VAS dei PUC emanate dalla R.A.S.

Le sopracitate Linee guida, approvate definitivamente con Deliberazione della Giunta regionale n. 44/51 del 14/12/2010, illustrano l’iter procedurale per la redazione e per l’approvazione dei Piani Urbanistici comunali nel rispetto sia di quanto stabilito nella L.R. n. 45/1989 “Norme per l’uso e la tutela del territorio” sia di quanto disposto dalla parte seconda del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Nello specifico il Rapporto Preliminare, al fine di consentire una valutazione da parte delle autorità competenti ed una successiva decisione finale, comprende una descrizione del Piano Particolareggiato, in termini di obiettivi e contenuti, e tutte le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull’ambiente che l’attuazione del piano potrebbe comportare, facendo riferimento ai criteri della I del D.lgs. 152/2006.

## **2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

### **Quadro normativo di riferimento**

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) viene introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE. Tale processo nasce a supporto del processo di impostazione e redazione di un piano o di un programma ed è finalizzato a garantire l’integrazione della variabile ambientale nei processi di pianificazione attraverso l’interazione tra la pianificazione e la valutazione.

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

Con il DPGR n. 66 del 28/04/2005 “Ridefinizione dei Servizi delle Direzioni generali della Presidenza della Regione e degli Assessorati, loro denominazione, compiti e dipendenza funzionale”, la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI) dell’Assessorato della Difesa dell’Ambiente.

Per quanto riguarda i Piani Urbanistici Comunali, a decorrere dal 7 aprile 2008, l’Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall’Amministrazione Provinciale competente per territorio, fermo restando che, come previsto dal Protocollo di Intesa, è attivo un tavolo istituzionale per la verifica delle modalità e dei tempi per lo svolgimento da parte delle Amministrazioni Provinciali delle competenze attribuite.

Ai sensi dell’art. 6 del D. Lgs. 152/2006 e s. m. i., devono essere sottoposti a VAS, in generale, tutti i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull’ambiente e, in particolare, quelli che appartengono a specifici settori, tra i quali è incluso quello della pianifica-

zione territoriale, e che contengono la definizione del quadro di riferimento per la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA in base alla normativa vigente. Sono sottoposti a VAS, inoltre, i piani per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come ZPS e SIC, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 come modificato dall'art.6 del D.P.R. 120/2003.

Ai sensi dell'Art. 12, comma 1 del D. Lgs. 152/2006 e s. m. i., per i piani sottoposti a valutazione ambientale strategica deve essere redatto "un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto".

Sulla base del rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del piano, l'Amministrazione comunale proponente entra in consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione di piani e programmi, con l'autorità competente (Amministrazione Provinciale) e gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. I criteri a cui il rapporto preliminare deve rispondere sono riportati nell'allegato I al D. Lgs. 152/2006 e s. m. i. sono i seguenti:

- *"in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)*

[OMISSIS]

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

## **La procedura di verifica**

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

- *l'individuazione degli obiettivi e contenuti del Piano Particolareggiato;*
- *l'analisi del contesto territoriale;*
- *l'individuazione delle azioni previste dal Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione;*
- *la valutazione degli effetti di impatto derivanti dall'attuazione del Piano e definizione di misure di mitigazione e di indirizzi per lo sviluppo sostenibile del territorio.*

### *Individuazione degli obiettivi del Piano*

In questa fase sono stati esplicitati i principali obiettivi della proposta del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione e della zona A del Santuario "Sa Cresia e s'Angelu" del comune di Neoneli.

### *Analisi del contesto territoriale*

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

### *Individuazione delle azioni*

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

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

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

### *Valutazione degli effetti sull'ambiente*

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

### **3. DESCRIZIONE DEL PIANO**

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione e della zona “A” (P.d.F.) del Santuario “*Sa Cresia e s’Angelu*” del comune di Neoneli si configura come lo strumento necessario per l’adeguamento del Piano Particolareggiato vigente, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale ed allo stesso tempo ad estenderne la disciplina edilizia ed urbanistica particolareggiata al centro matrice, ambito di salvaguardia paesaggistica identificato dal PPR.

Il Comune di Neoneli è dotato di Programma di Fabbricazione – P.d.F., tuttora vigente, nel quale è prevista la Zona “A”, regolamentata da Piano Particolareggiato approvato con Decreto Assessoriale n° 1539/U del 08/10/1987.

Il PPR ha identificato l’ambito del Centro di antica e prima formazione quale ambito di salvaguardia paesaggistica dei caratteri storico culturali e identitari. Nel caso di Neoneli, tale ambito comprende gran parte della zona “A”, una parte di zona B. Sono presenti aree ricadenti in zona S1 (servizi istruzione), zona S2 (Chiesa - Parrocchiale di San Pietro Apostolo), zona S3 (area verde pubblico attrezzato) e zone S4 (spazi destinati a parcheggi).

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

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

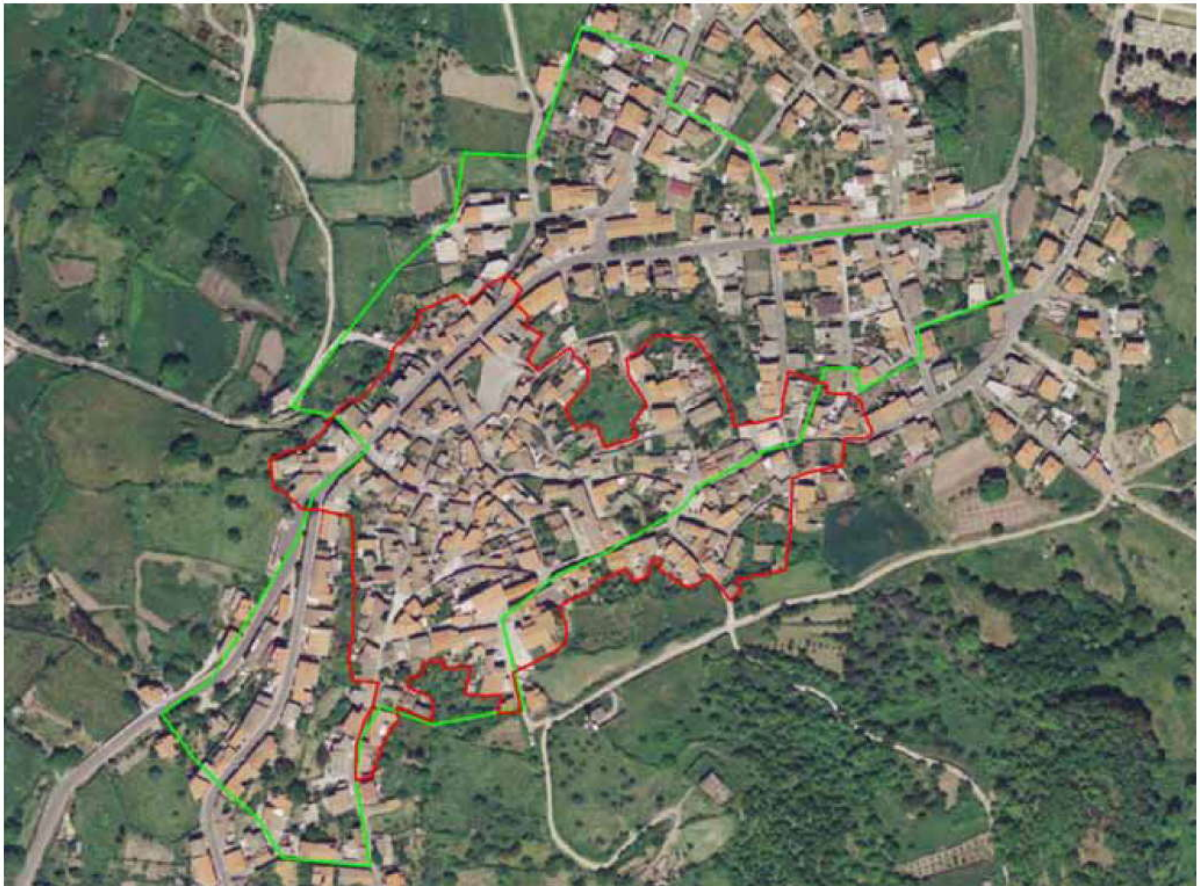
La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici, da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali. La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale “principale strumento della pianificazione territoriale regionale” che assume i contenuti dell’art. 143 “Piano Paesaggistico” del D.Lgs. “n. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Ai sensi del comma 2 dell’art.52, I Comuni, nell’adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- *quadro geografico (orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture);*
- *funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- *margini, eventualmente fortificati;*
- *assi e poli urbani;*
- *caratteri dell’edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
- *presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- *presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
  - *caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell’arredo urbano;*

- *stato di conservazione del patrimonio storico;*
- *criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

Il comune di Neoneli, in accordo con la Regione, accoglie la perimetrazione del Centro matrice, approvato con atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 38 del 23/11/2007, e si propone di elaborare il nuovo Piano Particolareggiato, la cui messa in essere sarà tale da disciplinare la conservazione, il restauro ed il ripristino di ciò che permane della cultura materiale, storica e artistica passata nel centro abitato e nell'ambito zona "A" del Santuario "Sa Cresia e s'Angelu" esterno ma non compreso all'interno del centro di antica e prima formazione.



Estratto della cartografia presente nell'allegato della determinazione N. 1309/DG del 16/06/2008. È riportata in rosso la perimetrazione del centro di antica e prima formazione di Neoneli verificata in sede di copianificazione tra Comune e Regione.

### **Obiettivi e Contenuti**

Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno dell'insediamento storico (denominato anche Centro Matrice), e dell'ambito storico extraurbano del Santuario "Sa Cresia e s'Angelu" teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.



La redazione del Piano in oggetto nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Neoneli e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato. È altresì finalità del Piano promuovere il decoro dello spazio pubblico urbano e la riqualificazione degli elementi incongrui e dare orientamenti precisi per le trasformazioni future e le nuove edificazioni.

Il nuovo Piano Particolareggiato indicherà gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e la possibilità di realizzare nuove volumetrie e le quantità eventualmente ammesse (sia per nuova costruzione che per ampliamento e sopraelevazione), conformemente alla struttura urbanistica originaria e ai caratteri identitari e paesaggistici dell'impianto storico del centro matrice.

Il nuovo Piano Particolareggiato provvederà a fornire una diversa disciplina urbanistica particolareggiata, che garantisca il rispetto delle qualità architettoniche storico-tradizionali e dei caratteri paesaggistici.

*I Centri Matrice, come Ambiti di tutela paesaggistica, si configurano come il luogo depositario della memoria e della storia di un paese in cui ogni comunità locale si identifica e riconosce i propri elementi identitari. La Tutela del territorio passa anche attraverso la valorizzazione del patrimonio costruito storico dei Centri matrice, identificati come bene da tutelare, preservare, conservare e tramandare per le future generazioni.*

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

- *Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, l'arredo urbano, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio;*
- *Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Neoneli che hanno inciso sulla forma urbana della trama viaria e degli isolati.*

Relativamente agli obiettivi specifici il Piano dell'insediamento storico è volto a:

- *Recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Neoneli, come matrice di riqualificazione dell'abitato;*
- *Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Neoneli;*
- *Garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio urbano storico con l'eliminazione degli elementi di disturbo;*
- *Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente attraverso dispositivi normativi di semplice interpretazione e meccanismi incentivanti;*
- *Orientare i processi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici coerentemente con i caratteri del tessuto storico tradizionale;*

- *Migliorare il comfort abitativo degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.*

## **La struttura del Piano**

L'obiettivo del Piano è predisporre tutta una serie di azioni che, nell'ottica di incidere positivamente nel miglioramento della qualità urbana ed ambientale, possano assicurare una pianificazione funzionale alle peculiarità del territorio, accessibile, di immediata e naturale interpretazione e di realistica attuazione.

La redazione del piano presuppone una prima *fase conoscitiva di indagine del territorio*, tesa alla conoscenza, comprensione dei processi, delle relazioni e trasformazioni avvenute nel sistema territoriale. Tramite questo processo metodologico che riconosce le valenze storiche, culturali fisiche e ambientali di tale territorio, in fase progettuale, è possibile intervenire con nuove azioni coerentemente e funzionalmente con il contesto preesistente, tutelando l'identità locale di Neoneli.

L'esigenza per il Piano di comprendere a fondo le caratteristiche del tessuto urbano e dell'impianto urbanistico esistenti impone un'accurata indagine che sarà diretta, attraverso sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici) e indiretta attraverso la consultazione, la lettura ed il confronto della cartografia storica e attuale.

La documentazione conoscitiva verrà raccolta in elaborati che conterranno dunque dettagliate informazioni su: consistenza (superficie, volume, etc.), caratteristiche costruttive, elementi architettonici, stato di conservazione, datazione, tipologia, destinazione e grado d'uso, nonché proprietà pubblica e privata, completate da una documentazione fotografica di supporto. Successivamente, si procederà con una fase progettuale, legata fortemente ai risultati ottenuti in fase analitica; in particolare si terrà conto delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità che emergeranno.

La definizione degli interventi sarà finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene carattere storico, la "correzione" di eventuali interventi incoerenti, indirizzando i nuovi interventi secondo delle regole che garantiscano la conservazione dell'identità e dei valori culturali attraverso un disegno della città armonioso e coerente.

L'imponente documentazione aggregata nelle carte tematiche generali degli elaborati di piano costituirà il quadro analitico e conoscitivo del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e dei beni identitari, degli elementi tipologici, costruttivi e delle tipologie edilizie presenti nel centro matrice.

Gli elaborati progettuali (grafici e testuali) del Piano ne costituiranno invece la normativa e la disciplina particolareggiata, individuando gli interventi da effettuare e le modalità compositive e tipologiche per la coerenza delle trasformazioni.

La legittimazione del piano si fonda, dunque, non soltanto nella capacità di far corrispondere alle necessità reali del nostro tempo la permanenza delle vecchie strutture fisiche, ma anche *"nella conservazione della grammatica e sintassi morfologica ancora riconoscibili in ciascuna realtà, reinterpretandole nella riproposizione innovativa degli usi per la città contemporanea. Recuperare quindi nel senso di compiere interventi non soltanto atti a rivalutare, con innovative proposizioni di riuso, il patrimonio edilizio ma soprattutto mirati a ricomporre storie degli abitanti e funzioni urbane interrotte dall'affermarsi di interessi che, rivolti in modo esclusivo alla città nuova, hanno finito per spegnere i processi vitali del centro storico."*<sup>1</sup>

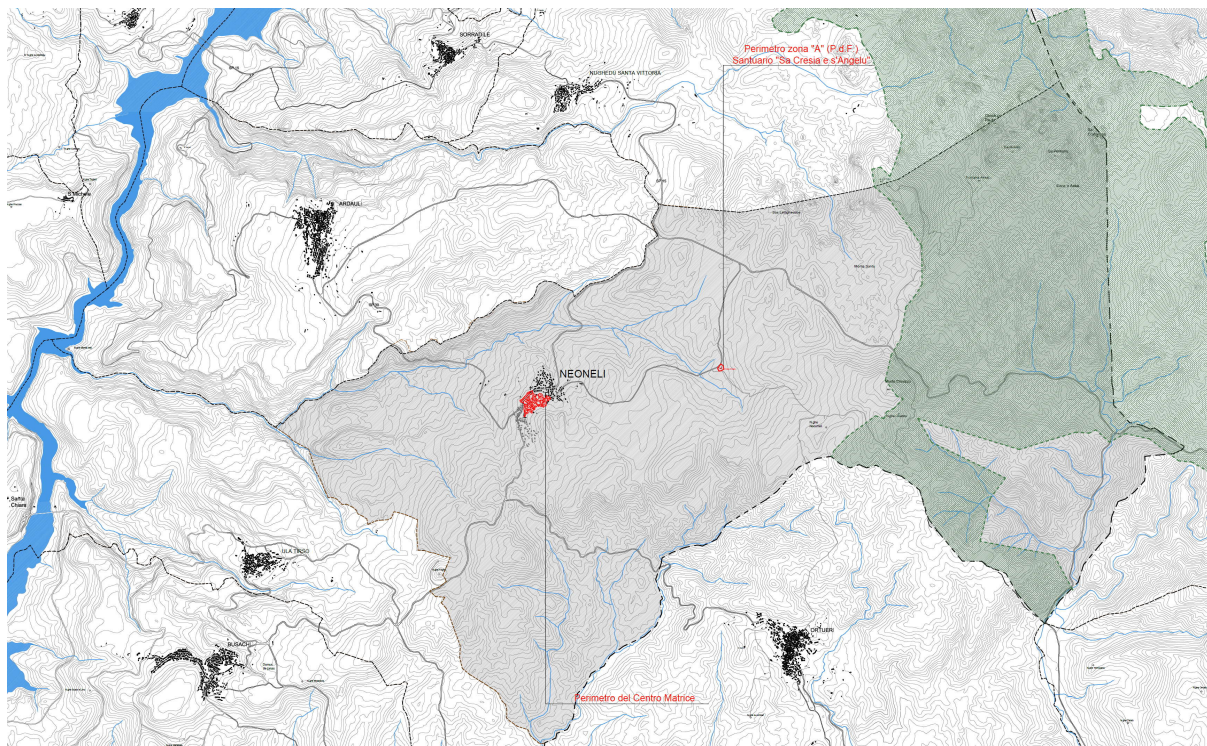
<sup>1</sup> Regione autonoma della Sardegna, Insestimenti storici della Sardegna, ed Electa, Milano 2001, pag.23

## 4. IL CONTESTO DEL PIANO

### Inquadramento territoriale

Neoneli è un piccolo comune della regione denominata “*Barigadu e susu*”, a circa 554 m sul livello del mare, adagiato sul costone di un’alta collina che scende verso il lago Omodeo.

Il territorio, esteso per 48 km, fa parte della provincia di Oristano e confina a nord con i comuni di Ardauli e Nughedu S. Vittoria, ad ovest con Ula Tirso, a sud ancora con Ula Tirso e Ortueri, e ad est con Austis (facente parte della provincia di Nuoro).



Stralcio dell'inquadramento comunale di Neoneli (area di colore grigio)

### Inquadramento storico - urbanistico

Dal punto di vista insediativo, l’abitato storico di Neoneli sorge su un territorio racchiuso e protetto da colline e da porzioni in piano e con acclività, che ha permesso un impianto originario caratterizzato da un’alta densità dell’abitato; le forme del tessuto urbano in particolare rispondono alle logiche tipiche dell’insediamento che sorge su suolo declive, e dove le strade seguono le curve di livello., tanto che il Centro Matrice occupa ancora la posizione di miglior giacitura dell’insediamento.

L’ambito storico del Santuario campestre dell’Angelo, denominato "Sa Cresia e s'Angelu", è situato invece 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.

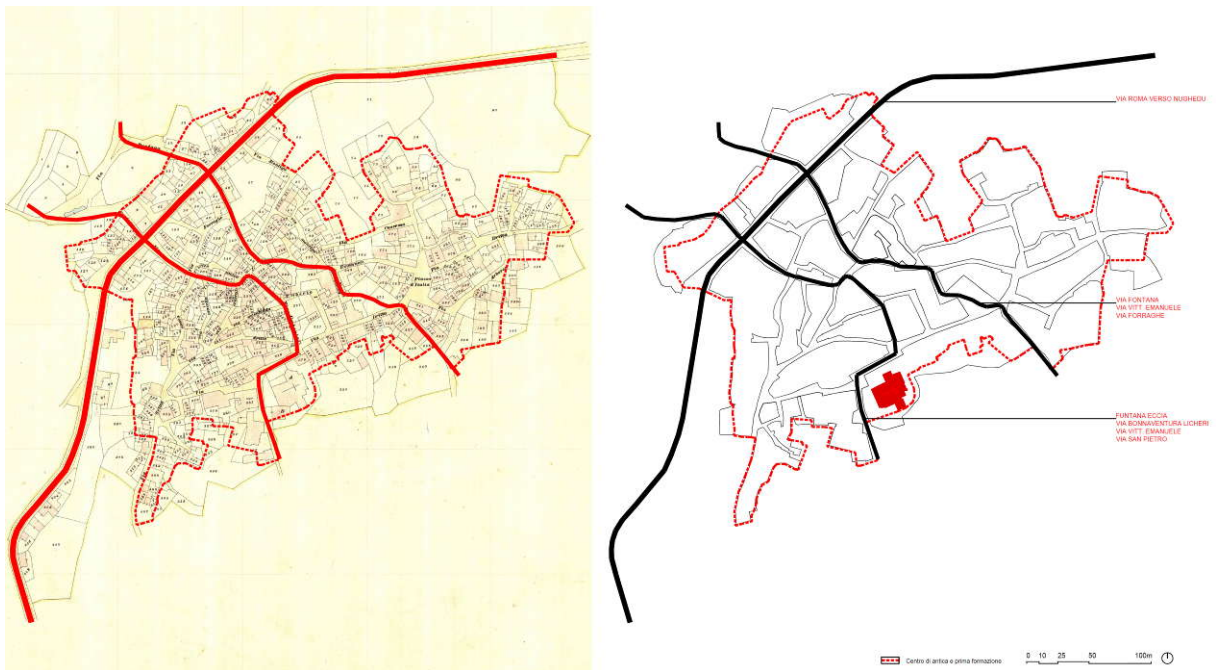
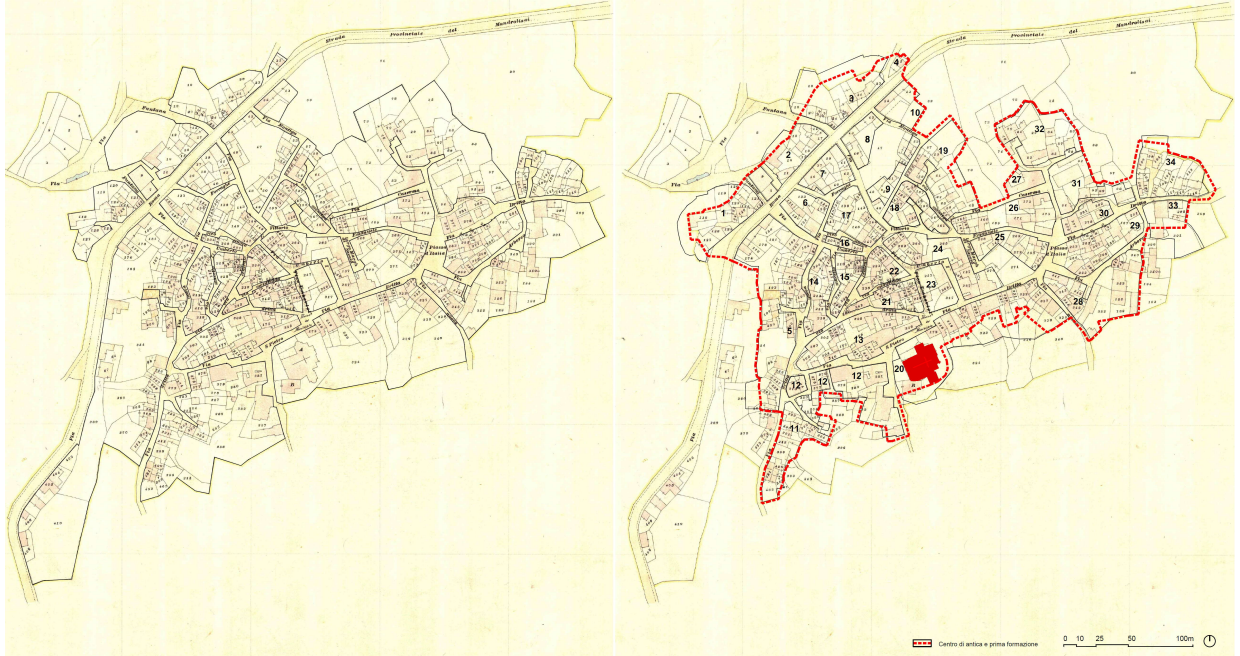


Inquadramento territoriale di Neoneli. vista zenitale.



Vista zenitale dell'area del Santuario

Attraverso l'analisi della cartografia storica si è potuto constatare come l'area del centro matrice si sia strutturata secondo isolati di varie dimensioni e conformazioni. Dalla prima mappa urbana di Neoneli (Elaborato Carte storiche) emerge come la struttura originaria del tessuto abitativo sia costruita a cellule.



Individuazione degli isolati del centro matrice nel catastale d'impianto storico del primo Novecento e della struttura urbana di Neoneli. In rosso il perimetro del centro matrice

A partire dai caratteri individuati nell'insediamento storico – matrice, si possono individuare gli elementi strutturanti l'assetto urbano attuale. L'edilizia si costruisce su tre principali percorsi matrice, riconosciuti nelle attuali *Via Roma*, *Via Fontana*, *via Vitt. Emanuele*, *via Forra ghe e 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.

Le caratteristiche topografiche hanno avuto certamente grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari, che, evolutisi nel tempo, hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi.

All'interno del perimetro del centro matrice, le abitazioni storiche sono con affaccio diretto su strada o con affaccio su area di pertinenza privata. Esse si compongono di più cellule elementari e il loro accrescimento avviene secondo un processo di giustapposizione in profondità o in altezza sino a raggiungere la configurazione delle tipologie rilevate all'interno del centro matrice: Cellula su fronte strada su uno e due livelli, Due o più cellule su fronte strada su uno e due livelli, edifici con più cellule su più livelli, il palazzetto, edilizia specialistica.



Qualche scorcio all'interno del centro matrice di Neoneli.

## **5. AZIONI DI PIANO**

Il Piano Particolareggiato del comune di Neoneli prevede le seguenti azioni principali:

- *pianificazione particolareggiata per il recupero e la riqualificazione estesa all'intero Centro di Antica e Prima Formazione e definizione degli orientamenti e indirizzi per la riqualificazione degli spazi pubblici e degli elementi di arredo urbano;*
- *regolamentazione degli interventi edilizi al fine di valorizzare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi anche attraverso la rimozione o riqualificazione degli elementi incoerenti con gli obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici;*
- *promozione di interventi finalizzati a rendere maggiormente funzionale ai fini abitativi il patrimonio esistente mediante nuove piccole edificazioni, ove ritenute effettivamente necessarie, consistenti in micro interventi di sopraelevazione o ampliamento che vanno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato;*
- *definizione di norme di salvaguardia e tutela degli elementi costruttivi tradizionali del Centro di antica e prima formazione e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;*
- *l'indicazione delle volumetrie eventualmente realizzabili all'interno del perimetro di Piano e delle modalità realizzative nel rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e paesaggistici dell'impianto storico;*
- *promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica dell'abitato storico;*
- *sensibilizzazione della comunità cittadina verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.*

## **6. ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

### **La procedura**

Il punto 2.2.1 delle Linee Guida (Verifica di Assoggettabilità) descrive quali sono i piani e/o programmi da sottoporre a procedura di verifica e le modalità di conduzione della stessa. In particolare si prescrive che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente. Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.

Non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;
- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;
- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;
- i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa. Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i. di seguito riportati.

L'autorità competente (Provincia) in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base dei criteri sopra riportati e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano determina impatti significativi sull'ambiente. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare di cui sopra emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico anche attraverso la pubblicazione nel sito web dell'autorità competente e dell'autorità procedente. La verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS relativa a modifiche al PUC o a modifiche di suoi strumenti attuativi già sottoposti positivamente a verifica di assoggettabilità o a VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti già assoggettati a verifica.



**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA  
CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

*CARATTERISTICHE DEL PIANO*

- In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse
- In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati
- Pertinenza il piano o il programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile
- Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

*CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE*

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

### **Verifica di assoggettabilità**

Nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 12 del D.lgs. 152/2006 come modificato dall'art.2 comma 10, del D.lgs. 128/2010, alle indicazioni dell'allegato I alla parte II del D.lgs. 152/2006 ed alle indicazioni del punto 2.2.1 delle Linee Guida della RAS si riporta qui di seguito l'analisi del Piano Particolareggiato di Neoneli secondo i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi da considerare per la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

#### *CARATTERISTICHE DEL PIANO*

#### *In quale misura il piano particolareggiato 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.*

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Neoneli è un piano attuativo di iniziativa pubblica che ha lo scopo di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale vigente (P.d.F.), e di regolamentare tutti gli interventi attraverso processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del Centro Matrice nei suoi differenti usi, con l'obiettivo di tutelare i valori storico- architettonici, urbanistici del patrimonio edilizio esistente e da edificare. Esso costituisce il riferimento tecnico – normativo e di indirizzo dei caratteri tipologico –costruttivi per la stesura di progetti e di attività edilizia orientati (prevalentemente alla manutenzione, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e alla nuova edificazione ove consentita) che non determineranno impatti significativi sull'ambiente in quanto di modesta entità e localizzati in un contesto già urbanizzato.

#### *In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.*

Il Piano Particolareggiato non influenza in alcun modo i piani gerarchicamente sovraordinati. L'influenza e le conseguenze che il Piano Particolareggiato avrà su altri piani, essendo strumento attuativo, sarà quello di normare e salvaguardare ogni singola unità edilizia, il cui principio è la conservazione ed il restauro del tessuto storico tradizionale esistente. Anche i piccoli interventi privati dovranno rispettare i caratteri costruttivi e le prescrizioni contenute nel Piano.

#### *Pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.*

Il Piano Particolareggiato avrà un impatto ambientale migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano prescriverà ai privati atti autorizzativi di rimuovere superfetazioni e/o elementi particolarmente impattanti.

Da un punto di vista dell'integrazione ambientale quindi il Piano Particolareggiato tenderà, attraverso gli interventi edilizi consentiti, a creare un'immagine della città unitaria e coerente con i caratteri identitari storico-tradizionali.

La promozione dello sviluppo sostenibile potrà essere favorita con la qualità edilizia, la rivitalizzazione dell'area del centro matrice, la possibilità di variazione di destinazione d'uso degli edifici esistenti, l'incentivo di attività artigianali compatibili con il centro storico, l'attenzione ai percorsi e alle aree pedonali e ciclabili, la cura del verde privato e pubblico, l'eliminazione

delle barriere architettoniche, la riduzione del consumo del suolo privilegiando, in caso di incrementi di volume, le sopraelevazioni agli ampliamenti in superficie e prescrivendo l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, con un ridotto carico ambientale e possibilmente prodotti localmente, l'utilizzo di energie rinnovabili, la promozione di azioni volte al risparmio delle risorse (energia, acqua e materie prime) non rinnovabili sia in ambito pubblico (attraverso il completamento dell'intervento di rifacimento dell'impianto d'illuminazione stradale finalizzato al risparmio energetico già da tempo avviato) sia nel privato. Tali azioni, volte alla promozione d'interventi eco-responsabili oltre che mirati al raggiungimento della qualità urbana, saranno esplicitate all'interno delle norme tecniche attuative del Piano sia come prescrizioni sia come auspicii.

*Problemi ambientali pertinenti al piano*

Il Piano non prevede azioni che possano far sorgere problemi di tipo ambientale, la cui attività è rivolta ad un'area destinata prevalentemente alla funzione residenziale. Non si determinano trasformazioni di aree o manufatti di interesse storico-artistico, ma anzi questi saranno salvaguardati previo imposizione del vincolo di tutela ossia restauro conservativo.

*La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.*

Il Piano particolareggiato, essendo sotto ordinato al PPR, ne recepisce i principi ed il quadro normativo di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale. Come strumento attuativo non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale.

Il piano particolareggiato non sarà rilevante ai fini di piani e/o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque ecc., poiché tali competenze sono affidate ad altri livelli di pianificazione.

## *CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE*

### *Probabilità, durata, frequenza, e reversibilità degli impatti*

Il presente Piano Particolareggiato non determinerà impatti nel lungo termine in quanto il suo fine ultimo è la tutela ambientale del territorio, e i suoi contenuti rispondono alle prescrizioni e indirizzi degli strumenti di pianificazione sovraordinati, tra i quali il Piano Paesaggistico Regionale. Allo stesso modo, per tipologia d'intervento e localizzazione, non determinerà impatti nel breve periodo se non quelli relativi all'installazione dei cantieri, necessari per interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzioni degli edifici esistenti, il cui impatto sarà reversibile e temporalmente limitato.

### *Carattere cumulativo degli impatti*

Per quanto sopra citato, gli impatti limitati alle attività descritte non hanno carattere cumulativo.

### *Natura transfrontaliera degli impatti*

Nessuna

### *Rischi per la salute umana o per l'ambiente*

Il Piano non produce fonte di rischio o pericolo rispetto allo stato attuale se non legati all'attività edilizia, disciplinata a sua volta dalla normativa di settore (D.lgs. 81/2008). Laddove presenti tali situazioni verranno eliminate (ad esempio la messa in sicurezza di edifici pericolanti all'interno del centro matrice, e sistemazione di aree inedificate con opportune recinzioni, cura del verde e azioni periodiche di disinfestazione o derattizzazione). Gli interventi previsti non comportano la presenza di sostanze o lavorazioni tali da poter provocare esplosioni, incendi o rilascio di sostanze tossiche.

### *Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)*

Essendo gli impatti limitati all'attività edilizia di cantiere (installazione, lavorazione e smantellamento), essi riguarderanno lo spazio a servizio del cantiere intorno all'unità edilizia interessata. L'attività sarà temporanea e reversibile.

### *Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale o del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.*

Essendo la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito storico e culturale la finalità del Piano Particolareggiato, esso elimina eventuali vulnerabilità definendo norme e regolamenti atti ad evitare interventi edilizi non conformi all'interno del centro matrice.

### *Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario, o internazionale*

Nessun impatto. Il perimetro del Piano Particolareggiato non rientra fra le aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **7. VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE AZIONI DEL PIANO**

Di seguito si riportano le principali azioni che il Piano Particolareggiato del centro matrice di Neoneli si propone di seguire e gli eventuali effetti che queste avranno.

- PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE ESTESA ALL'INTERO CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DEFINIZIONE DEGLI ORIENTAMENTI E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DEGLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

L'azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull'ambiente.

Emerge un giudizio positivo dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti di paesaggio ed assetto storico culturale e insediativo.

L'identificazione dei beni paesaggistici e delle relative aree di salvaguardia, e la definizione di norme di tutela non potrà che garantire una effettiva tutela e valorizzazione dell'intero centro di antica e prima formazione di Neoneli.

Gli interventi relativi agli spazi pubblici (piazze, percorsi, parco giochi e relativi arredi) saranno mirati all'eliminazione delle barriere architettoniche e la loro progettazione sarà di tipo "plurisensoriale". Tutti gli interventi saranno inoltre volti alla riqualificazione di aree e percorsi in cui si possano creare occasioni di relazione sociale. Nella scelta dei materiali saranno privilegiati quelli locali, ove non possibile si farà ricorso a materiali compatibili con ridotto carico ambientale.

- REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AL FINE DI VALORIZZARE LO STATO DEI LUOGHI E LA PERCEZIONE DEGLI SPAZI ANCHE ATTRAVERSO LA RIMOZIONE O RIQUALIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI INCOERENTI CON GLI OBIETTIVI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEI CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E PAESAGGISTICI

L'azione di Piano non produce effetti di impatto negativi sull'ambiente.

Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti di paesaggio ed assetto storico culturale, in termini di miglioramento dello stato dei luoghi e della percezione degli spazi, in sintonia con il nucleo originario di Neoneli.

- PROMOZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI A RENDERE MAGGIORMENTE FUNZIONALE AI FINI ABITATIVI IL PATRIMONIO ESISTENTE MEDIANTE NUOVE PICCOLE EDIFICAZIONI, OVE RITENUTE EFFETTIVAMENTE NECESSARIE, CONSISTENTI IN MICRO INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE O AMPLIAMENTO CHE VANNO AD INSERIRSI IN UN CONTESTO GIÀ URBANIZZATO

Tale azione non apporterà effetti di impatto negativi sull'ambiente né incideranno negativamente sul contesto.

Il Piano, previa analisi dell'edificato esistente e indagine sui trend abitativi locali, intende promuovere dei piccoli interventi di sopraelevazione e ampliamento purché se ne riscontri l'effettiva necessità e ove ciò contribuisca a conferire un'immagine unitaria dell'abitato storico senza incidere negativamente sul contesto esistente.

Tali minime nuove edificazioni andranno ad inserirsi in un contesto già urbanizzato rispettando lo spirito e la volontà del Piano volti al recupero e alla riqualificazione del patrimonio esistente al fine di non incrementare ulteriore consumo del territorio e impoverimento del suolo.

I micro interventi di sopraelevazione e ampliamento seguiranno le modalità di accrescimento proprie della cultura abitativa storica locale. Si tratterà, a seconda del contesto, di inserire

piccole nuove volumetrie (corrispondenti per dimensioni alle unità cellulari arcaiche) secondo il processo di addizione e giustapposizione in profondità, laterale o in altezza che ha da sempre caratterizzato l'evoluzione dell'abitato. Tali accrescimenti saranno inoltre studiati in modo da tutelare la permeabilità del suolo e da non essere d'impedimento al normale deflusso delle acque.

- DEFINIZIONE DI NORME DI SALVAGUARDIA E TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E DEGLI ELEMENTI A VALENZA STORICO CULTURALE IVI IDENTIFICATI E DEI LORO CONTESTI

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente.

La finalità del Piano è infatti il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio architettonico ed urbanistico incluso nel Centro di antica e prima formazione, mediante norme e indicazioni che, nel rispetto dei valori culturali e storici, concorrano ad elevare la qualità degli interventi e favoriscano ed incentivino le funzioni residenziali e le attività economiche e di accoglienza all'interno del dell'insediamento storico.

- L'INDICAZIONE DELLE VOLUMETRIE EVENTUALMENTE REALIZZABILI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI PIANO E DELLE MODALITÀ REALIZZATIVE NEL RISPETTO DEI CARATTERI TIPOLOGICI, COSTRUTTIVI E PAESAGGISTICI DELL'IMPIANTO STORICO

Tali azioni di Piano non producono effetti di impatto negativi sull'ambiente.

Un giudizio naturalmente positivo emerge dalla valutazione degli effetti attesi in riferimento alle componenti paesaggio ed assetto storico culturale. La definizione di norme di salvaguardia e tutela del centro storico e di prescrizioni sulla possibilità di trasformazione delle unità edilizie, non potranno che garantire una effettiva tutela e valorizzazione del centro matrice di Neoneli ed un miglior funzionamento del tessuto edilizio esistente.

- PROMOZIONE DI INTERVENTI FINALIZZATI A CONFERIRE UN'IMMAGINE UNITARIA, RICONOSCIBILE E SPECIFICA DELL'ABITATO STORICO

Tale azione di Piano non comporta in generale effetti d'impatto negativo sull'ambiente.

Gli interventi previsti sono mirati a garantire un'immagine unitaria dell'abitato e una migliore articolazione del tessuto edilizio esistente, senza comportare in generale modifiche che implicano un aumento significativo del carico abitativo.

Tutti gli interventi saranno finalizzati ad armonizzare i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o a recupero, in relazione ai materiali da rivestimento, alle tinteggiature e alle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari

Gli interventi di demolizione saranno consentiti per tutti i corpi di fabbrica ed i corpi edilizi accessori realizzati senza regolare concessione e per quelli, nel caso di comprovata instabilità statica, fortemente degradati o ruderi.

L'intervento di demolizione sarà di tipo selettivo, in modo da consentire l'isolamento delle frazioni materiali simili riusabili e/o valorizzabili come materie prime seconde e, conseguentemente, di ridurre la quantità di rifiuti inerti da destinare a smaltimento.

In generale, tutte le categorie di intervento previste all'interno del centro di antica e prima formazione possono generare impatti in fase di cantiere, legati alla dispersione di polveri e rumore ed alla presenza di mezzi e personale. Essi risultano comunque circoscritti alla sola fase di realizzazione delle opere e quindi reversibili.

La potenziale occupazione di suolo potrà interessare esclusivamente gli interventi in grado di apportare modifiche al patrimonio esistente o generare costruzioni ex novo quali l'ampliamento, la demolizione con ricostruzione, la nuova edificazione.

Per quanto riguarda invece la tutela degli aspetti paesaggistici del centro di antica e prima formazione, la natura e le finalità del Piano Particolareggiato garantiscono la compatibilità degli interventi edilizi consentiti e la loro coerenza con il contesto tutelato.

Per quanto attiene gli edifici di nuova costruzione è auspicabile l'utilizzo delle fonti energetiche alternative ed il risparmio idrico purché non invasivi né impattanti a livello visivo.

**- SENSIBILIZZAZIONE DELLA COMUNITÀ CITTADINA VERSO IL RECUPERO DEL DECORO URBANO, DELL'EDILIZIA STORICA E DELLE TECNICHE SOSTENIBILI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Tale azione di Piano è essenzialmente finalizzata a sensibilizzare la cittadinanza verso il recupero del decoro urbano, dell'edilizia storica e delle tecniche sostenibili per la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici.

In tal senso saranno promosse azioni partecipative per sensibilizzare i cittadini e gli attori locali (tecnici e maestranze) e per renderli parte attiva del processo di pianificazione.

Tale attività di interazione con i cittadini, i destinatari finali del Piano, non solo permette l'effettiva applicabilità degli apparati normativi una volta vigenti, ma permette la focalizzazione degli obiettivi specifici basata sulle reali esigenze della cittadinanza e avvia la condivisione e la riappropriazione dei valori culturali dell'abitare.

## **8. CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni fin qui esposte emergono le seguenti considerazioni. Tutti gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato sono perfettamente coerenti con le previsioni di sviluppo urbano del Centro Matrice di Neoneli.

Il Piano Particolareggiato del Centro Matrice avrà un impatto ambientale positivo e migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, poiché il Piano obbliga i privati che chiederanno atti autorizzativi a rimuovere superfetazioni e/o elementi impattanti quali: rimozioni di onduline in metallo, eternit, rimozione pluviali in plastica, intonacatura di murature e di edifici in blocchi di cemento a vista, ecc.

Da un punto di vista dell'integrazione ambientale quindi il Piano Particolareggiato tenderà a ricreare un'immagine di borgo storico-tradizionale, incentivando attività artigianali compatibili con il Centro Matrice e riattualizzando le relative tradizioni e tecniche costruttive e tipologiche, gli elementi costruttivi presenti negli edifici storici e nell'edilizia tradizionale locale al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

La promozione dello sviluppo sostenibile potrà essere favorita con la qualità edilizia, l'incoraggiamento all'utilizzo di materiali ecologicamente compatibili, l'utilizzo di energie rinnovabili.

In conclusione, in relazione alla natura del Piano, si ritiene che l'entità dei fattori d'impatto sulle componenti ambientali presenti nel territorio comunale assuma una dimensione trascurabile sia in considerazione dello specifico ambito di pertinenza del Piano, sia in riferimento alla natura delle azioni previste che non incidono in modo sensibile sugli ambiti di interesse tutelati dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. (infatti non è previsto il consumo di suolo ma il recupero di edifici esistenti e attualmente in disuso, una maggiore uniformità del tessuto edilizio oggetto di salvaguardia paesaggistica, l'unitarietà dei fronti esterni dettata dai caratteri identitari propri del patrimonio storico locale, la scelta di soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili).

Si ritiene pertanto non necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica per il Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione del Comune di Neoneli, in considerazione delle tipologie di intervento previste dallo strumento attuativo, prevalentemente finalizzate al recupero ed alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, che potranno determinare modesti incrementi del carico abitativo ed urbanistico, ma comunque nel rispetto dell'esigenza di tutela e salvaguardia dei caratteri paesaggistici del contesto urbano considerato.