



# PROVINCIA DI NUORO

SETTORE AMMINISTRATIVO

Ufficio Urbanistica

Piazza Italia 22 - 08100 NUORO - TEL. 0784 238600 - FAX 0784.33325  
web: [www.provincia.nuoro.gov.com](http://www.provincia.nuoro.gov.com) - pec: [protocollo@pec.provincia.nuoro.it](mailto:protocollo@pec.provincia.nuoro.it)

---

## VALUTAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 D.Lgs 152/2006 del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Orotelli.**

Il Comune di Orotelli, in qualità di autorità procedente, con nota prot. n. 3472 del 16/10/2017, acquisita al prot. gen. dell'Ente al n. 17723 del 20/10/2017, integrata con nota prot. 3800 del 9/11/2017, prot. gen. dell'Ente n. 18978 del 9/11/2017, ha chiesto la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del *Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione*, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006 e ss. mm. e ii.

La Provincia, in qualità di autorità competente, ha accertato che il Piano deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.6, commi 3 e 3 bis, del D.Lgs. n.152/06 e ss. mm. e ii., secondo le procedure di cui all'art.12 del medesimo Decreto Legislativo, e delle linee guida regionali VAS approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 del 14/12/2010, in quanto strumento attuativo di piano urbanistico non sottoposto a procedura di VAS, e quindi non si avvale della deroga di cui all'art.16 della L. n.1150/42, modificato con L. 12 luglio 2011, n. 106.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 l'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e si è dato avvio al processo di consultazione con la richiesta di parere con nota prot. n. 19480 del 16/11/2017. Tutti gli elaborati del Piano sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.**

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Orotelli è il Piano Regolatore Generale del 1987 (BURAS N. 4 del 22/01/1990).

Il Piano individua la zona A "Zona di Interesse Storico - Ambientale " suddividendola in due sottozone:

la Zona A1 - zona di interesse storico - Chiesa di San Giovanni . Comprende gli edifici, gli isolati e le parti di isolati immediatamente adiacenti alla Chiesa di San Giovanni. In questa zona sono consentite esclusivamente operazioni di restauro statico e conservativo, con divieto assoluto di interventi di demolizione o modificazione degli edifici esistenti;

la Zona A2 - zona del vecchio Centro. Comprende gli isolati o le parti di essi che rivestono un particolare pregio ambientale e tradizionale e che rappresenta di fatto il vecchio centro urbano.

Esiste un Piano Particolareggiato del centro storico approvato nel 1997, che nel 2008 è stato sottoposto a verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle Norme di attuazione del PPR.

Con determinazione n. 3150/D.G. del 29/12/2008 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Sardegna, è stato definito il Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione. Questo perimetro esclude alcune parti

della zona A, così come definita dal Piano Regolatore Generale, e include all'interno dell'area di antica formazione alcuni isolati, attualmente posti in zona B1.

L'area inclusa nel Piano Particolareggiato si estende su una superficie di circa 8,00 ha, suddivisa in 58 isolati. La percentuale di superficie coperta risulta alta in molti isolati, ma non uniformemente distribuita e ciò determina una variegata distribuzione della densità edilizia con indici fondiari che vanno da un minimo di 4,0 mc/mq ad un massimo superiore agli 8 mc/mq. La presenza o meno delle corti influisce su tali valori.

#### **OBIETTIVI DEL PIANO:**

- Proporre interventi relativi all'uso, riqualificazione, conservazione, salvaguardia e manutenzione del patrimonio edilizio, delle pertinenze, degli spazi liberi e viari pubblici;
- indirizzare la popolazione a riutilizzare gli edifici e le strutture presenti nel nucleo antico del paese, sia per abitazioni, servizi che per attività produttive compatibili, contenendo di conseguenza l'espansione delle aree periferiche.

Inoltre il Piano si propone di conseguire le seguenti finalità specifiche:

- *riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa;*
- *diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale;*
- *conservare il tessuto storico, conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato;*
- *salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale;*
- *conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione;*
- *incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato il recupero, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto urbano;*
- *conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali ed allineamenti. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*
- *risanare le situazioni di degrado e favorire, la dove è possibile il recupero degli edifici degradati;*
- *facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- *favorire oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, che ridiano vitalità al nucleo antico e le restituiscano le funzioni originarie;*
- *favorire il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale;*

- migliorare la dove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi; favorire la riqualificazione e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona e di connessione con rete urbana.
- trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche

**Verifica di assoggettabilità del Piano Particolareggiato (PP) del centro di antica e prima formazione del Comune di Orotelli, ai sensi dell'allegato I del D.Lgs. 152/2006:**

**1. Caratteristiche del Piano:**

<p>In quale misura il PP stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.</p>	<p>Il Piano Particolareggiato, come previsto dalla normativa vigente, ha l'obiettivo primario di salvaguardare i caratteri tipici del centro di antica e prima formazione sia sotto l'aspetto architettonico che dell'organizzazione degli spazi comuni, delle aree verdi, valorizzandone le peculiarità e l'assetto originario complessivo. Si propone di migliorare la qualità degli interventi edilizi, incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio abbandonato, la riqualificazione degli interventi più recenti, non rispettosi dei caratteri storici tradizionali.</p> <p>Le scelte progettuali proposte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriscono il recupero del patrimonio edilizio permettendo gli adeguamenti necessari per rispondere alle esigenze attuali, pur nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici locali;</li> <li>- indicano come riqualificare gli spazi viari e pubblici per migliorare la qualità urbana;</li> <li>- incentivano la cura delle aree libere di pertinenza e degli spazi verdi privati presenti all'interno del Centro Matrice, quale valenza ambientale caratterizzante l'abitato;</li> <li>- evidenziano gli edifici di maggior pregio quale valore aggiunto di particolare importanza per eventuali scelte di valorizzazione;</li> <li>- rispondono alle esigenze di trasformazione e di uso sostenibile agevolando la presenza di attività artigianali, commerciali e di servizio compatibili con le caratteristiche del vecchio centro.</li> </ul> <p>In generale il Piano Particolareggiato prevede la conservazione dell'assetto attuale senza significative variazioni di superficie coperta. Sono consentiti per lo più modesti incrementi volumetrici, di solito in altezza, per adeguamenti funzionali mirati a favorire l'utilizzo soprattutto del patrimonio edilizio abbandonato e, in alcuni casi, per allineamenti delle altezze sul fronte strada. Gli interventi di nuova edificazione previsti, oltre quelli relativi agli ampliamenti, riguardano anche la sostituzione di vecchi manufatti (sostituzione edilizia), oramai ridotti a ruderi e alcuni interventi in lotti liberi.</p> <p>Il Piano 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, al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti e alla nuova edificazione ove consentita.</p>
<p>In quale misura il PP influenza altri piani o programmi, inclusi quelli</p>	<p>Il PP è lo strumento di pianificazione attuativa previsto dalle NTA del PPR per regolare le trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno del centro</p>

<p>gerarchicamente ordinati.</p>	<p>matrice.</p> <p>Il Piano Particolareggiato non influenza in alcun modo i Piani gerarchicamente sovraordinati.</p> <p>Ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del PAI, all'interno del perimetro del centro matrice si applicano le disposizioni del piano di assetto idrogeologico per le aree a pericolosità idraulica e da frana.</p> <p>Il Piano influenza le modalità d'uso, trasformazione e conservazione delle singole unità edilizie e degli spazi liberi presenti all'interno del Centro Matrice. Ogni intervento dovrà rispettare i caratteri costruttivi e le prescrizioni contenute nel Piano. Il PP in qualità di strumento attuativo non necessita di ulteriore pianificazione in quanto si attua mediante l'intervento edilizio diretto.</p>
<p>Pertinenza del PP per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.</p> <p>[Le strategie di sviluppo sostenibile, in accordo a quanto stabilito dall'art. 34, comma 5 del D.Lgs. 152/2006, definiscono il quadro di riferimento per le valutazioni ambientali alle diverse scale territoriali e fissano gli obiettivi di sostenibilità coerentemente ai diversi livelli territoriali. La rispondenza del Piano (obiettivi, strategie e azioni) con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verifica il complesso impatto ambientale, ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente.</p> <p>Per tale valutazione si ritiene opportuno fare riferimento ai criteri di sostenibilità contenuti nel "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi Strutturali dell'Unione Europea, <u>contestualizzati nella realtà di riferimento del Piano</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili.</li> <li>2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione.</li> <li>3. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti.</li> <li>4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi.</li> <li>5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche.</li> <li>6. Conservare e migliorare la qualità</li> </ol>	<p>Il Piano Particolareggiato del centro storico persegue per sua natura un modello di sviluppo sostenibile che tiene in massima considerazione la tutela dell'ambiente e le considerazioni ambientali e di sviluppo sostenibile. In particolare si riportano di seguito le principali azioni perseguite dal PP messe in relazione con i criteri di sostenibilità ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri della tradizione abitativa, conservare il tessuto storico, conoscere e comprendere i processi evolutivi ed aggregativi che lo hanno generato. Salvaguardare, recuperare e valorizzare le caratteristiche generali del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale (criterio di sostenibilità 4, con riferimento alla componente paesaggio, 6 e 7);</li> <li>- diffondere la consapevolezza del valore identitario del nucleo di primo impianto e della tradizione abitativa locale (criterio di sostenibilità 4, con riferimento alla componente paesaggio, 6, 7, 9 10);</li> <li>- conservare il rapporto tra lo spazio pubblico della strada e quello privato dell'abitazione, incentivare la cura dei cortili e degli spazi a verde privato il recupero, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto urbano, conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali ed allineamenti. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni (criterio di sostenibilità 5);</li> <li>- risanare le situazioni di degrado e favorire, la dove è possibile il recupero degli edifici degradati, facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili (criterio di sostenibilità 6 e 7);</li> <li>- favorire oltre che la destinazione d'uso residenziale anche la presenza di attività artigianali, commerciali e servizi compatibili con le caratteristiche della zona, che ridiano vitalità al nucleo antico e le restituiscano le funzioni originarie; favorire il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche del tessuto edilizio locale; migliorare la dove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi; favorire la riqualificazione</li> </ul>

<p>delle risorse storiche e culturali.</p> <p>7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale.</p> <p>8. Protezione dell'atmosfera.</p> <p>9. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.</p> <p>10. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile.]</p>	<p>e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona e di connessione con la rete urbana (criterio di sostenibilità 6 e 7)</p> <p>Tuttavia la ricerca sulle tipologie edilizie e sugli elementi costruttivi storici e tradizionali e le strategie in direzione del loro recupero o ripristino, non sono correlate da una attenzione puntuale alla riqualificazione energetica degli edifici. Si rammenta, infatti, che il <b>Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192</b>, in materia di rendimento energetico dell'edilizia, all'art. 9 comma 5-bis stabilisce che <i>gli enti locali considerano, nelle normative e negli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le norme contenute nel presente decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti.</i></p>
<p>Problemi ambientali pertinenti al PP</p>	<p>Dal punto di vista ambientale non si pongono in essere azioni che possano far sorgere problemi ambientali. La zona del centro matrice è già servita da tutte le reti di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui necessarie. La produzione e lo smaltimento dei rifiuti potrà subire variazioni con l'incremento demografico, ma sarà compensata a livello urbano.</p>
<p>Rilevanza del PP per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</p>	<p>Il piano essendo uno strumento attuativo di dettaglio relativo a un'area già urbanizzata e dotata di infrastrutture, non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale in quanto non contempla iniziative o misure in larga scala. Il Piano Particolareggiato è sottordinato al PPR, si configura pertanto come atto di pianificazione di rilevante interesse ai fini dell'applicazione della normativa comunitaria nel settore del paesaggio.</p>

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

<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.</p>	<p>Le attività previste dal Piano sono essenzialmente di tipo edilizio, quindi per tipologia d'intervento e localizzazione, non determineranno impatti significativi nel breve periodo se non quelli relativi all'installazione dei cantieri necessari a realizzare gli interventi negli edifici esistenti – di restauro, ristrutturazione edilizia o manutenzione - il cui impatto sarà reversibile e temporalmente limitato; pertanto queste attività possono essere considerate irrilevanti. 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 PPR.</p>
<p>Carattere cumulativo degli impatti.</p>	<p>Se limitati alle attività di cantiere, sono reversibili. Nel caso di interventi in concomitanza, l'impatto complessivo sarebbe comunque temporaneo e reversibile</p> <p>L'incremento demografico dell'area in seguito all'attuazione del Piano, genera incremento della produzione dei rifiuti, dei consumi idrici, dei consumi energetici e di mobilità, di entità trascurabile, visto il contesto, e in compensazione rispetto all'intero centro urbano.</p>
<p>Natura transfrontaliera degli impatti.</p>	<p>Si esclude qualsiasi impatto di natura transfrontaliera.</p>

<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>In generale gli interventi consentiti non presentano rischi per l'ambiente e per l'uomo se non quelli legati all'attività edilizia disciplinata a sua volta dalla normativa di settore (D.lgs. 81/08). Laddove presenti situazioni di rischio il Piano ne prevede l'eliminazione.</p> <p>In generale gli interventi consentiti non comportano la presenza di sostanze o lavorazioni tali da poter provocare esplosioni, incendi o rilascio di sostanze tossiche. Le categorie di intervento previste 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.</p> <p>Le situazioni di rischio come: presenza di ruderi, percorsi scoscesi pericolosi, ecc, saranno eliminati .</p>
<p>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).</p>	<p>Il centro matrice dell'abitato di Orotelli si estende per circa 8 ettari, L'entità e l'estensione nello spazio degli impatti sono rapportati al centro abitato.</p>
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;</li> <li>– del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.</li> </ul>	<p>Il centro storico individua l'area di più remota formazione del centro abitato, e costituisce ambito di rilevante valore storico, culturale, identitario e paesaggistico. La mancata consapevolezza di tale valore è l'elemento che maggiormente minaccia la sua conservazione.</p> <p>Altri innumerevoli fattori, tra i quali lo spopolamento e l'affermarsi di tecniche costruttive standardizzate e nuovi modelli abitativi, contribuiscono ad accrescere la sua vulnerabilità.</p> <p>Gli interventi previsti dal piano non comportano ulteriori impatti a livello di qualità ambientale, poiché il Piano stesso recepisce le norme e le prescrizioni degli strumenti sovraordinati, come il Piano Paesaggistico Regionale.</p> <p>Gli interventi previsti dal Piano cercano di ridurre quanto più possibile il consumo di suolo dovuto all'espansione urbana, o alle nuove edificazioni.</p> <p>Il PP è lo strumento di tutela del centro matrice e dell'insieme dei valori che esso racchiude.</p> <p>Gli impatti previsti non sono rilevanti ai fini del superamento dei livelli di qualità ambientale o di utilizzo intensivo del suolo</p>
<p>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</p>	<p>Il centro matrice è sottoposto a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e dall'art. 9 della Costituzione. Il PP completa la pianificazione del centro matrice.</p>

### 3. Valutazione di significatività degli impatti ambientali.

Impatti del Piano Particolareggiato del centro matrice sulle principali componenti ambientali. Gli impatti vengono valutati sulla base dei seguenti parametri:

- tipo di impatto (positivo, negativo, indifferente/trascurabile);
- probabilità (nulla, bassa, media, elevata);
- durata (nulla, breve, media, lunga);
- frequenza (frequente, non frequente, non valutabile);
- reversibilità (reversibile, irreversibile, non valutabile/assente);
- carattere cumulativo (cumulativo, non cumulativo, non valutabile/assente)

L'incidenza delle azioni di Piano sulle componenti ambientali è valutata considerando gli effetti sull'intero centro abitato e non limitatamente all'area del centro matrice.

COMPONENTE AMBIENTALE	IMPATTO
Qualità dell'aria	<p>L'area di interesse non rientra nelle zone critiche o potenzialmente critiche né per la salute umana né per la vegetazione. Le azioni del PP non incidono significativamente sui dati della qualità dell'aria.</p> <p>Nelle fasi di cantiere esiste la possibilità di diffusione delle polveri in seguito alle demolizioni e movimentazione dei materiali, sarà sufficiente adottare le normali misure di precauzione previste nell'attività edilizia, (quali inumidire il materiale di risulta e le piste di movimentazione delle macchine).</p> <p>Le emissioni in atmosfera dei gas di scarico dei mezzi di trasporto e degli impianti di riscaldamento saranno direttamente proporzionali all'andamento demografico, ma in compensazione con il resto dell'abitato.</p> <p>Impatto trascurabile in quanto, pur essendo negativo è di durata breve, reversibile, non frequente, non cumulativo.</p>
Acqua	<p>Zona urbanizzata già servita dal servizio pubblico di approvvigionamento idrico e di scarico fognario. Gli unici impatti possibili potrebbero essere legati ad un incremento dei consumi idrici conseguente ad un incremento demografico. La dimensione del contesto rende comunque l'impatto trascurabile.</p> <p>Eventuali scavi per la realizzazione di nuovi edifici in generale non raggiungeranno profondità tali da creare inquinamento delle falde.</p> <p>Impatto trascurabile pur essendo negativo, con probabilità e durata media, frequenza e reversibilità legata alla presenza/assenza degli abitanti, cumulativo con la componente rifiuti ed energia, e comunque in compensazione con il resto dell'abitato.</p>
Rifiuti	<p>Il Comune di Orotelli ha un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti che copre la zona in oggetto, non si ravvisano cambiamenti sostanziali.</p> <p>L'incremento della produzione di rifiuti è legato oltre che alle abitudini degli abitanti e allo stile di vita, in maniera più diretta all'incremento demografico. Per le fasi di cantiere è totalmente reversibile.</p> <p>Impatto trascurabile pur essendo negativo, con probabilità e durata media, frequenza e reversibilità legata alla presenza/assenza degli abitanti, cumulativo con la componente demografica ed energia, e comunque in compensazione con il resto dell'abitato.</p>
Suolo	<p>Il Piano Particolareggiato interviene, in ambito urbano, all'interno del nucleo più antico dell'abitato, quindi in un ambito già modificato dall'intervento dell'uomo che lo ha adattato alle proprie esigenze nel corso del tempo. In generale dunque l'attuazione del Piano Particolareggiato non determina impatti negativi sulla risorsa suolo, ma al contrario, contribuisce alla sua tutela attraverso il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente evitando occupazione di suolo inedito. Il sottosuolo viene interessato da qualche scavo di sbancamento e/o livellamento, il cui materiale dovrà essere riutilizzato per la sistemazione dei lotti, o al massimo, per la parte in eccedenza, conferito a discarica autorizzata.</p> <p>La percentuale di superficie coperta nei centri storici è più elevata rispetto al resto dell'abitato, per la conformazione degli edifici, delle strade e degli spazi pubblici. Ciò può comportare problemi derivanti dall'eccessiva impermeabilizzazione dei suoli, in quanto il suolo ha funzione fondamentale per il deflusso delle acque, riduce la frequenza e il rischio di alluvioni e siccità, aiuta a regolare il microclima in ambienti ad alta densità urbana, oltre a svolgere funzioni estetiche a livello paesaggistico. Limitare l'impermeabilizzazione del suolo significa impedire la conversione di aree verdi e la</p>

COMPONENTE AMBIENTALE	IMPATTO
	<p>conseguente impermeabilizzazione del loro strato superficiale o di parte di esso. Tale obiettivo è coerente con le azioni del PP che prevede in generale il riutilizzo di aree già edificate e la cura del verde pubblico e privato. Esistono, tuttavia, altre azioni o <u>misure di mitigazione</u> tese a mantenere alcune delle funzioni del suolo e ridurre gli effetti negativi diretti e indiretti, quali ad esempio l'impiego di opportuni materiali permeabili al posto del cemento e dell'asfalto, non solo sulle pubbliche vie ma anche nelle aree di pertinenza privata, e il ricorso a sistemi naturali di raccolta delle acque (evitare ad es. il deflusso diretto verso un depuratore dell'acqua piovana, garantendo la permanenza nel terreno per un maggiore assorbimento, previo utilizzo di materiali e superfici ad alta porosità, oppure favorire l'infiltrazione nel sottosuolo mediante tubi, cassette e scatole di ghiaia che possono servire anche da deposito temporaneo)</p> <p>Inoltre, <b>ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle NTA del PAI</b>, indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo i Comuni assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza degli articoli 24 e 25, riferiti alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione.</p> <p>Impatto medio in quanto: positivo, con probabilità e durata media, frequente e reversibile strettamente legato alle politiche portate avanti dal Piano, cumulativo con la componente paesaggio e flora, con effetti estesi a tutto l'abitato.</p>
Flora, fauna e biodiversità	<p>Non sono inclusi all'interno dell'area interessata dal PP elementi vegetativi o ecosistemi di rilevanza significativa, se non sporadici spazi verdi ad uso pubblico e non è prevista la futura espansione di aree verdi.</p> <p>In modo indiretto, la riduzione del consumo di suolo induce effetti positivi su tale componente, in quanto vengono preservate dall'edificazione eventuali aree non antropizzate.</p> <p>Impatto nullo.</p>
Paesaggio e assetto storico culturale	<p>Principi base del Piano Particolareggiato sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Il PP individua gli spazi e i modi dell'abitare della comunità insediata, è espressione della sua cultura abitativa, costruttiva e materica e, come stabilisce il P.P.R., è pertanto meritevole di tutela nel suo complesso.</p> <p>La componente paesaggio ed assetto storico culturale è sicuramente quella maggiormente influenzata dall'attuazione del piano.</p> <p>Impatto positivo, con probabilità elevata, durata lunga, frequente e non reversibile, cumulativo con la componente suolo, con effetti estesi a tutto l'abitato.</p>
Assetto insediativo e demografico	<p>Obiettivo del PP è il ritorno ad abitare il centro storico, non solo in termini residenziali ma anche produttivi, ciò porterà ad un incremento demografico. L'impatto potrà essere positivo per l'intero abitato, ma legato anche alle politiche attive dell'amministrazione per incentivare il ritorno all'abitare del centro storico.</p> <p>Impatto medio, in quanto positivo, con probabilità media, durata lunga, frequente e non reversibile, cumulativo con la componente suolo e il sistema economico e produttivo.</p>
Cambiamenti climatici	NULLO:
Sistema economico produttivo	<p>IL P.P. è da stimolo per la rinascita economica del paese e del suo centro storico. Tale aspetto sarà maggiormente garantito se l'Amministrazione garantirà opportune forme di incentivazione che inducano il privato ad orientare i suoi investimenti nel nucleo più antico.</p>



COMPONENTE AMBIENTALE	IMPATTO
	Impatto medio, in quanto positivo, con probabilità media, durata lunga, frequente e non reversibile, cumulativo con la componente suolo e assetto insediativo e demografico.
Mobilità e trasporti	<p>Le esigenze di mobilità automobilistica e pedonale sono adeguatamente garantite in tutta la zona.</p> <p>Non dovrebbero verificarsi incrementi significativi del flusso veicolare, se non di tipo locale, e temporaneo durante le fasi di cantiere.</p> <p>Impatto trascurabile, pur essendo negativo, con probabilità bassa, durata breve, poco frequente, reversibile, cumulativo con la componente energia e rumore.</p>
Energia	<p>Il recupero e il riuso di edifici oggi abbandonati comporta un incremento dei consumi energetici legati prevalentemente al riscaldamento/raffrescamento degli edifici stessi.</p> <p>Compatibilmente con la tutela della natura storica degli edifici e dei valori panoramici e paesaggistici presenti all'interno del nucleo storico, il P.P. deve <b>dare attuazione a quanto disposto dal DLgs. 192/2005</b> in materia di rendimento energetico dell'edilizia.</p> <p>Impatto trascurabile in quanto negativo, con probabilità e durata media, frequenza e reversibilità legata alla presenza/assenza degli abitanti, cumulativo con la componente rifiuti ed acqua, e comunque in compensazione con il resto dell'abitato.</p>
Rumore	<p>Il Comune di Orotelli ha adottato il piano di zonizzazione acustica. Le destinazioni d'uso sono compatibili con la classe acustica prevista dal PCZA per la zona del centro storico.</p> <p>L'impatto acustico durante le fasi di cantiere è limitato nel tempo e reversibile.</p> <p>Impatto trascurabile pur essendo negativo, con probabilità e durata media, frequenza e reversibilità legata alla presenza/assenza degli abitanti, cumulativo con la componente traffico.</p>

### SI PROPONE:

**L'ESCLUSIONE /ASSOGGETTABILITÀ - dalla procedura di VAS**, ai sensi dell' articolo 12, comma 4, del D. Lgs 3 Aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii., del Piano Particolareggiato di antica e prima formazione del Comune di Orotelli, per le seguenti:

**MOTIVAZIONI:** gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione sono in generale coerenti con le previsioni di sviluppo urbano dei Piani sovraordinati.

Il PP avrà un impatto positivo e migliorativo della qualità edilizia esistente e futura, nonché sull'ambiente circostante. Le tipologie di intervento previste dal Piano, prevalentemente finalizzate al recupero ed alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente, 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.

Il Piano particolareggiato si pone come strumento di tutela e di salvaguardia ambientale del centro più antico dell'abitato per conservare e valorizzare l'identità dello spazio urbano, l'edificato tradizionale e le radici culturali degli ambienti e allo stesso tempo per evitare l'attività edilizia incontrollata e non rispettosa della storia, sulla base di regole codificate per gli interventi previsti. Da una analisi ambientale degli interventi si evidenziano impatti negativi legati sostanzialmente all'incremento demografico dell'area in esame, in generale poco significativi. Si valutano nel medio lungo termine impatti positivi sulla qualità della vita in

centro storico, sulle componenti suolo, sistema economico, turistico, paesaggio e assetto storico culturale del Comune di Orotelli.

Si evidenzia:

1. la necessità di prevedere forme di incentivazione all'uso delle fonti energetiche rinnovabili, e degli interventi rivolti in generale al risparmio energetico in attuazione al Decreto Legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 (attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia);
2. che ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NTA del PAI, indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo i Comuni assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza degli articoli 24 e 25, riferiti alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione.

Nuoro 19/01/2018

Il funzionario tecnico: Ing. Maria Grazia Selis

Il responsabile del procedimento: Dott.ssa L. Patrizia Sanna