



COMUNE DI SINNAI
Provincia di Cagliari



**VARIANTE AL PIANO DI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
P.E.E.P. "SA PIRA"**

RAPPORTO PRELIMINARE

*Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
ART. 12 D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II.*

Progettisti:

Ing. Silvia Serra - Ing. Massimiliano Schirru

Collaboratore:

Geom. Salvatore Floris

AUTORITA' PROCEDENTE:

COMUNE DI SINNAI

Data: Novembre 2015

PROPONENTE:

COMUNE DI SINNAI

PREMESSA

Il presente rapporto preliminare è stato elaborato, ai sensi dell'articolo 6, commi 3 e 3 bis, del D.Lgs 152/2006, ai fini dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (di seguito indicata con l'acronimo VAS), in riferimento alla Variante Urbanistica al Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sa Pira" nel Comune di Sinnai, relativo ad un'area ricadente in zona C (espansione residenziale) prevista nello Strumento Urbanistico vigente, sulla quale si intende realizzare un intervento residenziale con annesse relative opere di Urbanizzazione.

La Direttiva 42/2001/CE (recepita dal D.Lgs 152/2006), ha esteso l'obbligo di valutazione ambientale preventiva ai processi di pianificazione e programmazione, ed in particolare ai piani o programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale (D.Lgs 152/2006, art.6, c1). Tale obbligo è definito in funzione della portata, dei contenuti e delle specifiche tecniche dei piani stessi. La normativa ha previsto inoltre alcuni casi di esclusione dal provvedimento, previa opportuna verifica da parte dell'autorità competente.

Il presente Piano viene sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.6:

comma 2 - "viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi":

a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni".

comma 3 - "per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12".

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

Si sottolinea come per impatti sull'ambiente non vengono genericamente considerati solo le eventuali pressioni su flora e fauna che costituiscono gli aspetti più macroscopici dell'ambiente naturale, ma nella disciplina della valutazione ambientale, "l'ambiente" è rappresentato da tutte le componenti che attengono anche ai rapporti reciproci che intercorrono tra l'uomo, la sua società, la sua storia, la sua cultura, il suo ambiente e la sua economia.

La redazione di un rapporto preliminare ambientale si rende quindi necessaria al fine di consentire la valutazione, da parte dell'autorità competente, degli obiettivi, delle azioni e dei potenziali effetti che potrebbero derivare dall'attuazione del piano. Il rapporto preliminare è redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i.

1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il riferimento normativo per la stesura del presente elaborato è costituito dalla Direttiva 2001/42/CE, dal decreto D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., di recepimento a livello nazionale della direttiva succitata, dalla D.G.R. 34/33 del 07 agosto 2012 "Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale. Sostituzione della deliberazione n. 24/23 del 23 aprile 2008" la quale specifica alcuni passaggi della procedura prevista a livello regionale.

1.1 Direttiva Europea

A livello europeo la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, detta anche direttiva VAS, "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", entrata in vigore il 21 luglio 2001. La Direttiva VAS è uno strumento di valutazione delle proposte e delle scelte di programmazione e pianificazione. La sua finalità è quella di garantire e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione delle considerazioni ambientali, alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, durante il procedimento di adozione e di approvazione di piani e programmi che possano avere effetti significativi sull'ambiente. Salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, protezione della salute umana e utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali sono obiettivi da raggiungere mediante decisioni ed azioni ispirate al principio di precauzione, in una prospettiva di sviluppo durevole e sostenibile.

L'emanazione della direttiva ha portato ad una serie di innovazioni in ambito urbanistico, in quanto con essa si favorisce il superamento definitivo della divisione nella disciplina urbanistica tra analisi e progettazione e tende a migliorare il progetto urbanistico attraverso la preventiva valutazione degli effetti ambientali negativi.

La Valutazione Ambientale Strategica ha, dunque, la funzione di assicurare la rispondenza della pianificazione (dei suoi obiettivi, delle sue strategie e delle sue politiche/azioni) agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, verificandone il complessivo impatto ambientale ovvero la diretta incidenza sulla qualità dell'ambiente. Con la direttiva VAS diventa centrale il passaggio dalla difesa del territorio alla tutela attiva e alla valorizzazione innovativa.

1.2 Normativa Nazionale

La Direttiva del Parlamento Europeo 2001/42/CE è stata recepita a livello nazionale il 1° agosto 2007, con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, Norme in materia ambientale.

I contenuti della Parte II del Decreto, riguardante le "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione dell'Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)", entrati in vigore il 31 luglio 2007, sono stati integrati e modificati dal successivo Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".

Nel D.Lgs. 4/2008 si chiarisce che, nel caso di piani sottoposti a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione che di approvazione. Ai sensi dell'art 7, comma 1, i piani e programmi la cui approvazione sia di competenza regionale o di

altri enti locali, sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale, secondo le disposizioni stabilite a livello regionale.

La normativa prevede che siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art 6, comma 2 del d.lgs. 152 del 2006), modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente, deve essere redatto un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione. Il rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i. come riportato alla fine del presente rapporto.

1.3 Normativa regionale

A livello regionale successivamente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 la Giunta Regionale, con Delibera del 23 aprile 2008, n. 24/23, ha approvato le "Direttive per lo svolgimento delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione Ambientale Strategica." Questa Deliberazione ha sostituito gli allegati della deliberazione n. 5/11 del 15 febbraio 2005 contenente "Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale - VIA" ed è stato introdotto un ulteriore allegato contenente "Disposizioni da adottare nell'ambito dei processi di pianificazione promossi a livello regionale".

L'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, ha previsto che i Comuni provvedessero ad adeguare i loro strumenti urbanistici comunali alle disposizioni del P.P.R. coerentemente con i principi che stanno alla base del P.P.R. stesso. I nuovi strumenti urbanistici e quelli in adeguamento dovranno essere elaborati in conformità alle disposizioni del P.P.R. e del P.A.I. pertanto dovranno essere sottoposti a VAS.

Recentemente la Giunta Regionale con la Deliberazione 34/33 del 7 agosto 2012 "Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale. Sostituzione della D.G.R. n. 24/23 del 23.4.2008" sottolinea come le ulteriori modifiche a livello nazionale (in particolare D.lgs 128/2010) della disciplina in materia di VIA e VAS, rendano necessario adeguare le direttive regionali in materia di VIA e VAS mediante una riformulazione della deliberazione 24/23 del 23 aprile 2008, al fine di rendere più certa l'azione amministrativa nell'ambito delle valutazioni ambientali, introducendo, altresì, alcune semplificazioni.

Allo stato attuale, la competenza regionale in materia di V.A.S. è del Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (S.A.V.I.) dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente con funzioni di coordinamento per l'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi.

Per la VAS di piani e programmi di portata provinciale (tra i quali i P.U.C. e le Varianti ai Piani Urbanistici) il riferimento di indirizzo è costituito dalle linee guida emanate nel 2010 dalla RAS. Le province, inoltre, hanno la competenza sulla valutazione dei programmi di livello comunale (Piani di Lottizzazione), come previsto dalla L.R. n. 9 del 12 Giugno 2006. La Provincia di Cagliari, Ente interessato, è stata coinvolta nella varie fasi del processo di analisi e valutazione.

2. Procedura di verifica

La procedura di verifica seguita per la valutazione delle interferenze reali e potenziali dell'intervento previsto nei confronti delle principali componenti ambientali, prende avvio da una descrizione del piano, che contiene le informazioni e i dati necessari all'analisi degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano stesso. Si prosegue con un quadro conoscitivo che contiene l'analisi dei luoghi con una descrizione del contesto, l'inquadramento territoriale e l'ausilio di cartografie, foto satellitari e foto del sito. L'analisi prosegue con la descrizione delle componenti ambientali potenzialmente interessate dagli effetti del Piano, anche con l'ausilio dei dati estratti da rapporti specifici o strumenti di pianificazione a livello regionale (14° Rapporto sulla gestione dei rifiuti urbani in Sardegna, Piano Tutela della Acque, etc.).

Si passa poi al progetto di piano mediante una descrizione sintetica dei dati quantitativi urbanistici e quindi alla descrizione delle attività previste e alle modalità di attuazione del piano. Si fa poi una verifica delle coerenze esterne tra gli obiettivi del Piano e quelli dei più importanti atti di pianificazione regionale (P.P.R., P.A.I., P.S.F.F.).

Seguono una serie di analisi e considerazioni sugli impatti e le misure di mitigazione applicabili sui vari tematismi, verificati in base alla situazione del contesto, la pressione derivata dal Piano e la mitigazione prevista.

3. Inquadramento territoriale

L'intervento è ubicato nella zona ovest del centro urbano di Sinnai, nella Provincia di Cagliari.

Nella figura seguente è riportata la perimetrazione del P.E.E.P. su ortofoto estesa al centro urbano di Sinnai:



La seguente immagine riporta la delimitazione del P.E.E.P. Sa Pira su foto aerea, le aree oggetto di realizzazione dei nuovi lotti residenziale e la nuova viabilità:



Le aree oggetto di realizzazione dei nuovi lotti residenziali e della nuova viabilità sono evidenziate nella seguente foto aerea a 45 gradi; risulta evidente come le aree oggetto dell'intervento si configurino come una parte di tessuto urbano non ancora edificato circondate da tessuto edificato:



4. Il piano di lottizzazione

L'ambito urbanistico del Piano di Zona (P.d.Z.) o Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) denominato "Sa Pira" è stato delimitato originariamente con deliberazione della Giunta Municipale n. 536 del 23/12/1977 con i poteri del Consiglio Comunale, ratificata dal Consiglio con deliberazione n. 20 del 01/03/1978, e ricade in zona urbanistica "C" di espansione residenziale, così come individuata nell'allora vigente Programma di Fabbricazione e così come individuata, nella sua ultima stesura, nel Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 del 31/05/1982, contro dedotta con deliberazione n. 66 del 11/06/1982, rese esecutive, ha adottato il P.d.Z. in località "Sa Pira" poi approvato con Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n. 1112/U del 24/06/1983 e poi oggetto di successive varianti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 10/07/1992 è stata approvata una prima variante non sostanziale al Piano di Zona divenuta esecutiva con nota del CO.C.I.CO. n. 9743 del 12/10/1992.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996 è stata adottata una variante non

sostanziale al Piano di Zona il cui contenuto principale può essere così sintetizzato:

- eliminazione della tipologia del tipo isolato a palazzina e approvazione per gli stessi lotti, di quella a schiera della tipologia esistente; sono stati adottati due tipi edilizi principali: un tipo plurifamiliare, su due o tre piani fuori terra più eventuale seminterrato o pilotis, a seconda dell'andamento del terreno, adottato per la realizzazione di interventi da parte di cooperative, ed un secondo tipo per abitazioni singole, a schiera su due piani;
- individuazione di una zona per l'ubicazione dei servizi strettamente connessi con la residenza;
- approvazione di una nuova tipologia così composta:
 - al piano terra volumi per servizi strettamente connessi con la residenza;
 - al piano primo volumi per l'abitazione;
 - redistribuzione dei servizi conseguenti a nuova dislocazione degli stessi e omogeneizzazione dei dati catastali con quelli cartografici;

Il Piano attuativo è delimitato territorialmente dalla Via Pineta, dalla Via Caravaggio nonché dalla Zona "B" di completamento residenziale lungo la fascia di sviluppo urbano verso la foresta demaniale "Sa Pira" e ricomprende:

- parte della Via Pineta;
- parte della Via Caravaggio;
- Via Voltaire;
- parte della Via Dei Lecci;
- parte della Via Delle Eriche;
- parte della Via Delle Ginestre;
- Via Cartesio;
- parte della Via Socrate;
- Via Leibnitz;
- Via Schopenauer.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29/10/1997, così come integrata con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/1999, è stato approvato il Programma di Recupero Urbano ai sensi della Legge 493/93 finanziato per l'importo di Lire 1.000.000.000 e riguardante anche i Piani di Zona "Bellavista" e "Via Libertà".

Il Programma di Recupero Urbano, oltre alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione, ha previsto l'utilizzo di parte delle volumetrie ancora in capo al Comune di Sinnai e destinate a servizi strettamente connessi con la residenza per la realizzazione, in apposito lotto, di un ostello della gioventù.

La realizzazione di tale opera, che si prevedeva di realizzare prioritariamente con finanziamenti pubblici e assegnare in gestione, di fatto non ha trovato attuazione. Alcune previsioni contenute nel P.R.U., inoltre, pur costituendo variante sostanziale al Piano di Zona, non hanno seguito il completo iter di approvazione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89 e ss.mm. e, pertanto, sono da ritenersi decadute. Le previsioni del Piano di Zona e del Programma di Recupero Urbano non hanno trovato completa attuazione, con particolare riferimento alle volumetrie ancora in capo all'Amministrazione comunale da destinare alla realizzazione dei servizi strettamente connessi con la residenza; la mancata assegnazione di tali volumetrie ha determinato un mancato introito per le casse comunali, infatti il quadro finanziario del Piano prevedeva una spesa per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per la sua completa attuazione, da coprire anche con gli introiti dalla cessione dei volumi di cui sopra ancora in capo all'Amministrazione comunale.

4.1 - La variante al Piano di Lottizzazione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013

Al fine di dare completa attuazione al P.E.E.P. e definirne gli aspetti finanziari, l'Amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2012, ha adottato una variante sostanziale al Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm.ii.. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013 la suddetta variante è stata adottata in via definitiva ed è entrata in vigore con la pubblicazione per estratto sul B.U.R.A.S. in data 18.07.2013.

La principale soluzione di carattere urbanistico della variante consisteva nella trasformazione delle volumetrie destinate a servizi strettamente connessi con la residenza ancora in capo al Comune, in volumetrie residenziali abitative. Per quanto sopra si è proceduto prioritariamente con una ricognizione delle aree destinate a viabilità, a servizi pubblici e a lotti fondiari, verificandone il relativo stato di attuazione. Si è procedendo poi con la stesura dello studio di variante sostanziale, convertendo la superficie precedentemente destinata alla realizzazione di un ostello per la gioventù, in superficie da destinare a nuovi lotti residenziali. Pertanto le volumetrie precedentemente destinate ai servizi strettamente connessi con la residenza sono state trasformate in volumetrie residenziali ricavando **n° 15 nuovi lotti** abitativi da assegnare in proprietà, identificati in cartografia con i **numeri da 127 a 141**, come rappresentato nel seguente stralcio cartografico:



4.2 La variante al Piano di Lottizzazione adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 18/03/2014

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 18/03/2014 è stata adottata una variante al Piano di Zona "Sa Pira" al fine di apportare le dovute correzioni grafiche alla perimetrazione rappresentata nel P.U.C., ciò anche in attuazione delle direttive del Consiglio Comunale con atto n. 50/2004; in conformità a tale adeguamento si rese necessario assestare il Piano di Zona che, oltre a recepire le correzioni cartografiche sulla perimetrazione, conteneva una lieve risagomatura del couloir de sac della nuova viabilità e una lieve modifica dei lotti ad essa adiacenti identificati con i numeri 135, 136 e 137, come rappresentato nel seguente stralcio cartografico:



La suddetta variante al Piano Urbanistico Comunale allo stato attuale non può essere approvata in via definitiva in quanto con l'articolo 18 della Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, sono state apportate alcune modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 (Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale), nello specifico dopo il comma 9 è stato aggiunto il seguente:

"9-bis. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali al Piano paesaggistico regionale è vietata l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:

1) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia;

2) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni nazionali in attuazione di principi comunitari;

3) di interventi localizzati in aree contigue ad insediamenti esistenti o ad essi integrate, riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale.

Le varianti di cui ai punti 1, 2 e 3, sono da assoggettare comunque alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Possono essere inoltre adottate varianti ai piani generali vigenti da parte dei comuni che abbiano adottato in via preliminare il piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale, ove il mancato completamento dell'iter non sia imputabile all'amministrazione comunale. È inoltre consentita l'adozione degli atti finalizzati all'attuazione del Piano paesaggistico regionale e previsti dalle disposizioni in esso contenute."

Poichè la variante suddetta non rientra nei casi previsti dalla nuova norma l'iter di approvazione non può essere completato e, pertanto, le modifiche volte all'adeguamento della perimetrazione del Piano di Zona Sa Pira saranno recepite nell'adeguamento del P.U.C. al Piano Paesaggistico Regionale il cui iter è attualmente in corso.

Nella succitata deliberazione si dava atto del fatto, inoltre, che l'adozione definitiva della variante fosse subordinata alla predisposizione e approvazione, da parte dell'Agenzia Regionale per il Distretto Idrografico della Sardegna, dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I..

4.3 Adeguamento della variante a seguito dello studio ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I.

Con determinazione del Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Ambientale - Edilizia Pubblica n. 56 del 14/10/2014, è stato conferito l'incarico professionale per la redazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica del Piano di Zona "Sa Pira" ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I.

La presente variante si rende necessaria in quanto le risultanze dello studio suddetto, che ha interessato l'intero bacino idrografico sul quale insiste il Piano di Zona "Sa Pira", hanno evidenziato la presenza di aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) e molto elevata (Hi4), in corrispondenza dei Rii "Guideddu" e "Sa Pedralla". La rappresentazione cartografica delle relative fasce di tutela dei corpi idrici ha individuato le aree nelle quali, ai sensi dell'art. 8, comma 9, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I., sono vietate tutte le nuove edificazioni.

Poichè i nuovi lotti residenziali, identificati con i numeri 131 e 132 nella cartografia allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 25/06/2013, ricadono all'interno della fascia di rispetto fluviale del Rio Guideddu, occorre pertanto procedere allo stralcio dei lotti suddetti ai sensi del succitato art. 8, comma 9, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I. e alla successiva rimodulazione delle superfici destinate a standard urbanistici e per volumi destinati ai servizi strettamente connessi con la residenza. Nel dettaglio la presente variante consiste nelle seguenti modifiche:

- eliminazione dei lotti edificabili identificati con i numeri 131 e 132, per una superficie totale pari a mq. 430, e riconversione della risultante area di sedime in zona S3 - verde pubblico;
- trasformazione di una porzione, pari a mq. 430, dell'area destinata a verde pubblico adiacente alla via Socrate, in area destinata a volumi per servizi strettamente connessi con la residenza (S.S.C.R.);

in tal modo i nuovi lotti abitativi da assegnare in proprietà passano da 15 a 13 e vengono identificati in cartografia con i numeri da 127 a 139, mentre il lotto destinato ai servizi strettamente connessi con la residenza è identificato con il numero 140, come rappresentato nel seguente stralcio cartografico:



4.3.1 Invarianza Idraulica

Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione; in base a tale principio si richiede a chi propone una trasformazione di uso del suolo di accollarsi, attraverso opportune azioni compensative, gli oneri del consumo della risorsa territoriale costituita dalla capacità di un bacino di regolare le piene e quindi mantenere le condizioni di sicurezza nel tempo.

Nel caso in esame si analizza il progetto di variante del P.E.E.P. "Sa Pira" dove si prevede di realizzare 13 nuovi lotti residenziali.

La situazione ante opera è identificata con la situazione attuale (nella quale il piano attuativo della lottizzazione "Sa Pira" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1996) è stato realizzato a meno delle volumetrie destinate a servizi strettamente connessi con la residenza e relativa viabilità.

Nel progetto di variante della lottizzazione P.E.E.P. "Sa Pira" si prevede di ubicare le nuove volumetrie in due macrolotti così distinti:

Area 1 avente una superficie impermeabile pari a 923 mq;

Area 2 avente una superficie impermeabile pari a 4575 mq;

Per quanto concerne l'area 1, considerato l'esiguo volume di invaso (3.39 mc) necessario a garantire l'invarianza idraulica, si prevede di sovradimensionare (in termini di diametro delle condotte e di tracciato) la rete fognaria delle acque meteoriche interne al macrolotto in esame in ragione di 1mc di tubazione per ogni 0,8 mc di invaso.

Per l'area 2 (il cui volume di invaso è pari a 17.29 mc) si prevede di utilizzare il sovradimensionamento delle condotte come sopra descritto e una vasca di accumulo dotata di scolmatore atto ad allontanare le acque di prima pioggia, posizionata a monte del punto di consegna alla rete delle acque bianche esistente, di capacità pari a 10 mc.

Il progetto di detto sistema verrà definito nella fase esecutiva.

4.4 Criteri progettuali adottati

Il presente progetto propone un piano attuativo di dettaglio per la trasformazione delle aree in oggetto secondo un preciso modello urbanistico ed edilizio, compatibile con il territorio e la morfologia dei luoghi e nel rispetto delle connotazioni naturali ed ambientali dell'area. I criteri adottati per la progettazione urbanistica sono:

- Massima integrazione delle aree da edificare con il contesto urbano di riferimento;
- Localizzazione delle superfici fondiarie destinate per i servizi per le residenze in aree di minore flusso veicolare;
- Programmazione degli interventi sviluppati senza travolgere la naturale morfologia del terreno.

4.5 Lotti edificabili – tipologie edilizie

Per diversificare l'offerta si è scelto di prevedere tipologie di lotti a schiera con superfici variabili tra i 209 ed i 393 mq, aventi caratteristiche edificatorie identiche alle tipologie edilizie già esistenti all'interno del Piano di Edilizia Economica e Popolare.

I moduli a schiera, articolati e sviluppati lungo il perimetro dei lotti e da essi distanziati almeno 5 metri, costituiti da uno o due livelli fuori terra e aventi luce su due o tre lati a seconda che si tratti di lotti interni o lotti caposchiera, creano un andamento del profilo dei tetti al contempo variegato e non lineare, inserendosi armoniosamente nel paesaggio.

Le infrastrutture primarie del comparto sono integralmente già presenti; i lotti identificati con i numeri da 127 a 130 avranno accesso diretto dalla via delle Eriche; i lotti identificati con i numeri da 131 a 134 avranno accesso diretto dalla nuova viabilità che interseca la via delle Ginestre, mentre i lotti identificati con i numeri da 135 a 139 avranno accesso dalla via Schopenauer, nella quale è previsto una modifica della sede stradale. Le opere viarie ed i relativi sottoservizi dovranno raccordarsi alle reti comunali ubicate lungo la viabilità esistente.

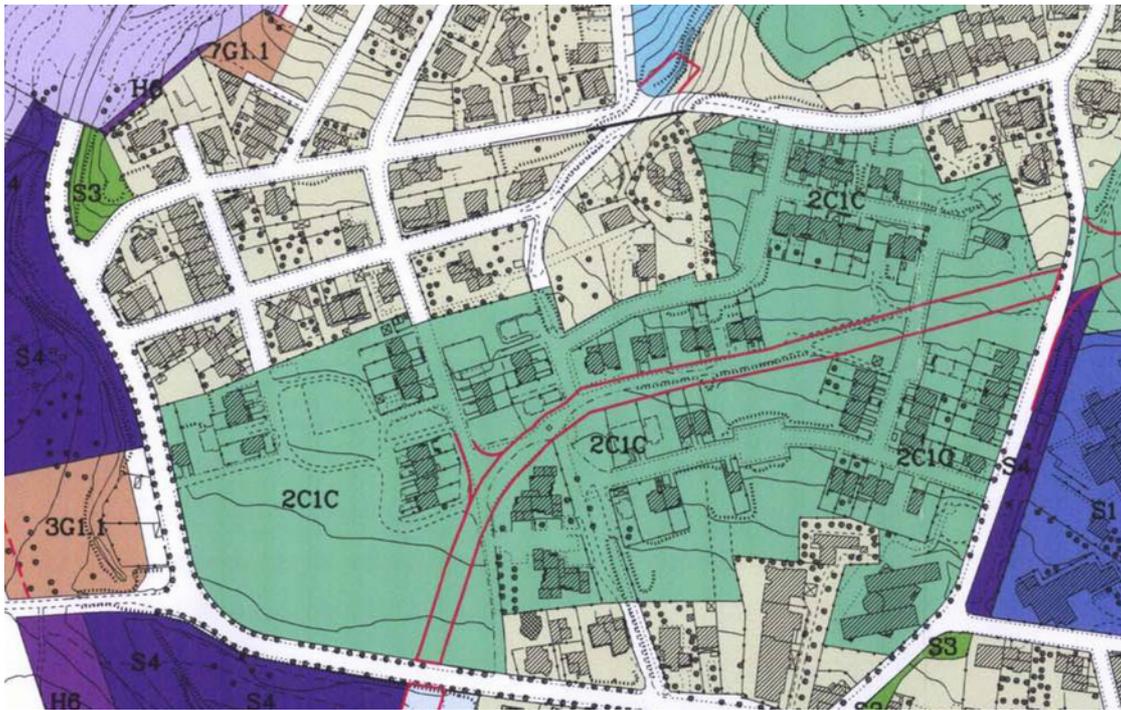


5. Analisi di coerenza

L'analisi di coerenza esterna del Piano di Lottizzazione fa riferimento in particolare alla verifica di eventuali specifiche incongruenze del Piano con i principali strumenti di pianificazione attualmente vigenti a livello locale, provinciale o regionale.

Strumento Urbanistico Comunale

Dall'estratto della zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale vigente si osserva che il comparto oggetto d'intervento è classificato in zona 2C1c (Piani di Zona attuati):



Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale, introdotto dall'articolo 1 della L.R. n. 8 del 25.11.2004 denominata "salva coste", rappresenta il principale strumento di pianificazione territoriale regionale. Con la delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.9.2006 la Regione Sardegna ha approvato in via definitiva, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della L.R. n. 45 del 22 dicembre 1989, così come modificato dalla L.R. 8/2004, il Piano Paesaggistico Regionale – Primo Ambito Omogeneo, con il ruolo di quadro di riferimento e coordinamento di tutti gli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, ai fini dello sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale coerentemente con la Convenzione Europea del Paesaggio e con lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione risulta localizzata all'interno dell'ambito costiero n°27 "Golfo Orientale di Cagliari". I lotti residenziali identificati con i numeri da 127 a 130 ricadono in "aree ad utilizzazione agroforestale" (colture erbacee specializzate) nella cartografia del P.P.R., sono invece identificate come "aree verdi urbane" nella carta d'uso del suolo. I lotti residenziali identificati con i numeri da 131 a 139 ed il lotto destinato ai servizi strettamente connessi con la residenza identificato con il numero 140, ricadono in area classificata "espansioni recenti" nella cartografia del P.P.R., sono invece identificate come "aree a ricolonizzazione naturale" nella carta d'uso del suolo.

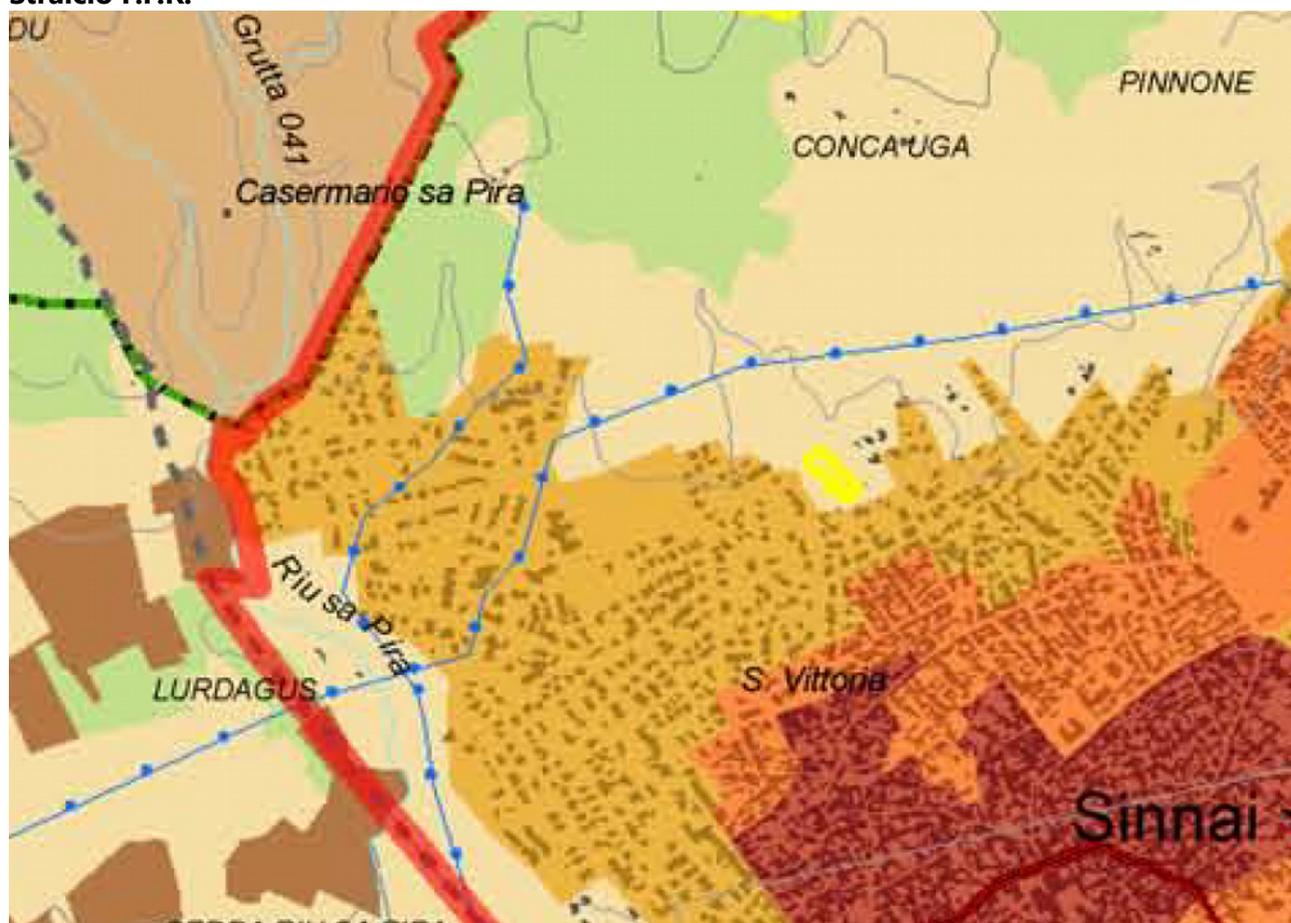
La variante al Piano di Lottizzazione in argomento risulta attuabile in quanto conforme all'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.P.R., il quale prescrive che, in relazione alle vocazioni

edificatorie delle aree conseguenti al rapporto di contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo, nelle aree classificate tra le componenti di paesaggio con valenza ambientale possono essere consentiti interventi di trasformazione urbana giustificati dalle previsioni insediative dello strumento urbanistico comunale vigente, nelle aree di minore pregio, a condizione che non si oppongano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione. Tali interventi devono essere orientati, qualora sussistano alternative, verso le aree ad utilizzazione agro-forestale non fruibili a fini produttivi o verso quelle a naturalità meno elevata, e comunque verso situazioni in cui l'evoluzione risulti ammissibile e non contrasti con i valori paesaggistici del contesto.

La variante al Piano di Lottizzazione in argomento risulta, inoltre, attuabile in quanto ricadente fra quelli compresi nella casistica indicata all'art 15 dalle NTA del PPR in combinato disposto con l'art. 13 della L.R. 4/2009 e s.m.i."

Si da atto inoltre, che nonostante parte del Piano e dei nuovi lotti ricadano entro la fascia dei 150 metri dal rio Sa Pira, trattandosi di Piano ex L. 167/62 e L. 865/71, ai sensi del combinato disposto dell'art. 18 della L. 865/71 e dell'art. 142, comma 2 lett. b), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non è dovuto lo studio e la relativa acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica.

Stralcio P.P.R.



Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico è stato redatto ai sensi dell'articolo 17, comma 6, della Legge n. 183 del 18 maggio 1989, è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo con il decreto dell'Assessore regionale ai lavori pubblici n. 3

del 21 febbraio 2005.

Le superfici interessate dal Piano di Lottizzazione non risultano classificate nel P.A.I..

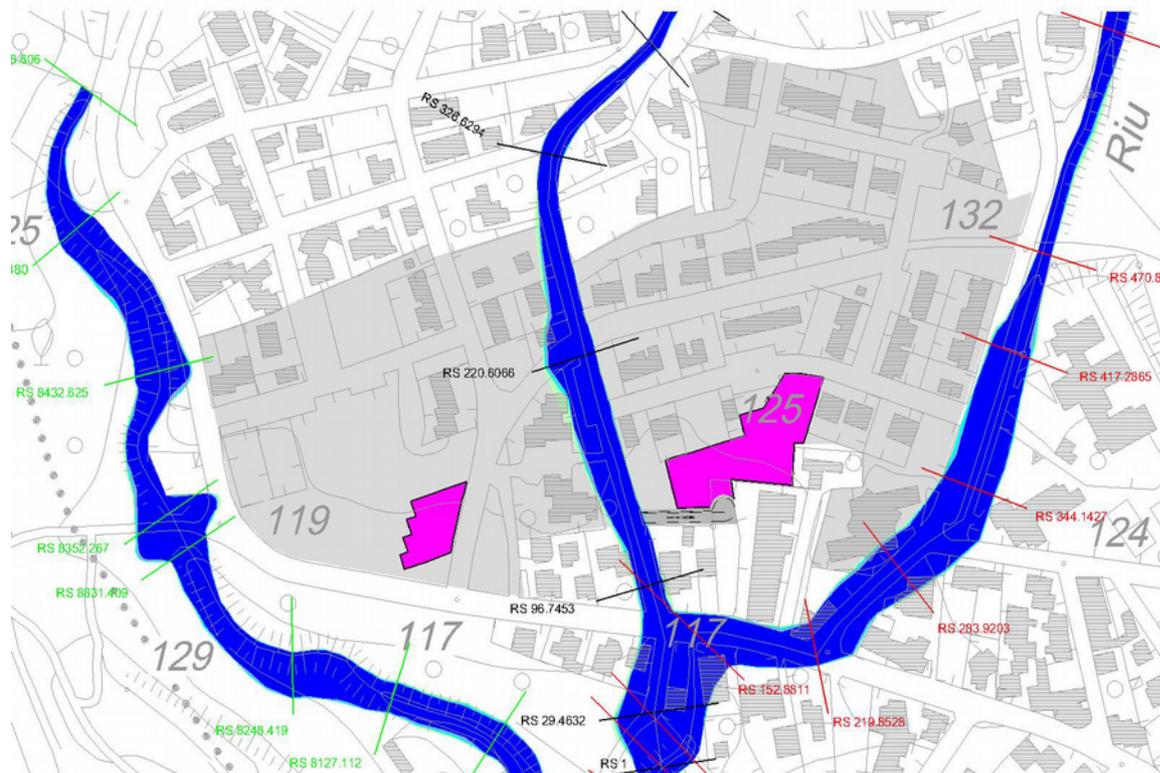
Piano Stralcio Fasce Fluviali

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183.

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali.

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali costituisce un approfondimento ed una integrazione necessaria al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in quanto è lo strumento per la delimitazione delle regioni fluviali funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive), il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli ed industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.

Il Piano di Lottizzazione interessa aree non classificate secondo il PSFF ma, come descritto nel precedente paragrafo 4.2, dalle risultanze dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica del Piano di Zona "Sa Pira", redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I., è emersa la presenza di aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3) e molto elevata (Hi4), in corrispondenza dei Rii "Guideddu" e "Sa Pedralla". La rappresentazione cartografica delle relative fasce di tutela dei corpi idrici ha individuato le aree nelle quali, ai sensi dell'art. 8, comma 9, delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.A.I., sono vietate tutte le nuove edificazioni. La presente variante si rende pertanto necessaria per adeguare le previsioni di piano alle prescrizioni dello studio suddetto, rappresentato nel seguente stralcio cartografico:



6. Effetti del piano di lottizzazione

Gli effetti della variante al Piano di Lottizzazione sono stati esaminati sulla base dei seguenti impatti:

- a) *Impatto Atmosfera*
- b) *Acque superficiali*
- c) *Acque sotterranee*
- d) *Suolo e sottosuolo*
- e) *Flora e Fauna*
- f) *Rumore*
- g) *Paesaggio*
- h) *Rifiuti*

a) Impatto Atmosfera

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere: le fonti di inquinamento atmosferico sono riconducibili all'emissione dei gas di scarico dei mezzi di trasporto e delle macchine operatrici. I livelli di emissione saranno, comunque, conformi ai valori limite fissati dalla normativa nazionale e CEE. Altra fonte è costituita dalle polveri derivanti dalla movimentazione del terreno e circolazione dei mezzi, causando sia un impatto di carattere visivo che un dannoso deposito, principalmente nella stagione arido-secca.

Per evitare questo tipo d'impatto, nei periodi più secchi l'area di lavoro sarà bagnata artificialmente, così come le ruote dei mezzi di trasporto e le vie d'accesso.

Fase di esercizio: Significativi benefici dal punto di vista della qualità dell'aria rispetto alla situazione attuale a seguito della modifica dell'area che andrà ad ospitare i lotti identificati con i numeri da 131 a 139, che attualmente risulta sterrato e incolto.

b) Acque superficiali

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere: impatto trascurabile grazie agli accorgimenti che verranno adottati per evitare qualsiasi interferenza con le acque superficiali e possibili interferenze con il reticolo idrografico minore.

Fase di esercizio: la prevista realizzazione di una rete di raccolta delle acque di prima pioggia comporta un miglioramento dello stato di qualità dei corpi idrici ricettori.

c) Acque sotterranee

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere: Impatto trascurabile in quanto verranno messi in opera presidi in grado di evitare eventuali sversamenti di sostanze inquinanti sulle superfici di scavo.

Fase di esercizio: Impatto trascurabile.

d) Suolo e sottosuolo

Descrizione degli elementi d'impatto:

La risorsa suolo costituisce uno dei principali elementi di analisi del contesto ambientale, nell'ambito dei processi di pianificazione territoriale. Questa componente ambientale infatti risulta composta da più tematiche: caratteristiche fisiche dei suoli, condizioni di uso dei suoli e i rischi che

minano l'integrità dei suoli (inondazioni, frane, incendi). L'interrelazione tra le diverse tematiche può portare ad elevate criticità che è possibile limitare attraverso politiche efficaci e buone pratiche di pianificazione sostenibile dei suoli.

In merito ai rischi idrogeologici, come evidenziato in precedenza la presenza dei canali intubati dei Rii Guideddu e Pedralla presenta particolari criticità che hanno portato alle scelte di cui alla presente variante, eliminando n° 2 lotti residenziali ricadenti nelle fasce di tutela.

Fase di esercizio: il progetto prevede l'utilizzo di due aree, di cui la più ampia versa attualmente in stato di abbandono anche in termini di uso del suolo. Come descritto in precedenza le aree che in precedenza erano state individuate per la realizzazione dei lotti residenziali identificati con i numeri 131 e 132, verranno adibite a verde pubblico attrezzato.

e) Flora e Fauna

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere e di esercizio: Impatto trascurabile relativamente alla perdita diretta di habitat, per quanto detto al capo precedente, anche in relazione agli accorgimenti che verranno adottati in fase di esercizio. Allo stato attuale non vi è presenza di specie floristiche da tutelare e il progetto del verde prevede la piantumazione di specie autoctone che contribuiranno al popolamento di specie faunistiche come l'avifauna.

f) Rumore

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere: Durante questo periodo il clima acustico subirà una variazione in virtù delle emissioni acustiche, caratterizzate dalla natura intermittente e temporanea dei lavori e potranno essere continue (es. generatori) e discontinue (es. mezzi di cantiere e di trasporto).

In questo caso la mitigazione dell'impatto prevede l'uso di macchinari a norma di legge che hanno dei sistemi di riduzione delle emissioni sonore; in ogni caso i mezzi e le macchine saranno comunque operative solo nelle ore diurne e non tutte contemporaneamente.

Fase di esercizio: Contesto urbano residenziale. Impatto Trascurabile.

g) Paesaggio

Descrizione degli elementi d'impatto:

Fase di cantiere: L'area in esame non presenta né formalmente, né di fatto connotati paesaggistici degni di rilievo. È nella natura della conduzione del cantiere creare fenomeni visivi di degrado, ma di fatto reversibili.

Fase di esercizio: Determinerà un miglioramento della situazione attuale con la definizione di un paesaggio urbano.

h) Rifiuti

Fase di cantiere: nell'ambito di questa fase (e nella dismissione) saranno prodotti, come in ogni altra tipologia di opera, rifiuti urbani assimilabili, di cui una parte recuperabile (carta, cartone, plastica, ecc). Altri rifiuti potranno derivare dall'utilizzo di materiali di consumo vari tra i quali vernici, prodotti per la pulizia e per il diserbaggio.

I rifiuti di costruzione e demolizione sono rifiuti speciali inerti costituiti da:

- materiali di costruzione;
- terre e rocce di scavo;
- inerti da demolizione.

Gli altri rifiuti speciali sono relative agli eventuali materiali di consumo delle macchine operatrici (oli minerali esausti, pneumatici fuori uso, ecc.).

Per le varie tipologie di rifiuti dovrà essere organizzata a livello di cantiere la raccolta differenziata e dovranno pertanto essere impartite specifiche istruzioni di conferimento al personale.

Pertanto, i rifiuti saranno prima accatastati secondo la loro natura e quindi trasportati a discariche autorizzate.

Fase di esercizio: la gestione dei rifiuti rientra nell'ordinaria gestione dei rifiuti urbani trattandosi di zona residenziale.

Sulla base degli elementi e delle considerazioni riportate si può concludere che l'attuazione del Piano di Lottizzazione non comporterà un aumento significativo degli impatti sull'ambiente rispetto alla situazione dello stato attuale.

ANALISI CRITERI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006	CRITERI DI VERIFICA
CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	La variante al Piano di Lottizzazione non incide significativamente su scelte future risultando le stesse già effettuate attraverso la pianificazione generale e l'attuazione del piano.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	La variante al Piano di Lottizzazione influenza il P.A.I., che verrà integrato ed aggiornato con l'introduzione delle nuove aree di pericolosità emerse dallo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	Il Piano di Lottizzazione in attuazione del PUC del Comune di Sinnai, una volta realizzato permetterà l'attuazione dei rispettivi ambiti di trasformazione nel rispetto delle norme vigenti in materia di sviluppo sostenibile.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;	Per la tipologia del Piano di lottizzazione, non che per le sue limitate dimensioni non si ritiene siano presenti problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.
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).	Esclusa
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dalla realizzazione del Piano.
Carattere cumulativo degli impatti;	Relativamente alla salute umana, è stata considerato oltre all'impatto atteso dall'attuazione del Piano, l'impatto subito dalla futura popolazione residente nell'area di Piano in riferimento alla salubrità dell'intorno non è

	previsto alcun carattere cumulativo degli impatti
Natura transfrontaliera degli impatti;	Esclusa
Rischi per la salute umana o per l'ambiente;	Esclusa
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	È stata individuata l'area di influenza del Piano
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;	Per quanto riguarda il Comune di Sinnai, le aree interessate dal Piano di Lottizzazione ricadono nell'ambito di paesaggio costiero n. 27 così come individuato dal PPR (da precisare che il territorio del Comune di Sinnai ricade in tre ambiti costieri: 1, 26 e 27). Le aree interessate non hanno un utilizzo produttivo di tipo agricolo.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Esclusa

CONCLUSIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del Dlgs 4/2008 e succ. mod. il proponente, in qualità anche di autorità procedente, in relazione alla Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante Urbanistica al Piano di Edilizia Economica e Popolare "Sa Pira" - per la realizzazione di edilizia residenziale privata e terziario di quartiere, propone l'esclusione del Piano dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del Dlgs 4/2008.

I Progettisti

Ing. Silvia Serra

Ing. Massimiliano Schirru
