



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE COSTA ALTA FOXI**

**VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO PER L'ACCORPAMENTO DEI LOTTI N° 5-6 IN UN UNICO LOTTO EDIFICABILE.**

## **RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

**Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica**

**(art. 12 Comma 1 - Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152)**

IL TECNICO

Ing. Maurizio Congiu

# Sommario

1.	Introduzione .....	3
2.	La Verifica di Assoggettabilità alla VAS .....	3
	Inquadramento normativo .....	3
	La procedura di Verifica .....	5
3.	Gli obiettivi della variante al piano .....	5
4.	I contenuti della variante al piano .....	5
	Inquadramento territoriale del piano di lottizzazione.....	
	Lo stato attuale.....	
	Caratteristiche della variante.....	
	Inquadramento della lottizzazione nello strumento urbanistico del P.U.C. ....	15
5.	Analisi di coerenza esterna con i piani di riferimento .....	17
	Piano Paesaggistico Regionale .....	17
	Piano per l’Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Stralcio delle fasce fluviale (PSFF) .....	20
	Piano di classificazione acustica comunale.....	22
6.	Analisi criteri per la verifica di assoggettabilità .....	23
7.	Conclusioni.....	27

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880

## Introduzione

Il presente rapporto preliminare costituisce elaborato finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità (redatta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della "VARIANTE AL PLANIVOLUMETRICO PER L'ACCORPAMENTO DEI LOTTI N° 5-6 IN UN UNICO LOTTO EDIFICABILE DELLA LOTTIZZAZIONE COSTA ALTA FOXI" (di seguito indicata, per brevità, "variante").

Il presente documento si articola in quattro parti principali:

- la prima parte del documento contiene un breve inquadramento normativo in materia di VAS e una descrizione della procedura di verifica adottata;
- la seconda parte del documento si focalizza sulla descrizione della variante in oggetto partendo dall'analisi del progetto cui è funzionale;
- la terza parte riguarda l'analisi di coerenza esterna con i piani di riferimento;
- l'ultima parte del documento costituisce invece la valutazione della proposta di variante in relazione ai potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

## 1. LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VAS

### INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Direttiva Europea 2001/42/CE ha introdotto la procedura di Valutazione Ambientale Strategica quale strumento metodologico per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Il procedimento di VAS è stato introdotto nell'ordinamento italiano dalla Parte II del Codice dell'ambiente (D. Lgs. 152/2006) come successivamente modificato ed integrato dal D. Lgs. 4/2008, dal D. Lgs. 128/2010 e dal D. Lgs. n. 46 del 2014.

Il D. Lgs. 152/2006 e s.m.i indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura di VAS e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis).

Nello specifico, devono essere sottoposti a procedura di VAS:

- i piani e programmi 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 alla parte seconda del suddetto Decreto;

- i piani e programmi 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.

Viceversa, è previsto siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità (ai sensi dell'art 6, commi 3 e 3bis del Codice dell'ambiente) 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 delle disposizioni di cui all'articolo 12 del suddetto Decreto, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.

Per quanto concerne la normativa della Regione Sardegna, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 aprile 2005, n. 66 "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. La Giunta Regionale, con Deliberazione n. 38/32 del 02 agosto 2005, ha attribuito al predetto Servizio funzioni di coordinamento per l'espletamento della VAS di piani e programmi.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla Regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (art. 48), mentre alle Province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49). Successivamente, con L.R. 3 del 2008 (Finanziaria 2008), sono state attribuite alle Province anche le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello provinciale. Sempre ai sensi della L.R. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale che di valutazione ambientale strategica. L'esercizio da parte delle Province delle suddette funzioni amministrative in materia di VAS è divenuto effettivo a partire dalla data del 7 aprile 2008, a seguito della sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Sardegna e le Autonomie Locali finalizzato al "concreto e positivo esercizio delle funzioni amministrative di provenienza regionale conferite con Legge Regionale 12 giugno 2006, n. 9, elencate negli allegati alle delibere G.R. n. 24/3 del 28 giugno 2007 e n. 30/25 del 2 agosto 2007".

Pertanto, per quanto riguarda il settore della "pianificazione territoriale", a decorrere dal 7 aprile 2008, l'Autorità Competente in materia di VAS è rappresentata dall'amministrazione provinciale competente per territorio.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 DEL 14.12.2010, sono state approvate le Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, mentre con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 34/33 del 7 agosto 2012 sono state approvate le Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale.

La variante in esame si configura tra le ipotesi di cui all'art. 6 comma 3 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.: "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 ..." e pertanto per gli stessi è prevista la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., disciplinata dall'art. 12 dello stesso Decreto.

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 I del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i..

### **LA PROCEDURA DI VERIFICA**

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

- descrizione della variante in oggetto funzionale alla realizzazione dell'intervento denominato " variante al planivolumetrico per l'accorpamento dei lotti n° 5-6 in un unico lotto edificabile della lottizzazione Costa Alta Foxi";
- analisi di coerenza esterna con i Piani di riferimento che definiscono indirizzi, vincoli o regole per gli specifici settori d'intervento;
- valutazione della proposta di variante in relazione ai potenziali effetti d'impatto sull'ambiente.

## **2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

La variante al piano non incide sugli obiettivi del PUC vigente, ed è unicamente funzionale all'accorpamento dei lotti n° 5-6 in un unico lotto edificabile in variante al planivolumetrico della lottizzazione Costa Alta Foxi i cui il principale obiettivo è:

- L'utilizzo funzionale di tutte le aree previste nel piano di lottizzazione convenzionato;
- Il completamento edilizio e architettonico del piano in coerenza con le previsioni del PUC;
- evitare la permanenza di spazi inedificati garantendo la continuità architettonica dei lotti residenziali.

Gli interventi previsti, al fine di raggiungere gli obiettivi sopra elencati sono:

- esclusivamente l'accorpamento planivolumetrico dei due lotti;
- non sono previste opere in loco per l'attuazione dell'accorpamento;

## **3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

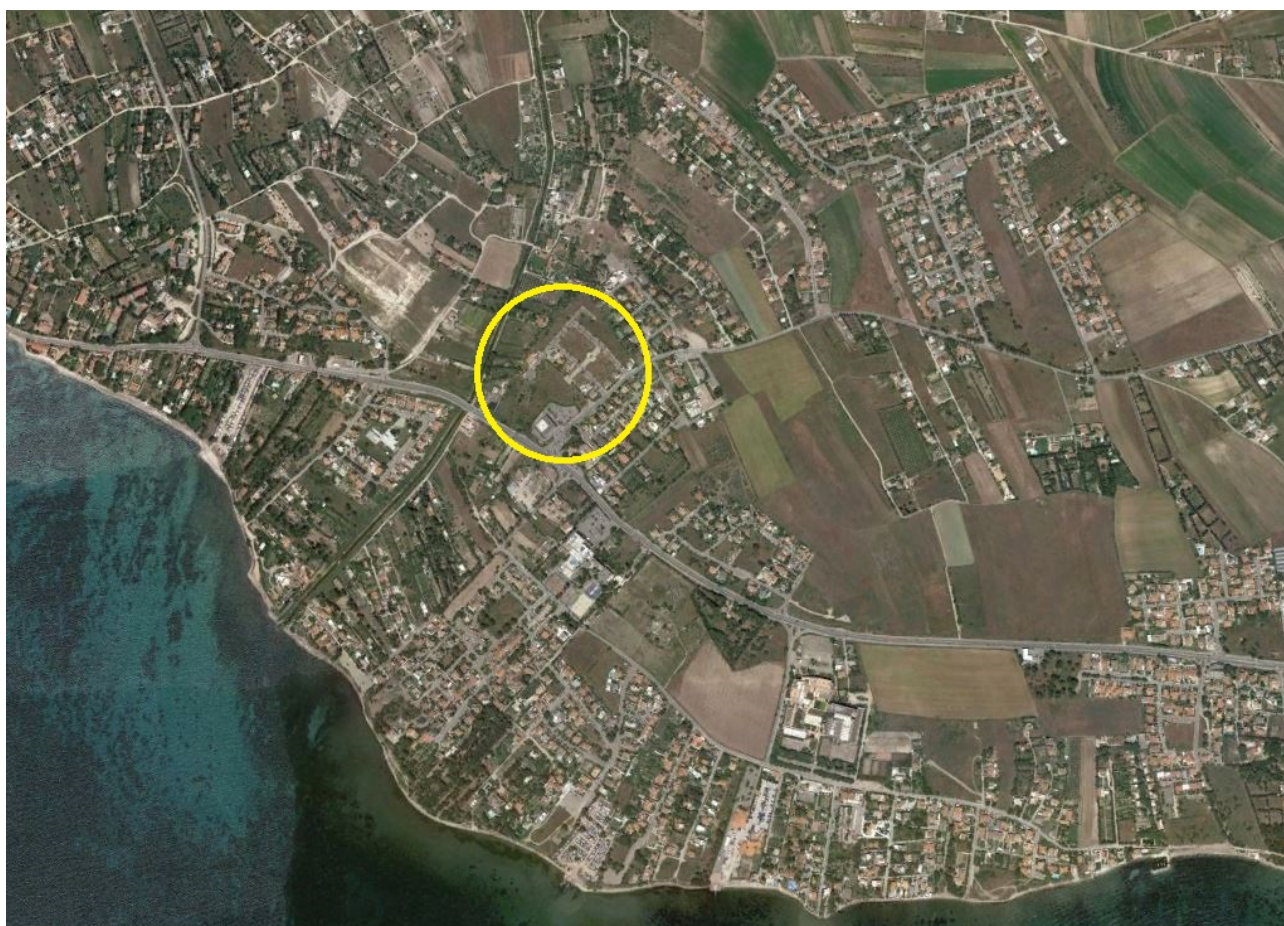
### **L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il piano di lottizzazione è sita nel territorio costiero del Comune lungo la provinciale SP 17 via Leonardo da Vinci e in prossimità del Rio Foxi.





**Figura 1 – Area oggetto di variante su ortofoto in relazione al territorio comunale di Quartu Sant'Elena**



**Figura 2 –area con evidenziato in giallo l'ambito interessato dalla lottizzazione**



In Figura 3 si riporta lo stato attuale dell'area d'intervento con la sovrapposizione dell'area di variante.



**Figura 3 – Stato attuale area d'intervento su ortofoto con sovrapposizione area di variante (in rosso)**

### **LO STATO ATTUALE**

Il Piano di lottizzazione Costa Alta Foxi, è situato al Km 5,500 della Strada Provinciale per Villasimius – via Leonardo da Vinci, l'area in oggetto è compresa tra il Piano di Lottizzazione Bellavista a nord e ad est, la via Is Pardinas, la fascia di rispetto del Rio Foxi ad ovest e la Provinciale SP 17 a sud.

Con la realizzazione del piano di lottizzazione trovano attuazione le previsioni del Piano Urbanistico Comunale che stabiliscono per l'ambito interessato l'edificazione residenziale con indici e parametri limitati e con la creazione di contesti edificati di modesto impatto immersi in un contesto di sobborgo- giardino in linea con le previsioni/prescrizioni dello Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale elemento fondante dell'adeguamento del PUC ai criteri di tutela dei Piani Territoriali Paesaggistici ;

*“La scelta del nuovo PUC consiste nel riconoscere e razionalizzare la vocazione prevalentemente residenziale di queste zone, considerandola ormai stabilizzata: occorre quindi definire i requisiti di questa transizione. Il modello del Sobborgo-giardino, a cui si è ispirato più o meno consapevolmente lo schema insediativo adottato anche dalle lottizzazioni costiere*

realizzate, appare quello che meglio realizza l'integrazione paesaggistica di questi delicati settori del territorio quartese. In definitiva, ciò che manca al Margine Rosso per realizzare questo modello sono proprio gli spazi e le attrezzature pubbliche, sia quelle "dell'accesso a mare" (dato che la risorsa-costa è pur sempre la principale attrattiva paesistica dell'area), sia quei "vuoti pubblici progettati" che dovrebbero rendere di nuovo leggibile il sistema dei rilievi e delle creste di marne mioceniche (che sono il sostrato del paesaggio litoraneo in quel tratto di territorio).

Per quanto riguarda il settore Costa di Sopra, esso dovrebbe essere considerato in totale continuità con il Margine Rosso, da cui risulta separato solo dall'incisione del Rio Foxi. Esso è esteso per circa 90 ha, dei quali circa 60 pianificati con P.di L. e P.R.U.

In questo settore, nato e consolidato dopo il Margine Rosso, si riscontra una episodicità ancora maggiore di controllo pianificato, con Piani di Lottizzazione ritagliati secondo linee proprietarie piuttosto casuali e Piani di Risanamento Urbanistico definiti su ambiti per definizione a crescita spontanea."

I piano si estende per mq 50360 e orograficamente è costituita da un leggero pendio che declina verso la Provinciale e detiene i seguenti parametri urbanistici:

superficie territoriale:	50.360 mq
superfici in cessione per verde e servizi pubblici :	16.283 mq
superfici fondiarie residenziali:	20.144 mq
superfici fondiarie per servizi connessi:	5.371.73 mq
numero di lotti residenziali previsti :	37
volumetria totale di piano :	20.144 mc
volumetria assegnata al comparto residenziale:	14.100,80 mc
volumetria assegnata al comparto dei servizi connessi:	4.028,80 mc
volumetria assegnata al comparto pubblico:	2.014 mc
numero abitanti insediabili:	202

Il Piano di lottizzazione Costa Alta Foxi in località Foxi è stato approvato dall'Amministrazione Comunale con le Delibere del Consiglio n. 101 del 24.06.2004 e n. 62 del 31.03.2005 ed è stato convenzionato con atto notarile del dottor Carlo Mario De Magistris repertorio n° 114782 del 15.11.2005.

A seguito del collaudo le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione risultano regolarmente eseguite e in esercizio, per i lotti interessati dall'accorpamento risultano predisposti in opera gli allacci ai pubblici servizi; elettrico, idrico e fognario e entrambi i lotti sono serviti dalla viabilità di piano e dalla rete di illuminazione pubblica.

Per la parte in capo ai privati risultano edificati 9 lotti residenziali su 37 e il fabbricato adibito a servizi connessi alla residenza.



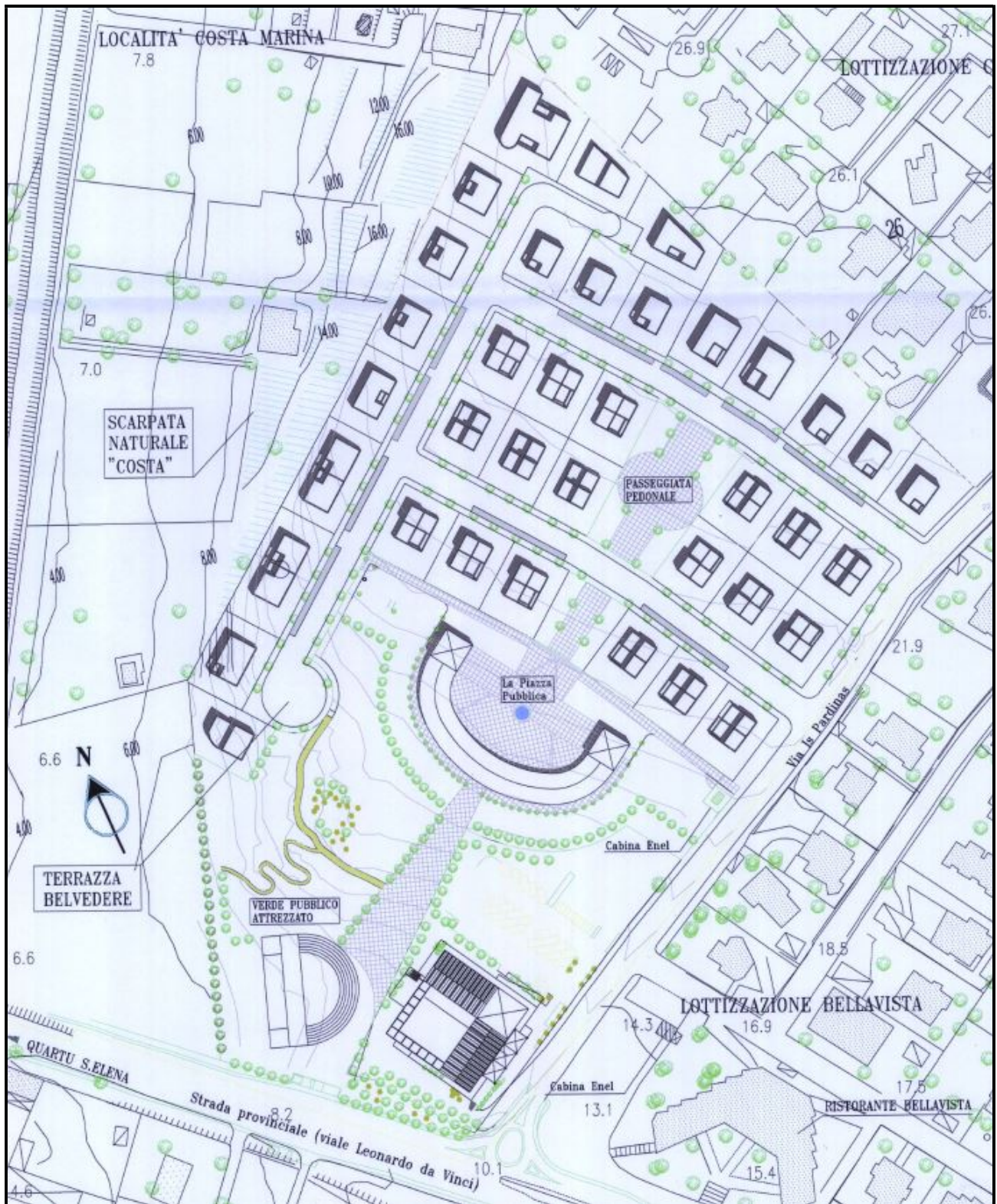


Figura 4 – Stralcio planivolumetrico del Piano di lottizzazione (Tav. 8 – Planivolumetrico)

#### CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE



Figura 5 – inquadramento dell'intervento - individuazione lotti 5-6



La variante si articola solo su una piccola porzione del Piano di lottizzazione e più precisamente sui seguenti due lotti attualmente non edificati:

- il lotto 5 distinto al foglio 35 particella 1574 di mq 500.
- il lotto 6 distinto al foglio 35 particella 1575 di mq 471.



Figura 6 – stralcio lottizzazione approvato – individuazione lotti 5-6





**PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI**



**FOTO 1**





**FOTO 2**

L'area del lotto 6 pari a 471 mq viene accorpata al lotto 5 di 500 mq per costituire un unico lotto di 971 mq denominato lotto 38.

### **Tabella planivolumetrica di variante**

Lotto	Sup. Lotto mq.	Indice fondiario	Vol. residenziale	Ditta
38	971.00	0.70	679.70	CI.CA. srl



**Figura 7 – stralcio lottizzazione in variante – individuazione lotto 38**

Non viene prevista alcuna modifica alle tipologie edilizie approvate dal piano di lottizzazione e indicate nelle tavole 10a e 10b degli elaborati grafici approvati così come non viene modificata la volumetria complessiva di piano;

## INQUADRAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL P.U.C.

La lottizzazione ricade in zona C – residenziale di espansione sottozona C.F - Sobborghi Giardino di Margine Rosso-Costa di Sopra.

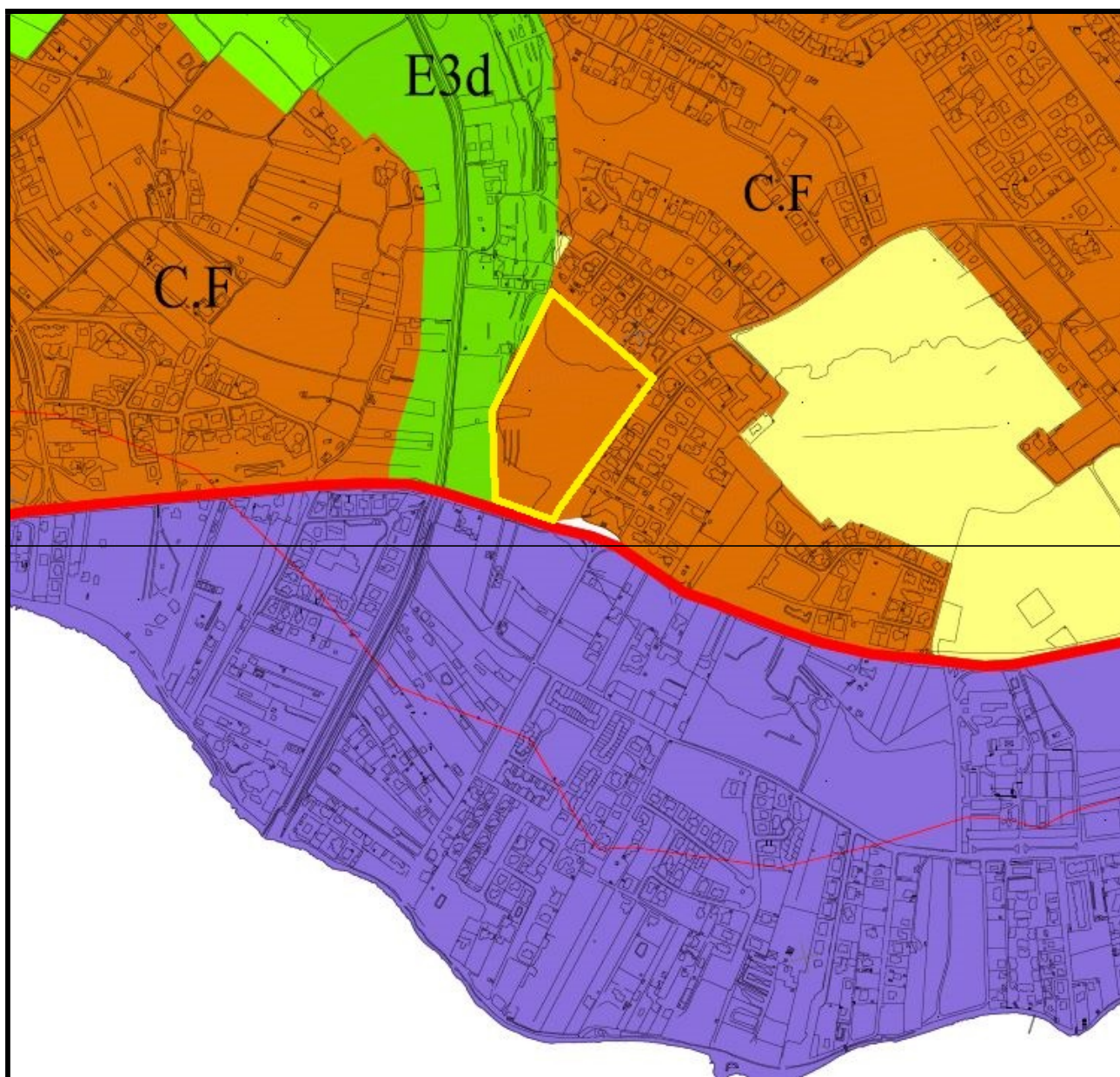


Figura 8 – Stralcio della Tavola Z1 scala 1:10.000 del PUC

La disciplina urbanistica di tale zona è disciplinata dall'articolo 12 delle Norme di Attuazione del PUC nel quale l'ambito della lottizzazione è classificato F.N:

### **Art. 12 - “C.E e C.F / Sobborghi-Giardino”**

*Si tratta dei nuovi ambiti classificati “di espansione” che si inseriscono nelle fasce maggiormente interessate da urbanizzazione ed edificazione della “città diffusa” costiera in ambiti già classificati “F” turistici ed “E” agricoli.*



*Il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati o anche semplicemente adottati alla data di adozione del PUC (semprech  compatibili con la normativa del PTP n.13), e le perimetrazioni, gli indici e gli standard dei P.R.U. In caso di variante ai Piani Attuativi, dovranno comunque essere rispettate le quantit  urbanistiche fondamentali (indice territoriale e fondiario ed estensione delle cessioni pubbliche) e la eventuale localizzazione vincolata degli stessi servizi o della viabilit , nei casi in cui tali elementi risultano esplicitamente individuati negli elaborati di "Zonizzazione" del PUC.*

*Gli ambiti C.F e C.E si articolano in quattro settori di caratteristiche differenti:*

- 1. 1. C.E Su Paris**
- 2. 2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra**
- 3. 3. C.F Flumini - S. Andrea**
- 4. 4. C.E Sobborgo-giardino di Flumini - Separassiu**

*Per ciascuno di essi la presente normativa definisce:*

- \* indici volumetrici territoriali e fondiari*
- \* tipologia edilizia, distacchi e altezze*
- \* standard per verdi e servizi pubblici*
- \* modalit  di attuazione, autonome o in comparto con altre zone urbanistiche contigue.*

*In particolare:*

- \* l'individuazione delle aree pubbliche di cessione all'interno delle nuove Zone C.E e C.F nelle Tavole di Zonizzazione e nei "Progetti-Guida"   da considerarsi "preferenziale" nel senso che:*
- \* riguarda non il totale delle superfici di cessione corrispondenti allo standard ma solo quelle per le quali l'interesse pubblico di valenza ambientale e paesistica   considerato irrinunciabile;*
- \* pu  essere variata nel perimetro o integrata in misura non superiore al 20%.*

## **2. C.F Margine Rosso - Costa di Sopra.**

*L'ambito del Margine Rosso - Costa di Sopra costituisce la porzione delle ex Zone "F" del litorale di Quartu a pi  elevata densit  d'uso residenziale, nel senso che quasi tutta l'edilizia "turistica" esistente   di fatto gi  utilizzata come prima casa. Esso risulta parzialmente pianificato mediante lo strumento dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, mentre altre porzioni sono occupate da situazioni miste di edilizia assentita ante "Legge-ponte", ed altre ancora sono sostanzialmente nella condizione di aree a bassa intensit  di edificazione incluse all'interno del perimetro urbanizzato.*

*L'intervento sugli ambiti C.F del Margine Rosso - Costa di Sopra   subordinato ai seguenti*

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE:**

*Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico, realizzati anche in regime di Comparti edificatori e/o Programmi Integrati di iniziativa pubblica o privata o mista pubblico-privata ai sensi delle L.179/92 e L.R.16/94 estesi agli ambiti previsti nella Zonizzazione di PUC ed eventualmente articolati in subcomparti attuativi funzionalmente definiti che rispettino ciascuno il quadro normativo e parametrico generale, e la cui estensione non sia inferiore alla superficie di 5 Ha, a meno di differenti previsioni per casi univocamente individuati nei commi seguenti.*

.....

#### **\* ambiti gi  classificati "F.N":**

*per essi   prevista l'edificabilit  residenziale sulla base dell'indice territoriale di 0,40 mc/mq; la Zonizzazione prevede ambiti preferenziali di localizzazione dei verdi e aree di cessione per servizi, che devono essere recepiti in sede di Piano Attuativo;*



## **PARAMETRI DI SOTTOZONA:**

*Indice territoriale massimo:*

\* per gli ambiti ex “F.I.N,V”: 0,40 mc/mq,  
Indice fondiario massimo 0,75 mc/mq

*Cessioni all’uso pubblico:*

\* per gli ambiti ex “F.I.N,V”: 0,30 x S.t. minimo;

*Ripartizione della volumetria complessiva:*

0,70 per residenza  
0,20 per servizi strettamente connessi alla residenza  
0,10 per servizi pubblici.

*Tipologia edilizia: casa isolata nel lotto, singola o binata, casa a schiera se esplicitamente previsto nel “Progetto-Guida”.*

*Lotto minimo: 500 mq.*

*Le planimetrie di “Zonizzazione”, nonché l’eventuale Progetto-Guida, definiranno gli ambiti di applicazione dei suddetti parametri, nonché la localizzazione preferenziale o obbligatoria delle superfici per cessioni pubbliche e per servizi privati all’atto della stesura del Piano Attuativo.*

## **4. ANALISI DI COERENZA ESTERNA CON I PIANI DI RIFERIMENTO**

La variante al piano di lottizzazione in esame è stata confrontata sia con i principali Piani sovraordinati che con quelli di pari livello per testare il grado di “coerenza esterna” approfondendo e specificando eventuali relazioni ed interferenze.

In particolare sono stati analizzati i seguenti Piani:

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
- Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico della Regione Sardegna (PAI);
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali della Regione Sardegna (PSFF);
- Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCA).

### **PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Autonoma della Sardegna è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 “Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale”.

L’area interessata dalla variante in esame ricade nell’ambito di paesaggio costiero n°27 “Golfo orientale di Cagliari”, all’interno della fascia costiera.

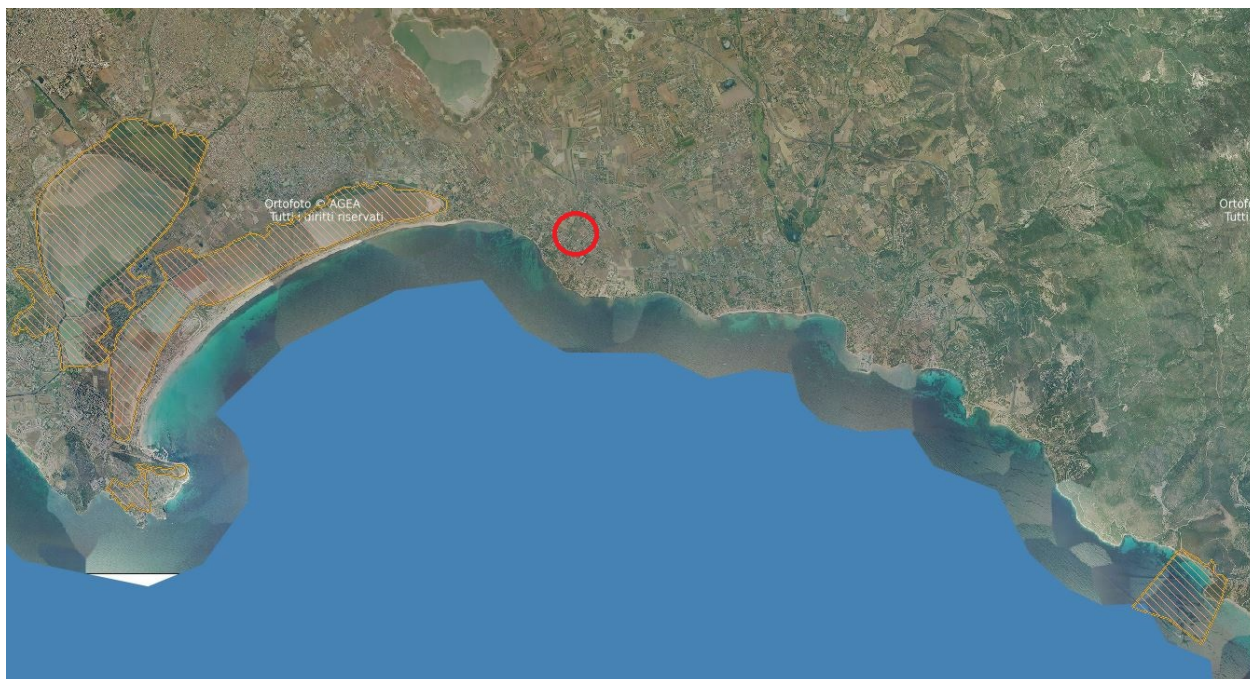
Dalla sovrapposizione del progetto delle opere con la cartografia del PPR , si evince come l’intervento si colloca in , “Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte”



**Figura 9 – Stralcio P.P.R. Ambito 27 Foglio 557 sez. II**

L'elemento ambientale più significativo posto nelle vicinanze dell'area interessata dalla variante è costituito dalle sponde del Rio Foxi e dal bacino artificiale denominato "San Forzorio"; le distanze da tali sistemi idrografici è rispettivamente di 100 mt dal Rio Foxi e superiore ai 1200 mt dallo Stagno San Forzorio.

Relativamente ad aree a tutela ambientale, i sistemi dello stagno di Molentargius e saline (Parco Naturale Regionale e SIC/ZPS) ad occidente e i SIC localizzati lungo la costa orientale, risultano distanti diversi chilometri dalla zona oggetto di variante. Nelle figure di seguito riportate si mostra che l'area interessata dalla variante risulta essere esterna e distante dai vincoli della rete Natura 2000 (SIC e ZPS).



**Figura 10 – Localizzazione della lottizzazione (cerchio rosso) in relazione al perimetro dei SIC (tratteggio color giallo) - fonte Geoportale Regionale**





**Figura 10 – Localizzazione della lottizzazione (cerchio rosso) in relazione alla ZPS del Molentargius (tratteggio azzurro - fonte Geoportale Regionale .**



**Figura 11 – Localizzazione della lottizzazione (cerchio rosso) in relazione alla Zone Umide Ramsar (perimetro blu) - fonte Geoportale Regionale**

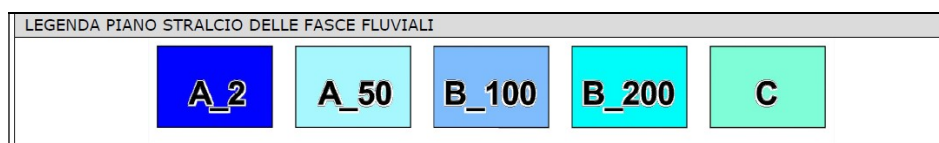
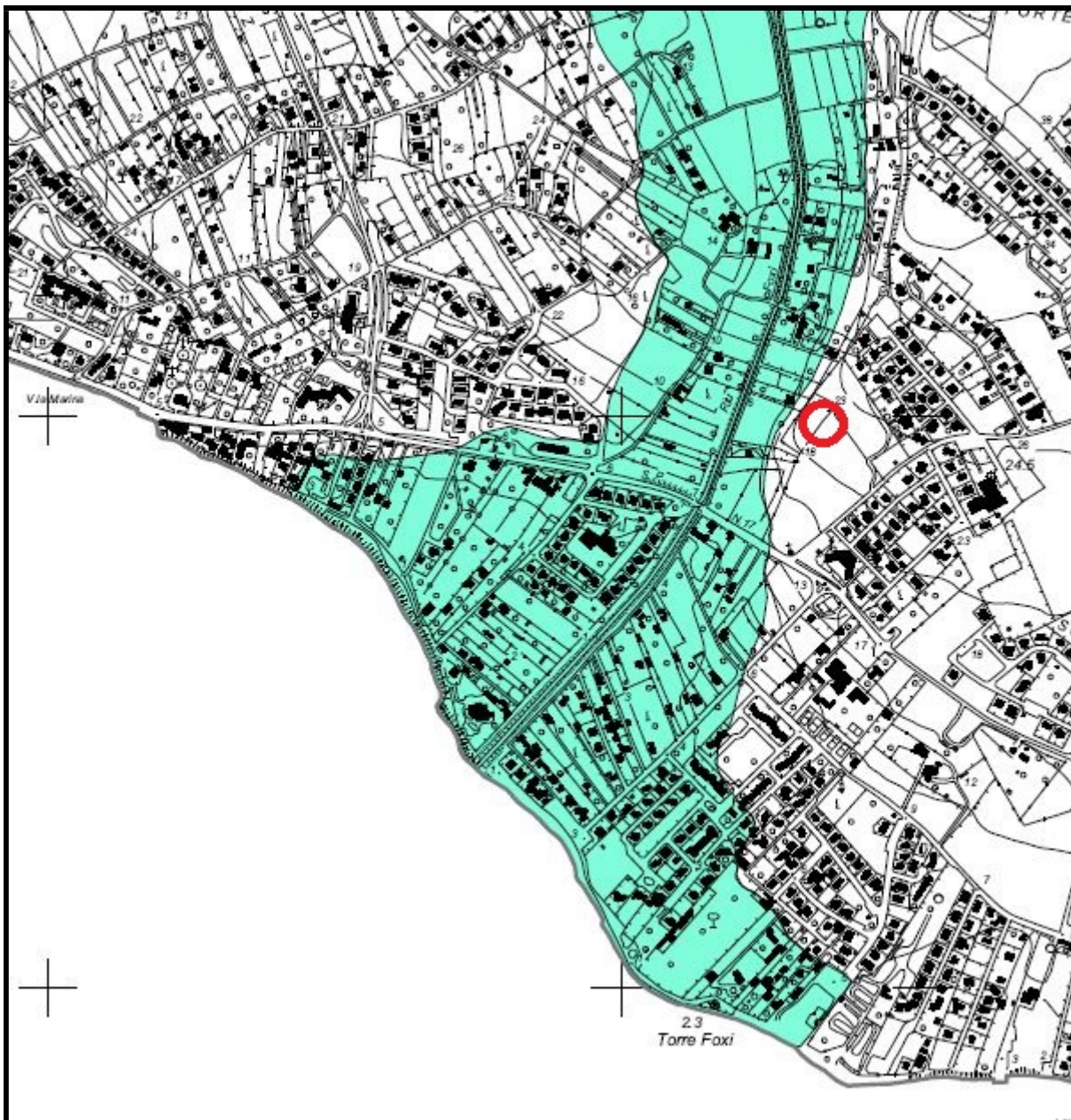




**Figura 12 – Sovrapposizione dell'area oggetto di variante con la cartografia del rischio PAI fonte Geoportale Regionale**

Come illustrato in Figura 12 il perimetro della variante (in rosso) insiste su aree escluse dalle perimetrazioni di pericolosità idraulica relative al Rio Foxi (ad ovest) individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (in colore blu).





**Figura 13 – Sovrapposizione dell'area oggetto di variante con la cartografia del PSFF**

Per quel che riguarda il Piano Stralcio per le Fasce Fluviali (**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), adottato in via definitiva con le Delibere della Giunta Regionale n.1 del 20.06.2013 e n.1 del 05.12.2013, l'area oggetto è esterna alla fascia C - geomorfologica, come indicato in Figura 13. Corrispondente alla zona H1 del PAI.

## PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Il Piano di Classificazione Acustica comunale e le Norme Tecniche d'Attuazione e Regolamento Acustico sono stati approvati e adottati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 3 maggio 2011.

L'area di variante ricade in area identificata nella Classe 2 per i "Valori Limite di Emissione", "Valori Limite Assoluti di Emissione" e "Valori di qualità" (Figura 14).

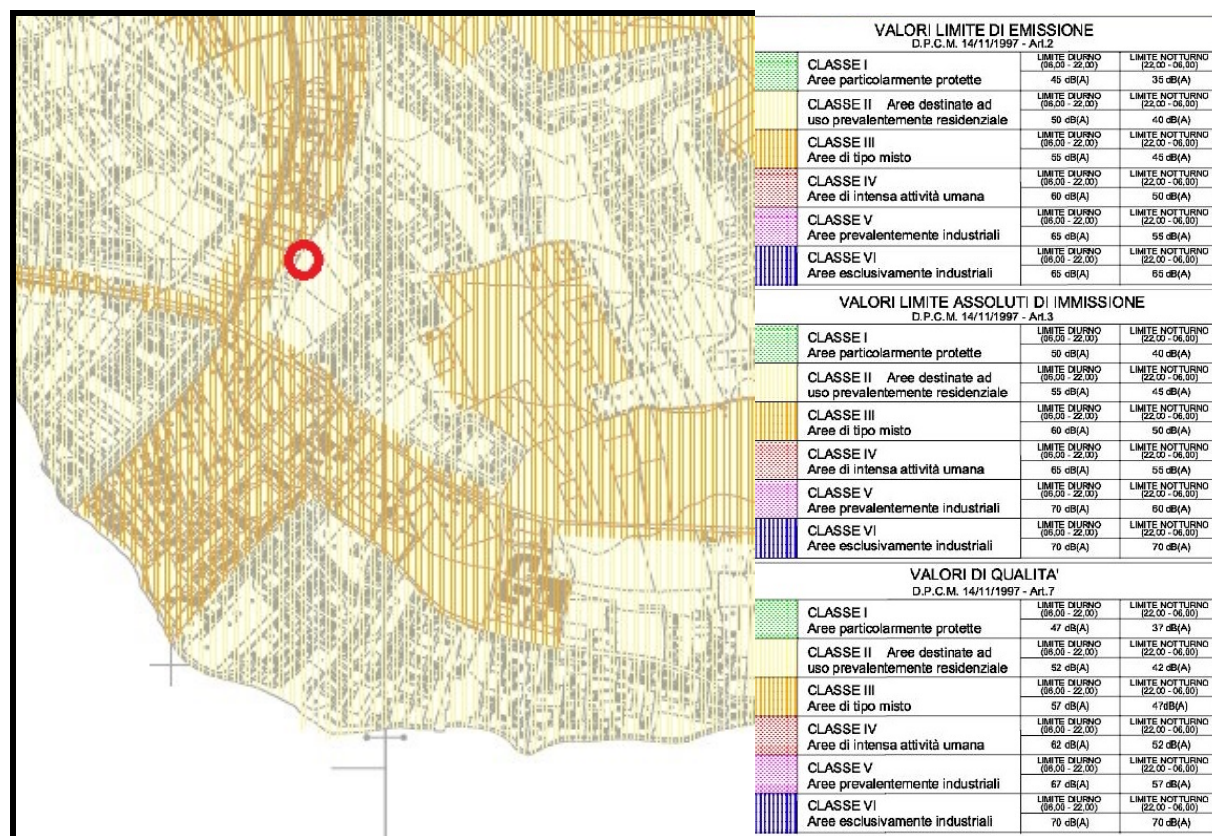


Figura 14 – Classificazione acustica con sovrapposta l'area interessata dalla variante (evidenziata in rosso)

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880



## 5. ANALISI CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Al fine di rispondere alle esigenze di valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla proposta di variante, così come richiesto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si riporta di seguito l'analisi condotta facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato I dello stesso Decreto.

CRITERI ALLEGATO I D.LGS. 152/2006	CARATTERISTICHE VARIANTE URBANISTICA
<b>1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b>	
<i>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;</i>	<p>Le modifiche previste dalla variante al piano di lottizzazione consistono nell'accorpamento in un unico lotto di due lotti edificabili accorpendo contestualmente la volumetria prevista e prevedendo la realizzazione futura di un unico fabbricato in luogo di due fabbricati</p> <p>La variante è dettata unicamente dalla necessità legate alla proprietà.</p>
<i>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</i>	<p>Le modifiche non influenzano piani sovraordinati come riportato nei precedenti paragrafi, mentre interessano, nel dettaglio solo il piano attuativo di riferimento.</p> <p>Nel dettaglio le modifiche previste non determinano l'aumento della volumetria totale e conseguentemente del numero di abitanti insediabili del Piano di lottizzazione pertanto il carico antropico non verrà modificato rispetto a quanto già previsto e di conseguenza non vi saranno ricadute sul ciclo di gestione dei rifiuti o delle acque.</p>
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</i>	<p>In considerazione delle motivazioni alla base della variante in argomento, dettata unicamente dall'esigenza meramente privatistica, si evidenzia che impatti ambientali potranno essere ulteriormente approfonditi, se ritenuti necessari, in un'ottica di sviluppo sostenibile e di rispetto delle componenti ambientali nelle successive fasi progettuali di costruzione del fabbricato previsto.</p>

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880

<p><i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;</i></p>	<p>La variante al piano di lottizzazione interviene in un contesto territoriale già mediamente antropizzato.</p> <p>Non si rileva alcuna specifica problematica ambientale connessa alla variante in esame.</p>
<p><i>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).</i></p>	<p>La variante in esame risulta poco rilevante per l'attuazione della normativa comunitaria del settore ambientale.</p> <p>Nello specifico non ci saranno ricadute sul ciclo dei rifiuti o delle acque non essendoci una variazione del carico antropico.</p>
<p><b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:</b></p>	
<p><i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</i></p> <p><i>Carattere cumulativo degli impatti;</i></p>	<p>Non sono ipotizzabili impatti ambientali derivanti dall'approvazione della variante in argomento così come si evince dall'analisi delle principali componenti ambientali di seguito riportata. Pertanto gli impatti sulle matrici ambientali, sia come probabilità, durata e frequenza che come effetti cumulativi si ritengono trascurabili.</p> <p>La variante allo strumento urbanistico della lottizzazione non comporta modifiche di superfici, di volumi e conseguentemente il numero di abitanti insediabili.</p> <p>Inoltre, le aree interessate dalla variante interessano un contesto già fortemente antropizzato.</p> <p><u>Componente suolo e sottosuolo:</u> Dall'analisi della variante si evince che, relativamente alla componente suolo e sottosuolo gli impatti sono da considerarsi nulli in quanto non sono previste opere edili, stradali e attività di cantiere.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. alterazione proprietà geotecniche e geomeccaniche dei litotipi;</li> <li>2. attivazione e/o esaltazione fenomeni di dissesto;</li> <li>3. sottrazione di suolo agrario;</li> <li>4. rischio di inquinamento del suolo.</li> </ol>



	<p>1. Alterazione proprietà geotecniche e geomeccaniche dei litotipi: nessuna alterazione della geologia del sito e nessuna alterazione della morfologia dei luoghi è ascrivibile alla variante al piano di lottizzazione.</p> <p>2. Attivazione e/o esaltazione fenomeni di dissesto: così come si evince dal P.A.I. e dagli ulteriori studi effettuati non sono riscontrabili nell'area in esame e nelle zone limitrofe fenomeni di instabilità che possono in qualche modo mettere a rischio la sicurezza.</p> <p>3. Sottrazione di suolo agrario: la variante non determina alcuna sottrazione di suolo agrario.</p> <p>4. Rischio di inquinamento del suolo: nessuno</p> <p><u>Componente atmosfera:</u> la variante in esame non ha nessun significativo impatto sulla qualità dell'aria.</p> <p>Non sono previste opere edili, stradali e attività di cantiere.</p> <p><u>Componente clima acustico:</u> la variante in esame non ha nessun significativo impatto sulla qualità del clima acustico.</p> <p>Non sono previste opere edili, stradali e attività di cantiere.</p> <p><u>Componente biotica (flora, fauna e biodiversità):</u> la variante in esame non interferisce con componenti importanti, non ricade all'interno di aree della rete ecologica "Natura 2000".</p> <p>Dall'esame della variante si evince che in funzione delle caratteristiche e delle valenze floristiche e vegetazionali del territorio di inserimento progettuale, delle tipologie di intervento, la lista degli impatti potenziali indotti, per la componente "vegetazionale e floristica", risulta essere la seguente: <b>nessuna</b></p> <p>Non sono previste opere edili, stradali e attività di cantiere.</p> <p><u>Componente acqua:</u> la variante in esame non comporta una variazione dello stato di qualità dei corpi idrici ricettori.</p>
--	---

	<p>Non sono previste opere edili, stradali e attività di cantiere.</p> <p>Così come si evince dall'analisi della documentazione, la lista degli impatti potenziali indotti per la suddetta componente risulta essere la seguente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interferenze con corpi idrici superficiali: <b>nessuna</b></li> <li>2. Alterazione della qualità delle acque superficiali: <b>nessuna</b></li> <li>3. Interferenza con i corpi idrici sotterranei – 4 Alterazione della qualità delle acque sotterranee: <b>nessuna.</b></li> </ol> <p><u>Componente paesaggio:</u> relativamente alla componente paesaggistica, si ritiene che l'attuazione della variante non muterà significativamente la percezione dei luoghi e garantirà la fruizione degli spazi in coerenza con le politiche di rispetto e salvaguardia territoriali.</p>
<i>Natura transfrontaliera degli impatti;</i>	Esclusa dalla natura e dalle caratteristiche della variante in oggetto che si riferisce ad un ambito di rilevanza comunale.
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</i>	<p>La variante non determina effetti significativi per la salute umana e per l'ambiente. L'area oggetto della variante, non evidenzia ostacoli di natura geologica, idrogeologica o morfologica che impediscano l'utilizzazione della medesima a meno delle normali prescrizioni ingegneristiche.</p> <p>Non sono previste opere e attività di cantiere.</p>
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	Le uniche aree interessate dai potenziali impatti precedentemente descritti sono esclusivamente quelle interessate dagli stessi ambiti di trasformazione.
<p><i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</li> <li>- del superamento dei livelli di qualità</li> </ul>	<p>Sulla base dell'analisi del contesto ambientale, non si rilevano minacce di carattere ambientale o sul patrimonio storico-culturale derivanti dall'attuazione della variante, limitata ad interventi su un territorio già antropizzato.</p> <p>Non si attendono superamenti dei valori dei livelli di</p>



<i>ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;</i>	qualità ambientale come precedentemente esposto per ciascuna componente ambientale analizzata.
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</i>	Nell'area interessata dalla variante non sono previsti impatti su paesaggi o aree ritenuti protetti come precedentemente esaminato.

## 6.CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra premesso, non si ritiene che la variante in esame, considerata la modesta entità delle modifiche introdotte, possa comportare impatti significativi sull'ambiente.

Quartu Sant'Elena 22/11/2024

Il Tecnico  
Ing. Maurizio Congiu

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880