

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA

ART. 11, COMMA 2-BIS, L.R. 23/85 E SS.MM.II.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARGINE ROSSO - COSTA DI SOPRA" LOTTO N.8 - VIA FERRARIA SNC

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 28 DEL 22/04/2003 E SUCCESSIVA
VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 44 DEL 23/03/2004

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

SOMMARIO

PREMESSA

1 - RICHIAMI NORMATIVI	pag. 4
2 - LA PROCEDURA	pag. 5
3 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	pag. 7
4 - CARATTERI DELLA VARIANTE E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE E SUL PATRIMONIO CULTURALE	pag. 15
5 - CONCLUSIONI	pag. 18

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della proposta di Variante al Piano di Lottizzazione “Costa di Sopra – Margine Rosso”.

In particolare la proposta progettuale riguarda la conversione dei volumi connessi in volumi residenziali ai sensi dell’art. 11 comma 2-bis della L.R. n.23/85, nel lotto n.8 ricompreso nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata del comparto edificatorio “Margine Rosso Costa di Sopra”, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22/04/2003 e successiva Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/09/2004, nel comune di Quartu Sant’Elena.

I dati di piano per il lotto in esame prevedono la realizzazione di un volume complessivo massimo pari a 450,60 m³ di cui 308,27 m³ destinati alla residenza e 142,33 m³ destinati a servizi connessi con destinazione ufficio.

Il lotto è oggi di proprietà della Omissis che intende proporre al Consiglio Comunale del Comune di Quartu Sant’Elena la conversione dei volumi destinati a servizi connessi in volumi residenziali ai sensi del comma 2-bis, art. 11, della Legge Regionale n.23/85 e ss.mm.ii..

1 - INTRODUZIONE E RICHIAMI NORMATIVI

L'elaborazione e l'adozione di piani e di programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente deve necessariamente attenersi a quanto stabilito dalla Direttiva Europea 2001/42/CE la quale, per quanto qui di interesse, prevede l'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Detta Direttiva è stata recepita a livello nazionale col D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., il quale, sempre per quanto ci riguarda, prevede la procedura di V.A.S. quale strumento metodologico per la valutazione di considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi che possono avere impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nel quale devono considerarsi inclusi anche i beni paesaggistici.

Secondo detto Decreto Legislativo, per "impatto ambientale" deve intendersi l'effetto significativo, diretto o indiretto, su alcuni fattori quali: popolazione e salute umana; biodiversità; territorio, suolo, acqua, aria e clima; patrimonio culturale e paesaggio, nonché l'interazione tra gli stessi.

La VAS, ove prevista, per la sua finalità di prevenzione, deve essere attivata contestualmente al processo di formazione del piano o programma.

La valutazione deve essere effettuata durante la fase di preparazione e, comunque, anteriormente all'approvazione del provvedimento generale o all'avvio della relativa procedura legislativa.

La VAS costituisce «parte integrante» del procedimento di adozione ed approvazione di piani e programmi ad essa sottoposti.

2 - LA PROCEDURA

La valutazione ambientale di piani e programmi ovvero la Valutazione Ambientale Strategica (nel seguito VAS) è il processo che comprende lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio.

Nella fase relativa alla verifica di assoggettabilità, o screening (fase non presente relativamente a piani e programmi obbligatoriamente soggetti a VAS), l'autorità competente, sulla base del rapporto preliminare trasmesso dall'autorità procedente e raccolti anche eventuali pareri da parte di altri soggetti preposti alla tutela ambientale, dichiara (rendendo pubblico il risultato) se il piano o il progetto debba essere assoggettato a VAS (art. 12, D.lgs. n. 152/2006).

In sostanza viene valutato se il piano o programma possa comportare, nella sua attuazione, un impatto significativo sull'ambiente.

In caso di verifica positiva dell'assoggettabilità a VAS, il proponente (o l'autorità procedente) è tenuto a preparare il rapporto ambientale (seconda fase) che costituisce parte integrante del piano o programma nel quale vengono riportati gli effetti significativi sull'ambiente in fase applicativa, le ragionevoli alternative e adeguate ulteriori informazioni relative al piano ed al programma.

La proposta di piano o programma è comunicata all'autorità competente e messa a disposizione dei soggetti pubblici e privati interessati.

Al rapporto ambientale deve essere allegata una sintesi non tecnica che consenta di comprendere la portata del piano o programma e di individuare gli effetti sull'ambiente, potendo quindi intervenire in modo informato e coerente (art. 13, D.lgs. n. 152/2006).

Le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura di VAS e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità si trovano indicate nel sopra citato Decreto Legislativo (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis).

Nello specifico, il riferimento che potrebbe riguardare questa variante, potrebbe essere contenuto nel suddetto art. 6, secondo il quale *devono essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base di specifici criteri, possono determinare effetti significativi sull'ambiente.*

Per quanto concerne la normativa Regionale, 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 poi attribuito al già menzionato 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 Legge Regionale n. 3/2008 (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 Legge Regionale n. 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, con la 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”.

Per effetto di quanto sopra, il settore della “pianificazione territoriale”, a decorrere dal 7 aprile 2008, è passato all’Amministrazione provinciale competente per territorio che è quindi diventata l’autorità competente in materia di VAS.

Le procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica da parte dell’autorità competente in relazione ai possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dall’attuazione di determinati progetti sia pubblici che privati, sono contenute nelle linee guida emanate dalla Regione Sardegna nel maggio del 2007 come poi aggiornate nel Settembre 2012 (Deliberazione G.R. n.34/33 del 07/08/2012) dall’Assessorato della difesa dell’Ambiente in collaborazione con l’Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Con la Legge Regionale n. 2 del 4 febbraio 2016 (Riordino del sistema delle autonomie locali della Sardegna), all'art. 17 è stata istituita la Città Metropolitana di Cagliari, alla quale (quarto comma) *sono attribuite, oltre alle funzioni fondamentali ad essa proprie, le funzioni della Provincia di Cagliari per il proprio territorio, stabilite dalla presente legge o da altre leggi regionali.*

In sostanza, l'attuale quadro normativo, prevede che l'Autorità competente a valutare se il Piano di cui trattasi o le varianti al piano producano impatti significativi sull'ambiente sia la Città Metropolitana di Cagliari.

3 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Le modifiche proposte con la presente richiesta di conversione dei volumi destinati ai servizi strettamente connessi in volumi residenziali di un lotto edificabile presso la Lottizzazione Costa di Sopra – Margine Rosso possono essere considerate di carattere minimale, tali cioè da rientrare fra quelle di cui all'art. 6. c.3, e all'art. 12, del D.lgs. 152/2006.

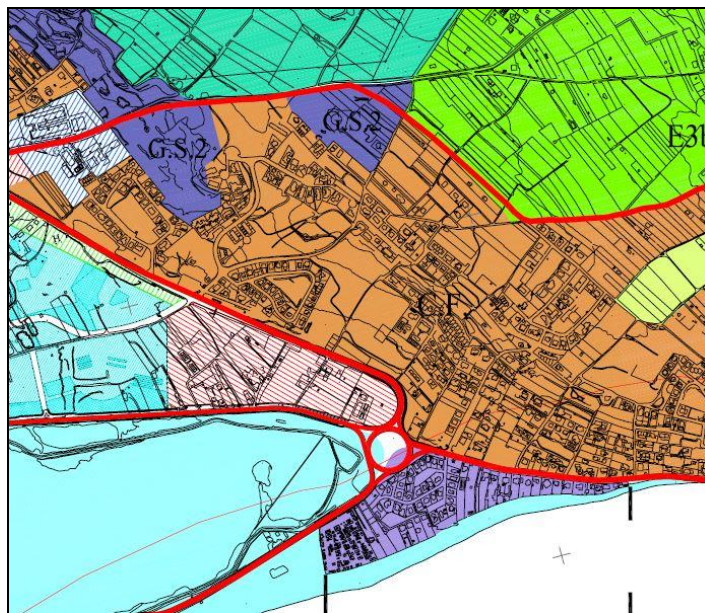
L'impianto generale del Piano, infatti, resta inalterato rispetto a quello approvato eccezion fatta per la modesta riduzione dei volumi destinati ai servizi strettamente connessi.

In particolare la proposta di Variante riguarda la conversione dei volumi strettamente connessi previsti per il lotto n.8 in volumi residenziali.

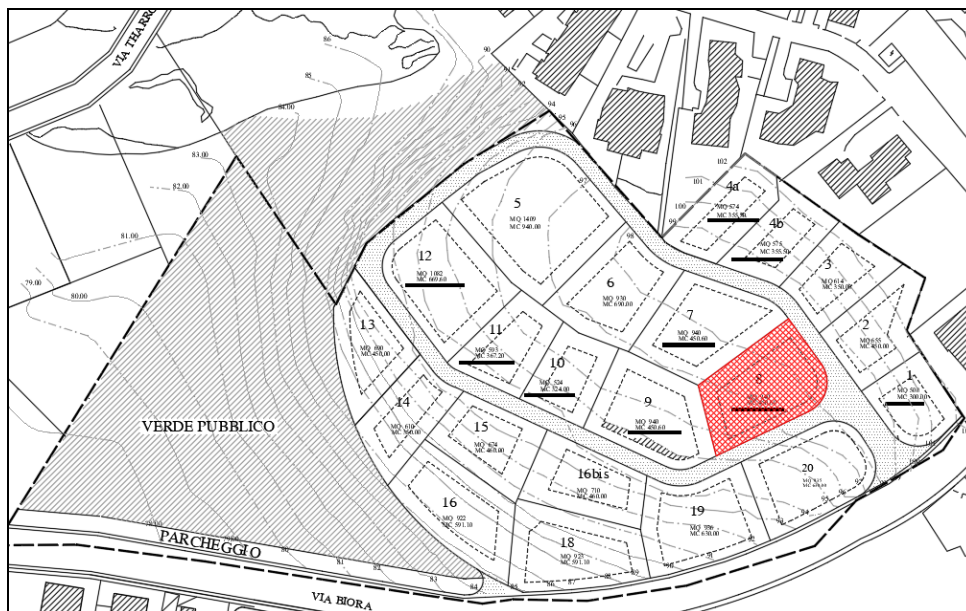
Si riportano nel seguito gli aspetti di dettaglio del Progetto di Variante al Piano che evidenziano le modifiche sostanziali al Piano approvato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Progetto di Variante non sono state apportate modifiche all’Inquadramento Urbanistico delle aree oggetto di intervento, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.



*Stralcio Puc – Zona Omogenea C.F. – Sobborghi Giardini
Margine Rosso – Costa di Sopra*



Stralcio Lottizzazione “Margine Rosso – Costa di Sopra” – Lotto n.8

INQUADRAMENTO CATASTALE

Nel Progetto di Variante non sono state apportate modifiche all’Inquadramento Catastale delle aree oggetto di intervento, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.

Con riferimento all’Estratto di Mappa la particella catastale interessata è identificata al NCEU nel foglio 34 del Comune di Quartu Sant’Elena col numero 1646.



Estratto di Mappa – Foglio 34 – Mappale 1646

PARAMETRI URBANISTICI E DI PIANO

Secondo le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione “Margine Rosso - Costa di Sopra” e secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale di Quartu Sant’Elena, al lotto n. 8 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Superficie del lotto:	940,00 m ²
Volumetria massima realizzabile:	450,60 m ³
Volumetria destinata alla Residenza:	308,27 m ³
Volumetria Servizi Connessi:	142,33 m ³
Superficie massima copribile:	188,00 m ²
Altezza Massima:	6,50 m

L’oggetto della presente relazione è quello di descrivere le previsioni progettuali e i nuovi dati urbanistici a seguito della conversione delle volumetrie destinate ai servizi connessi in volumi residenziali ai sensi del comma 2-bis, art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. che cita testualmente:

“Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”

NUOVI PARAMETRI URBANISTICI E DI PIANO - (PROPOSTA PROGETTUALE)

Si riportano nel seguito i nuovi dati generali del lotto n.8, appartenente al Piano di Lottizzazione “Margine Rosso - Costa di Sopra” a seguito della conversione dei volumi destinati a servizi connessi in volumi residenziali. La variante proposta comporta i seguenti nuovi dati urbanistici:

Superficie del lotto:	940,00 m ²
Volumetria massima realizzabile:	450,60 m ³
Volumetria destinata alla Residenza:	450,60 m ³
Volumetria Servizi Connessi:	0,00 m ³
Superficie massima copribile:	188,00 m ²
Altezza Massima:	6,50 m

La conversione delle volumetrie destinate ai servizi connessi in volumi residenziali è resa possibile ai sensi del comma 2-bis, art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. che cita testualmente:

“Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”

Le volumetrie destinate a servizi connessi secondo le previsioni dell’attuale piano di Lottizzazione saranno interamente convertite in volumi residenziali facenti parte dell’unità residenziale di futura realizzazione.

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'intervento proposto comporta la conversione di una volumetria pari a 142,33 mc, che sottratta ai 2290,60 mc di volumetria destinata a S.S.C.R. (come da Planivolumetrico Del. C.C. n. 44 del 23/03/2004), determina complessivi 2148,27 mc di volumetria per Servizi Strettamente connessi alla residenza.

TABELLA VOLUMI PRE INTERVENTO				
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME TOTALE (mc)	VOLUME RESID. (mc)	VOLUME SERVIZI (mc)
1	500	300	0	300
2	655	450	450	0
3	614	350	350	0
4a	574	355,5	355	0
4b	575	355,5	276,5	79
5	1409	940	940	0
6	930	690	690	0
7	940	450,6	308,27	142,33
8	940	450,6	308,27	142,33
9	940	450,6	308,26	142,34
10	524	324	252	72
11	593	367,2	285,6	81,6
12	1082	669,6	520,8	148,8
13	690	450	450	0
14	610	350	350	0
15	674	460	460	0
16	922	591,1	0	591,1
16bis	710	460	460	0
18	923	591,1	0	591,1
19	936	630	630	0
20	935	630	630	0
	16676	10315,00	8023.40	2290,60

Planovolumetrico Del. C.C. n. 44 del 23/03/2004

TABELLA VOLUMI POST INTERVENTO				
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME TOTALE (mc)	VOLUME RESID. (mc)	VOLUME SERVIZI (mc)
1	500	300	0	300
2	655	450	450	0
3	614	350	350	0
4a	574	355,5	276,5	79
4b	575	355,5	276,5	79
5	1409	940	940	0
6	930	690	690	0
7	940	450,6	308,27	142,33
8	940	450,6	450,6	0
9	940	450,6	308,26	142,34
10	524	324	252	72
11	593	367,2	285,6	81,6
12	1082	669,6	520,8	148,8
13	690	450	450	0
14	610	350	350	0
15	674	460	460	0
16	922	591,1	0	591,1
16bis	710	460	460	0
18	923	591,1	0	591,1
19	936	630	630	0
20	935	630	630	0
	16676	10315,00	8165.73	2148,27

Planovolumetrico Variante proposta

Si riporta nel seguito la tabella di riepilogo e di confronto tra gli standard urbanistici di lottizzazione e quelli modificati a seguito della presente variante.

STANDARD URBANISTICI LOTTIZZAZIONE PRE E POST INTERVENTO				
	DA LOTTIZZAZIONE		DA RICHIESTA DI CAMBIO D'USO	
Superficie Complessiva		28655 mq		28655 mq
Cessione di Piano 30%	0,30x28655	8597 mq	0,30x28655	8597 mq
Indice Territoriale Massimo		0,4 mc/mq		0,4 mc/mq
Indice Fondiario Massimo		0,75 mc/mq		0,75 mc/mq
Volume Complessivo Realizzabile (100%)	0,40x28655	11462,00 mc	0,40x28655	11462,00 mc
Volume Residenziale	70%	8023,4 mc	71,24%	8165,73 mc
Volume Servizi Connessi	20%	2292,4 mc	18,74%	2148,27 mc
Volume Servizi Pubblici	10%	1146,2 mc	10%	1146,2 mc

In particolare la variante proposta apporta una modifica al piano di Lottizzazione con una diminuzione dei volumi destinati ai servizi connessi dell'1,26%, passando dal 20% al 18,74%. La variante comporta quindi una modificazione degli standard urbanistici conformi con quanto previsto dal comma 2-bis, art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

4 - CARATTERI DELLA VARIANTE E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE E SUL PATRIMONIO CULTURALE

Tutte le considerazioni svolte nella presente relazione, nonché il fine per cui la stessa è stata approntata, hanno lo scopo di consentire all'Autorità Competente la valutazione di assoggettabilità a VAS di questa Variante al comparto edificatorio (dai caratteri assolutamente minimali) che va ad interessare, senza modificarne l'impianto, un Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22/04/2003 e successiva Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/09/2004, nel comune di Quartu Sant'Elena.

Vengono prese in considerazione, pertanto, unicamente i caratteri di questa VARIANTE (assimilabile a Piano o Programma nei provvedimenti legislativi), come richiamati nei profili contenuti nell'Allegato 1 della Parte II del D.lgs. 152/2006, riportati pure nell'allegato C1 alla Deliberazione della G.R. n. 34/33 del 7 agosto 2012; profili sui quali l'Autorità Competente dovrà esprimere il proprio parere di assoggettabilità del "Piano" alla VAS (Art. 6 c.2 della sopra citata Deliberazione della Giunta Regionale).

Entrando nel merito di questi profili si descrivono nel seguito i criteri di verifica di assoggettabilità di cui all'allegato 1 del D.LGS.152/2006.

4.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE DEI SEGUENTI ELEMENTI:

4.1.1 - 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 proposta apporta una modifica minima e poco significativa al piano di Lottizzazione con una diminuzione dei volumi destinati ai servizi connessi dell'1,26%.

4.1.2 - In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Le modifiche apportate e previste nella presente proposta di Variante non possono introdurre in alcun modo nuove influenze ad altri piani o programmi.

4.1.3 - Pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Nessuna pertinenza.

4.1.4 Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Nessun problema ambientale in quanto non si interverrà con modificazioni di natura ambientale.

4.1.5 Rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Nessuna pertinenza.

4.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:

4.2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Le attività previste nella variante non modificano più di quanto già non sia in corso per effetto del Piano di Lottizzazione approvato in termini di durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

4.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

Nessuno.

4.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Nessuna.

4.2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Non si ravvisano rischi per la salute umana o per l'ambiente. Eventuali rischi durante lo svolgimento dei lavori saranno gestiti nell'ambito dei relativi adempimenti di legge sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

4.2.5 Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica)

Nessun impatto aggiuntivo rispetto a quanto presente nel Piano di Lottizzazione approvato.

4.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area interessata

Nessuna variazione di valore e di vulnerabilità rispetto al Piano originario.

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

Nessuno.

5- CONCLUSIONI

Nel merito delle ragioni che hanno portato alla predisposizione di questa relazione e da quanto in essa contenuto emerge come la proposta di Variante di cui trattasi introduca modifiche non significative al Piano di Lottizzazione “Costa di Sopra – Margine Rosso” già completato e per il quale sono presenti pochi lotti ancora inedificati e che non possono essere considerate tali da produrre impatti significativi sull’ambiente e sul patrimonio culturale.

Il riconoscimento da parte dell’Autorità Competente di quanto qui riportato, ovvero l’assenza in questa variante di particolari aspetti, anche minimi, di criticità nei rapporti con l’ambiente naturale o col patrimonio culturale dovrebbe comportare, come ci auspica, la sua esclusione dall’obbligo di procedere con le fasi successive alla verifica di assoggettabilità di cui all’art. 5 comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo n. 152/2006.

Quartu S.E., Agosto 2025

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Corrado Dessì