

NUOVO ELABORATO
RISPETTO A DELIB.
C.C. N.73 DEL 2017



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari
Assessorato all'Urbanistica
AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE N.1

Rapporto Preliminare di Verifica di
Assoggettabilità a VAS

Elaborato N. 0.2

Data: Gen. 2019
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Staff del Sindaco:
Dott. Ing. Maura Salis

VARIANTE N. 1

Area 5:
Dott. Ing. Pierpaolo Fois



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA	3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	3
3. SCOPO DEL RAPPORTO PRELIMINARE	4
4. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	4
5. METODOLOGIA ADOTTATA	5
6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N°1 AL PUC	6
7. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE N°1 AL PUC	7
8. EFFETTI DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE N°1 AL PUC	16
9. PRINCIPALI PROPOSTE DI VARIANTE AL PUC	19
9.1 Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E – Proposta n°6	19
9.2 Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente) - Proposta n°7	23
9.3 Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico - Proposta n°10b	27
9.4 Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni - Proposta n°10c	31
9.5 Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozona C3 - Proposta n°3	36
10. IMPATTI NELLE AREE INTERESSATE DALLE PRINCIPALI PROPOSTE DI VARIANTE	37
10.1 Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E – Proposta n°6	37
10.2 Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente) - Proposta n°7	43
10.3 Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico - Proposta n°10b	46
10.4 Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni - Proposta n°10c	49
10.5 Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozona C3 - Proposta n°3	51
11. SINTESI DEI CONTENUTI	53
12. CONCLUSIONI	59



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce il Rapporto Preliminare (redatto ai sensi degli articoli 6 e 12 del D.Lgs.152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii.) ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante n°1 al vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Selargius, adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURAS n°29 parte III del 22/06/2017.

Dopo oltre un anno di applicazione del nuovo strumento urbanistico generale, che ha permesso di verificare alcuni effetti derivanti da alcune previsioni in esso contenute, si è manifestata la necessità di predisporre la prima variante urbanistica (denominata n°1), che può essere definita come variante minimale del PUC.

Il caso specifico riguarda quindi la verifica di assoggettabilità a VAS relativa a modifiche ad un Piano già sottoposto positivamente alla VAS, pertanto si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati nel PUC vigente.

Il fine della *Verifica di Assoggettabilità* è di consentire alle figure preposte di decidere se assoggettare a VAS la variante al PUC oppure no.

La richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS è necessaria per la variante urbanistica al PUC, ai sensi del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., poiché:

- il PUC è un piano elaborato per il settore della pianificazione territoriale, quindi rientra tra i casi di cui all'art. 6 comma 2 lettera a), per i quali viene effettuata una valutazione;
- la Variante n°1 al PUC rientra tra i casi di cui all'art. 6 comma 3, per i quali la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che produca impatti significativi sull'ambiente: in particolare si ritiene inquadrabile come una modifica minore del PUC;
- secondo le disposizioni di cui all'art. 12, nel caso di piani di cui all'art.6 comma 3, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione, in questo caso, della variante urbanistica e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente della sua attuazione, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I della parte II del D.Lgs. 152/2006, identici ai criteri dell'allegato C1 alla D.G.R. 34/33 del 7 agosto 2012.

La variante in esame non contiene singoli progetti (proposte di variante) da assoggettare alla procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), ricadenti tra gli ambiti di applicazione di cui all'art.3 dell'allegato A alla D.G.R. 34/33 del 7 agosto 2012.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte di pianificazione, finalizzato ad assicurare che queste vengano considerate in modo appropriato, alla pari degli elementi economici e sociali,



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

all'interno dei modelli di sviluppo sostenibile, a partire dalle prime fasi del processo decisionale.

Come già accennato il testo unico ambientale (D.Lgs.152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii.) prevede che i PUC debbano essere sottoposti a VAS, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica.

Nel caso in esame l'Autorità Competente è la *Città Metropolitana di Cagliari*, mentre l'Autorità Procedente è il *Comune di Selargius*.

La direttiva europea, il decreto di recepimento a livello nazionale e la regolamentazione a livello regionale, sono stati presi a riferimento per la stesura del presente Rapporto Preliminare.

Segue l'elenco dei riferimenti normativi specifici:

- Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 – Allegato II;
- D.Lgs.152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii. – Allegati I e VI;
- L.R. 9 del 12 giugno 2006;
- Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali di cui alla D.G.R. n. 44/51 del 14/12/2010;
- Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale di cui alla D.G.R. n. 34/33 del 07/08/2012.

3. SCOPO DEL RAPPORTO PRELIMINARE

Il presente Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, come spiega eloquentemente la definizione, serve a fornire anticipatamente le informazioni necessarie affinché l'Autorità Competente possa decidere se assoggettare a valutazione ambientale la Variante n°1 al PUC di Selargius. Tale decisione sarà esplicitata in un apposito provvedimento.

Pertanto le informazioni che deve evidenziare il Rapporto Preliminare, riguardanti la Variante urbanistica, sono:

- le caratteristiche;
- gli effetti attesi dalla attuazione;
- le aree potenzialmente coinvolte.

4. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

L'allegato C1 alla D.G.R. 34/33 del 07/08/2012 stabilisce i criteri per valutare i potenziali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione della Variante n°1 al PUC di Selargius, che si riportano di seguito:



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
 - a) 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;
 - b) in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - c) la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - d) problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - e) 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).
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - b) carattere cumulativo degli impatti;
 - c) natura transfrontaliera degli impatti;
 - d) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - e) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - f) 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;
 - g) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

5. METODOLOGIA ADOTTATA

Il processo di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante n°1 al Piano Urbanistico del Comune di Selargius si basa su quanto previsto dall'art.12 del D.Lgs.152/2006 e sulle indicazioni contenute nelle Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, approvate con D.G.R. n. 44/51 del 14/12/2010, paragrafo 2.2.1.

Nel suddetto paragrafo si specifica che non sono da sottoporre a procedura di verifica:

- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;

- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;

- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti correzioni di errori cartografici del PUC stesso;

- le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

- i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;

- i piani attuativi relativi a piani urbanistici comunali non sottoposti a VAS, purché tali strumenti attuativi non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

Tenuto conto del presente Rapporto Preliminare quindi l'Autorità Competente potrà valutare se la Variante n°1 al PUC dovrà essere sottoposta a VAS, considerato che la variante è stata suddivisa in tanti punti per facilitare l'inquadramento di ognuno in alcune delle casistiche di non assoggettabilità sopraelencate.

6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE N°1 AL PUC

La finalità della Variante n°1 al PUC di Selargius è quella di apportare alcune modifiche allo strumento generale per migliorare la qualità della vita dei residenti e offrire maggiori possibilità di insediamento di nuove attività lavorative, grazie alle modifiche normative introdotte nelle norme e nel regolamento comunale, al miglioramento della viabilità, alla creazione di nuovi servizi pubblici, alla possibilità di insediare nuove attività commerciali e per servizi generali, approfittando inoltre dell'occasione per procedere ad alcuni aggiornamenti normativi e correzione di errori materiali.

Le modifiche riguardano in particolare:

- prescrizioni del PUC non rilevanti dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali (proposta n°1a: previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili; proposta n°1b: possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B; proposta n°4: possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci; proposta n°8a: modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata);
- eventuali modifiche degli indici di alcuni piani attuativi, in funzione del verificarsi di determinate condizioni stabilite dal PUC relativamente alle lottizzazioni di iniziativa privata "bloccate" da diversi anni per i motivi più vari (proposta n°2: diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate);
- modifiche normative (resesi necessarie al fine di andare incontro alle difficoltà emerse nell'applicazione della norma del PUC che aveva fissato la superficie utile dell'80%



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

delle abitazioni, in Zona B e nelle Sottozone C3, in 70 mq utili) che determinano un aumento del carico insediativo di entità trascurabile (proposta n°3: modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3);

- modifiche della destinazione di zone edificabili, compatibili con quanto già presente sulle aree stesse per favorire la nascita di nuove attività produttive (proposta n°6: riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E; proposta n°7: riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente).

7. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE N°1 AL PUC

La variante urbanistica è riconducibile ad una variante non sostanziale, ai sensi dell'art.20 della LR45/1989, così come recentemente modificato dalla LR1/2019.

Infatti gli oltre 20 punti in cui essa è articolata (denominati *proposte di variante*) sono stati inquadrati per meno della metà come varianti non sostanziali (art.20 comma 26 LR45/1989) e i restanti come atti non costituenti variante (art. 20 comma 25 LR45/1989).

Segue l'elenco delle singole proposte di variante:

N°	Oggetto della proposta di variante
1a	Previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili.
1b	Possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B.
2	Diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate.
3	Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3.
4	Possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci.
5	Richiesta non accolta di riclassificazione Urbanistica in area standard S2 dell'area S4.15 del PUC.
6	Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E.
7	Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente).
8a	Modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata.
8b	Aggiornamento Regolamento Edilizio a seguito di recepimento di vigenti disposizioni nazionali e regionali.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

9a	Correzione errori materiali.
9b	Correzione aree ricadenti nella fascia costiera del PPR.
9c	Correzione fascia di rispetto stradale della SS 554 come da Delib.CC 4/2015.
9d	Correzione fascia di rispetto agricola.
10a	Recepimento di nuove deliberazioni comunali.
10b	Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico.
10c	Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni.
10d	Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018.
10e	Introduzione del Permesso di costruire convenzionato.
10f	Asservimento in Zona Agricola e ricovero attrezzi agricoli.
10g	Mutamenti di destinazione d'uso.
10h	Distanze locali per gioco d'azzardo.

Le prime nove proposte sono state classificate come varianti non sostanziali (di cui una la n°5 - relativa ad una proposta, da parte di un privato cittadino, non accolta), le restanti invece non costituiscono variante.

Le varianti non sostanziali riguardano quindi i seguenti otto punti:

- prescrizioni del PUC di Selargius non rilevanti dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali (proposte n°1a, 1b, 4, 8a);
- eventuali modifiche degli indici di alcuni piani attuativi (proposta n°2);
- modifiche normative che determinano un aumento del carico insediativo di entità trascurabile (proposta n°3);
- modifiche della destinazione di zone edificabili, compatibili con quanto già presente sulle aree stesse (proposte n°6 e 7).

Si configura come variante generale per il fatto che riguarda norme relative ad intere zone dell'edificato urbano, come:

- la previsione di serbatoi di accumulo delle acque piovane nei lotti in Zona A e in Zona B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili - proposta n°1a;
- la possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B - proposta n°1b;



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- la diminuzione degli indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate - proposta n°2;
- la modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e nelle Sottozone C3 - proposta n°3;
- la possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci - proposta n°4;
- la riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E - proposta n°6;
- la riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente) - proposta n°7.
- le modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata, riguardanti ad esempio il calcolo della superficie massima copribile, quello della superficie coperta, il computo dei volumi, le modalità di collegamento dei servizi igienici agli altri vani dell'immobile- proposta n°8a.

Si ritiene sia definibile come una variante minimale in quanto:

- il dimensionamento del PUC, a seguito della Variante n°1, ha subito modifiche minime, come si evince dalla seguente tabella, derivante dai cambi di destinazione urbanistica conseguenti a: riclassificazione di un lotto in Zona A in standard S2; riclassificazione in Zona D di una piccola lottizzazione in Zona C e di 2.215 mq classificati in Zona E, ma facenti parte unitariamente di un unico grande lotto in area urbana recintato con un muro; ripermetrazione del comparto nord del PRU Is Corrias. La riclassificazione della Sottozona D2.1 in zona mista D/G non è stata inserita.

Tipologia di superficie	PUC vigente (mq)	Variante n°1 (mq)	Variazioni (mq)	Variazioni (%)
Sup. fondiaria Zona A	251.816,41	250.710,93	-1.105,5	-0,44
Standard S2 della Zona A	24.763,53	25.868,99	1.105,5	4,46
Sup. territoriale Sottozona C1	2.547.447,30	2.541.491,60	-5.995,68	-0,24
Sup. territoriale Sottozona D2	1.200.176,92	1.210.544,89	10.367,97	0,86
Sup. territoriale Zona E	18.504.251,57	18.496.591,01	-7.660,56	-0,41
Sup. territoriale Zona H	373.487,97	373.862,33	374,36	0,10

- le lievi variazioni apportate al PUC sono state tali da determinare complessivamente minime modifiche alle previsioni insediative, con una variazione di sole 30 abitazioni in aumento, che tradotto in termini percentuali sono pari allo **0,22%** rispetto alle abitazioni occorrenti al 2025, con l'allocazione che riconferma sostanzialmente quelle del PUC vigente, dal momento che: un lotto contenente un'abitazione tradizionale in Centro Storico viene riclassificato in area Standard; una Sottozona C1 viene riclassificata in



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Sottozona D2; una Sottozona D2 viene riclassificata in Sottozona D/G. Per il resto trattasi di assestamenti. **In altri termini la variante proposta non determina ulteriore consumo di suolo rispetto a quanto previsto nel PUC vigente.**

- relativamente al rispetto degli standard le modifiche apportate al piano sono tali da far registrare una lieve **variazione in aumento** degli stessi, dell'ordine di **4,46%**, per via della trasformazione di un lotto in Centro Storico, in corso di acquisizione al patrimonio comunale per la localizzazione di un servizio pubblico di interesse sovracomunale. **Ne consegue che gli standard di piano siano rispettati nella variante urbanistica.**

La Variante n°1 al PUC di Selargius è composta dai tre specifici elaborati seguenti:

N°	Titolo
0.1	Relazione Variante n°1 al PUC
0.2	Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
0.3	Raffronto tra la zonizzazione del PUC vigente e quella della variante n°1, riguardante le principali modifiche

nonché da tutti gli elaborati costituenti il PUC adeguato al PPR, sia quelli oggetto di variazione a seguito delle proposte contenute nella variante urbanistica, sia quelli che non hanno subito modifiche, fatta eccezione per quelli relativi allo studio di compatibilità, ai sensi dell'art.8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI (Delib. C.C.50 del 2015) e per quelli relativi alla VAS (Delib. C.C.73 del 2017).

Il riferimento sono gli elaborati del PUC di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°73 del 31/10/2017, in cui sono stati armonizzati gli elaborati di cui alle deliberazioni di C.C. n°51 del 10/09/2015, n°1 del 19/01/2017 e n°26 del 04/05/2017 conseguenti alla Verifica di coerenza di cui alla Det.D/G 941 del 25/05/2017.

In sostanza la Variante n°1, così come la Delib. C.C.73/2017, contiene il riordino complessivo degli elaborati del PUC, affinché si possa disporre della versione aggiornata del piano.

L'elenco completo degli elaborati, facenti parte della variante, è il seguente:

VARIANTE N°1

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
0.1		Relazione Variante n°1 al PUC	nuovo
0.2		Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS	nuovo
0.3		Raffronto tra la zonizzazione del PUC vigente e quella della variante n°1, riguardante le principali modifiche	nuovo



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

ELABORATI (DEL PUC ADEGUATO AL PPR) REVISIONATI CON LE MODIFICHE DI CUI ALLA VARIANTE N°1

ASSETTO AMBIENTALE

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
CARTE AGRONOMICHE			
1		Relazione Agronomica	non variato
2	1:10.000	Carta delle Unità delle Terre	non variato
3	1:10.000	Carta della Capacità d'Uso dei Suoli	non variato
4	1:10.000	Carta dell'Uso del Suolo	non variato
5	1:10.000	Carta della Copertura Vegetale	non variato
6	1:10.000	Carta della Zonizzazione Agricola	variato
7	1:10.000	Carta della Suscettività d'uso dei suoli	non variato
CARTE GEOLOGICHE			
A		Relazione Geologica	non variato
1	1:10.000	Carta geo-litologica	non variato
2	1:10.000	Carta geologico-tecnica	non variato
3	1:10.000	Carta geomorfologica	non variato
4	1:10.000	Carta Idrogeologica	non variato
5	1:10.000	Carta dell'Acclività	non variato
BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI			
1	1:10.000	Carta dei Beni Ambientali (art. 17 c.3 NTA PPR)	non variato
2	1:10.000	Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza Ambientale (art. 21 c.1 NTA PPR)	non variato
3	1:10.000	Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza Ambientale (art. 21 c.2 NTA PPR)	non variato
4	1:10.000	Carta delle Valenze Ambientali: Beni Ambientali (art.142 c.1 lett. c D.Lgs.42/2004)	non variato

ASSETTO STORICO CULTURALE

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
BENI STORICO CULTURALI			
1		Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale.	variato
1		Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. DEPURATO	variato
2		Catalogo dei Beni Storico Culturali di cui al Repertorio del Mosaico 2014 – volume Beni Architettonici - Delib.G.R. 39/1 del 10/01/2014	variato
3	1:10.000	Rappresentazione dei Beni Storico Culturali escluse le aree classificate a rischio archeologico.	non variato
4	1:10.000	Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico – Dettaglio.	non variato
5A		Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°1 al n°24.	non variato



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

5B		Documentazione fotografica dei Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale. Dal n°25 al n°57.	non variato
6	1:10.000	Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico.	non variato
7	1:10.000	Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti all'Uso del Suolo.	non variato
8	1:10.000	Rappresentazione dei Beni Storico Culturali e delle aree classificate a rischio archeologico, sovrapposti al PUC.	variato
9	1:4.000	Rappresentazione dei piani attuativi interessati dai beni storico culturali.	variato
10	1:4.000	Rappresentazione di dettaglio dei Beni Storico Culturali nel centro urbano sovrapposti al PUC.	variato
VIABILITA' STORICA			
1	1:10.000	Rappresentazione della viabilità risalente al 1845 sulla base della Carta dell'Ufficio Tecnico Erariale n°16* (Quadro di Unione).	non variato

ASSETTO INSEDIATIVO

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
A		Relazione sull'Assetto Insediativo	variato
A		Relazione sull'Assetto Insediativo. DEPURATO	variato

EDIFICATO ESISTENTE

1	1:10.000	Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'intero territorio comunale.	non variato
2	1:4.000	Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	non variato
3	1:4.000	Rappresentazione dello stato attuale dell'edificazione secondo le categorie del PPR nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	non variato
4	10.000	Edifici in ambito extraurbano privi di titolo abilitativo	non variato

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

1	1:10.000	Rappresentazione della rete della viabilità ricadente in tutto il territorio comunale secondo le categorie previste dal Codice della Strada.	non variato
2	1:4.000	Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale secondo le categorie previste dal Codice della Strada.	non variato
3	1:4.000	Rappresentazione della rete della viabilità ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias secondo le categorie previste dal Codice della Strada.	non variato
4	varie	Rappresentazione della rete dei rifiuti in tutto il territorio comunale.	non variato
5	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	non variato
6	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque reflue bianche ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	non variato
7	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	non variato
8	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque reflue nere ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	non variato
9	1:10.000	Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente in tutto il territorio comunale.	non variato



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

10	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	non variato
11	1:4.000	Rappresentazione della rete delle acque di approvvigionamento ricadente nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	non variato
12	1:10.000	Rappresentazione della rete dell'energia elettrica ricadente in tutto il territorio comunale.	non variato
PIANIFICAZIONE VIGENTE			
1	1:10.000	Zonizzazione dell'intero territorio comunale da P.R.G.	non variato
2	1:4.000	Zonizzazione dell'abitato principale e della zona industriale da P.R.G.	non variato
3	1:4.000	Zonizzazione dell'abitato di Su Planu e Is Corrias da P.R.G.	non variato
4	1:10.000	Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'intero territorio comunale.	non variato
5	1:4.000	Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato principale e nella zona industriale.	non variato
6	1:4.000	Individuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	non variato
7	1:2.000	Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio	non variato
8	1:2.000	Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia	non variato
9	1:2.000	Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò	non variato
10	1:2.000	Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias	non variato
11	1:2.000	Zonizzazione dell'abitato di Su Planu	non variato
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA			
1	1:4.000	Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	variato
2	1:4.000	Individuazione dei piani attuativi ricadenti nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	variato
3	1:4.000	Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato principale e della zona industriale.	variato
4	1:4.000	Suddivisione dei piani attuativi in aree destinate a lotti, cessioni e viabilità nell'area dell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	variato
5	1:10.000 1:4.000 1:2.000	Rappresentazione dei comparti all'interno dei Piani di Risanamento Urbanistico.	variato
6	1:4.000 1:2.000	Rappresentazione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale e del Piano per gli Insediamenti Produttivi.	variato

AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
1	1:10.000	Carta delle relazioni tra gli assetti ambientale, storico culturale e insediativo	non variato
2	1:10.000	Carta degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale.	non variato
3	1:10.000	Struttura paesaggistica del territorio	non variato
4		Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale	eliminato



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

			poiché le modifiche faceva riferimento a precedenti passaggi
4		Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale. DEPURATO	non variato

PIANO URBANISTICO COMUNALE

N°	Scala	Titolo	Variazione rispetto alla delib. C.C. 73 del 2017
1		Relazione Generale	variato
1		Relazione Generale. DEPURATO	variato
2		Norme Tecniche di Attuazione	variato
2		Norme Tecniche di Attuazione. DEPURATO	variato
3		Regolamento Edilizio	variato
3		Regolamento Edilizio. DEPURATO	Aggiunto
4	1:10.000	Zonizzazione dell'intero territorio comunale	variato
5	1:4.000	Zonizzazione dell'abitato principale e della zona industriale	variato
6	1:4.000	Zonizzazione dell'abitato di Su Planu e Is Corrias	variato
7	1:4.000	Comparti soggetti ad accordi ex art. 11 Legge 241/90	non variato
8	10.000	Aree di rispetto, a rischio, a forte acclività, fasce di tutela dei corpi idrici da PAI e servitù ricadenti nel territorio comunale	variato
8 bis	10.000	Sovrapposizione aree di pericolosità e zonizzazione dell'intero territorio comunale	variato
9	1:4.000	Individuazione delle Zone A e B e relativi standard.	variato
10	1:4.000	Aree per standard relative alle Zone A, B e alle sottozone C1 con pianificazione attuativa e D2 con pianificazione attuativa nell'abitato principale e nella zona industriale.	variato
11	1:4.000	Aree per standard relative alle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu e Is Corrias.	variato
12	1:4.000	Individuazione della destinazione delle aree all'interno delle nuove zone di espansione C e G al fine di garantire la presenza dei cunei verdi tra gli abitati originari di Selargius e Monserrato.	variato
13	1:4.000	Aree per standard destinate a verde pubblico nell'abitato principale e nella zona industriale esistenti o previste nelle Zone A, B, nelle sottozone C1 e D2 con pianificazione attuativa e nelle sottozone C3 e G1 interessate dalla presenza dei cunei verdi tra gli abitati originari di Selargius e Monserrato.	variato
14	1:4.000	Aree per standard destinate a verde pubblico nell'abitato di Su Planu e Is Corrias esistenti o previste nelle Zone A, B e nelle sottozone C1 con pianificazione attuativa.	variato
15	1:10.000	Rappresentazione dei "Valori di Lden" tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari – Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC.	variato
16	1:10.000	Rappresentazione dei "Valori di Lnight" tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari – Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC.	variato



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

17	1:10.000	Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC.	variato
18		Relazione di verifica della compatibilità acustica del P.U.C.	variato
18		Relazione di verifica della compatibilità acustica del P.U.C. DEPURATO	variato
19	1:15.000	Carta della verifica della compatibilità acustica del P.U.C.	variato
20	1:10.000	Inquadramento territoriale del PUC nell'area vasta cagliaritana.	variato
21	1:5.000	Zone urbanistiche interessate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera individuato dal PPR	variato
22	1:1.000	Zonizzazione del Centro di Antica e Prima Formazione	variato
23	1:2.000	Zonizzazione del settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio	variato
24	1:2.000	Zonizzazione del settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia	variato
25	1:2.000	Zonizzazione del settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò	variato
26	1:2.000	Zonizzazione dell'abitato di Is Corrias	variato
27	1:2.000	Zonizzazione dell'abitato di Su Planu	variato
28	1:2.000	Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore nord-ovest dell'abitato principale: località San Lussorio	variato
29	1:2.000	Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore sud-ovest dell'abitato principale: località Santa Lucia	variato
30	1:2.000	Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nel settore est dell'abitato principale: centro matrice – San Salvatore – San Nicolò	variato
31	1:2.000	Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Is Corrias	variato
32	1:2.000	Dettaglio aree per standard delle sottozone C1 con pianificazione attuativa nell'abitato di Su Planu	variato
33	1:4.000	Progetto guida nuove Zone C3,D2,G1 in caso di accordi ex art.11 L241/90 – Inquadramento	variato
34	1:4.000	Progetto guida nuove Sottozone C3 in caso di accordi ex art.11 L241/90.	variato
35	1:2.000	Progetto guida nuove Sottozone D2.7, G1.18, G1.36 in caso di accordi ex art.11 L241/90.	variato
36	1:2.000	Progetto guida nuove Sottozone G1.4, G1.6 in caso di accordi ex art.11 L241/90.	variato
37	1:10.000	Quadro logico del PUC	variato

I pochi elaborati di Analisi del PUC (assetto ambientale, storico-culturale ed insediativo) che hanno subito modifiche sono quelli che recepiscono i cambi di destinazione urbanistica conseguenti a:

- riclassificazione di un lotto in Zona A in standard S2;
- riclassificazione in Zona D (commerciale, servizi direzionali, servizi connessi all'attività principale) di una piccola lottizzazione in Zona C e di 2.215 mq classificati in Zona E (ma facenti parte unitariamente di un unico grande lotto in area urbana recintato con un muro);
- ripermimetrazione del comparto nord del PRU Is Corrias;



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- riclassificazione della Sottozona D2.1 in zona mista D/G.
- riclassificazione in Viabilità di una piccola porzione di E per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni.

Ad essi si aggiunge la correzione di qualche errore materiale e l'aggiornamento, a seguito dell'approvazione di alcune varianti a piani attuativi, quindi in recepimento di deliberazioni di Consiglio Comunale, successive alla redazione del PUC.

Gli elaborati del Progetto di PUC, viceversa, sono stati interessati quasi tutti dalle modifiche della Variante n°1 (non è variato solo l'elaborato n°7 riguardante i comparti soggetti ad accordi ex art. 11 Legge 241/90), per via della presenza della zonizzazione (completa o tematica) in quasi tutti gli elaborati grafici, per integrazioni e per correzione di errori materiali (sia negli elaborati testuali che in quelli grafici). In definitiva anche se si tratta di piccole modifiche, le stesse determinano l'aggiornamento di tutti gli elaborati del PUC strettamente inteso.

8. EFFETTI DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALLA VARIANTE N°1 AL PUC

Per comprendere a colpo d'occhio l'entità delle modifiche apportate da ogni singola proposta di variante si ripropone di seguito l'elenco dei punti trattati con la corrispondenza degli elaborati interessati.

N° proposta	Oggetto	Classificazione	Riferimento elaborati
1a	Previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)
1b	Possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)
2	Diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)
3	Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3.	Variante non sostanziale	Assetto Insediativo: Elab. A (Relazione); Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA).



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

4	Possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)
5	Richiesta non accolta di riclassificazione Urbanistica in area standard S2 dell'area S4.15 del PUC.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano: Elab. 2 (NTA)
6	Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E.	Variante non sostanziale	Assetto Ambientale – Carte Agronomiche Elab.6. Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10. Assetto Insediativo – Elaborato A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3. Progetto di Piano – Elab. 1, 2 (NTA),4,5,8bis, 10,12,13,15,16,17,18,19,20,23,24,28,29,37.
7	Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente).	Variante non sostanziale	Progetto di Piano – Elab. 1,2,4,5,8bis,10, 13,15,16,17,18,19,20.
8a	Modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata.	Variante non sostanziale	Progetto di Piano – Elab. 3 (Regolamento Edilizio).
8b	Aggiornamento Regolamento Edilizio a seguito di recepimento di vigenti disposizioni nazionali e regionali.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab.3 (Regolamento Edilizio).
9a	Correzione errori materiali.	Atto non costituente variante	Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1, 8, 9,10. Assetto Insediativo – Elab. A, Pianificazione Attuativa Elab.1, 3,5. Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (NTA), 4,5,8,10,11,13,14,15, 16,17,18,19,20,23,28,29,30,31,32,37.
9b	Correzione aree ricadenti nella fascia costiera del PPR.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA), 8, 21.
9c	Correzione fascia di rispetto	Atto non	Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA); 8.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

	stradale della SS 554 come da Delib.CC 4/2015.	costituente variante	
9d	Correzione fascia di rispetto agricola.	Atto non costituente variante	Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8 Progetto di Piano Elab.2,4,5,6,8bis,15,16,17,18,20,26,27,37.
10a	Recepimento di nuove deliberazioni comunali.	Atto non costituente variante	Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.1. Assetto Insediativo – Elaborati della Pianificazione Attuativa n.4,6. Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale), 2 (NTA),8, 33,34,35,36,37.
10b	Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico.	Atto non costituente variante	Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10. Assetto Insediativo – Pianificazione Attuativa Elab 3. Progetto di Piano – Elab. 1, 2 (NTA), 4,5, 8bis,9,10,13,15,16,17,18,19,20,22,25,30,33,34.
10c	Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni.	Atto non costituente variante	Assetto Ambientale – Carte Agronomiche Elab.6. Assetto Storico Culturale – Beni Culturali Elab.8, 10. Assetto Insediativo – Elaborati: A, Sezione Pianificazione Attuativa: 1, 3. Progetto di Piano – Elab. 1 (Relazione Generale),4,5,8bis,10,12,13,15,16,17,18,19, 20,21,23.
10d	Correzione fascia di rispetto stradale della SS 131dir come da Delib.C.C.12 e 52 del 2018.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elaborati 2 (NTA); 8.
10e	Introduzione del Permesso di costruire convenzionato.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA).
10f	Asservimento in Zona Agricola e ricovero attrezzi agricoli.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab. 2 (NTA).
10g	Mutamenti di destinazione d'uso.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab.2 (NTA), 3 (Regolamento Edilizio).



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

10h	Distanze locali per gioco d'azzardo.	Atto non costituente variante	Progetto di Piano – Elab.3 (Regolamento Edilizio).
-----	--------------------------------------	-------------------------------	--

Gli elaborati della Variante urbanistica n°1, ed in particolare le schede delle varie proposte di variante contenute nella relazione (Elaborato 0.1) a cui si rimanda, forniscono il dettaglio delle modifiche apportate al PUC vigente, finalizzate, in estrema sintesi, a migliorare la vita dei residenti e offrire nuove possibilità lavorative grazie ad una nuova zona D a destinazione commerciale e alla modifica da Zona D a Zona mista D/G del Piano Particolareggiato vigente per le attività Industriali, Artigianali e Commerciali.

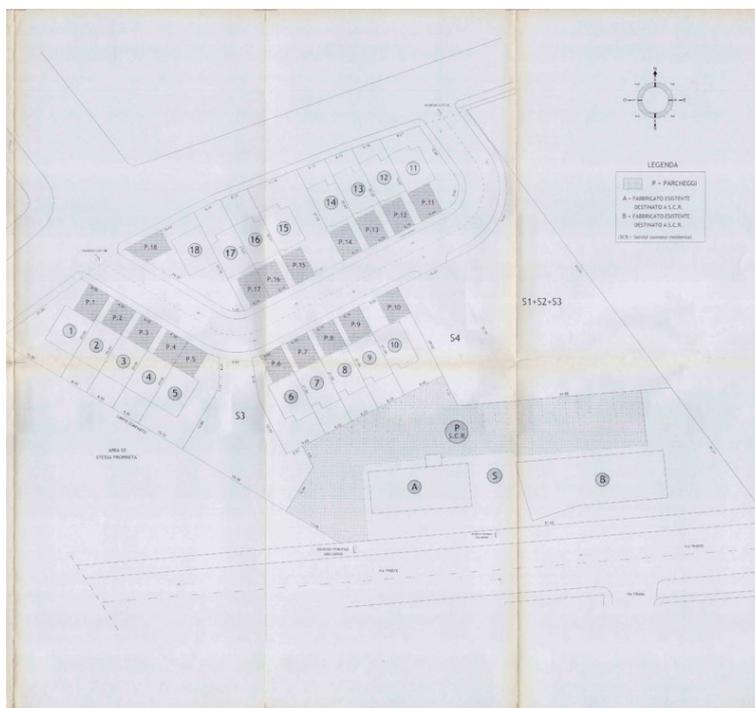
Gli effetti ambientali della Variante n°1 al PUC, vista nel suo insieme, non sono significativi, come verrà descritto nei paragrafi successivi.

9. PRINCIPALI PROPOSTE DI VARIANTE AL PUC

9.1 Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E – Proposta n°6

Il PUC vigente prevede tra le Zone C il Piano di Lottizzazione Ex Alcatel, tra la Via Trieste a sud e la Via Crispi a nord, classificato con il codice C1.27, approvato il 27/10/2009, avente i seguenti parametri:

- Superficie Territoriale: 8.123mq (graficamente 8.153 mq);
- Indice territoriale: 1 mc/mq;
- Volumetria totale: 8.123 mc;
- Abitanti insediabili: 81;
- Cessioni totali per verde e servizi: 1.458mq.



Delib. C.C.20 del 14/04/2009 – Tav. 6:
Situazione proposta indici fondiari

Tale lottizzazione, non convenzionata, è stata oggetto di richiesta di variante urbanistica in Zona D con destinazione commerciale (identificata con il codice D2.15),



COMUNE DI SELARGIUS

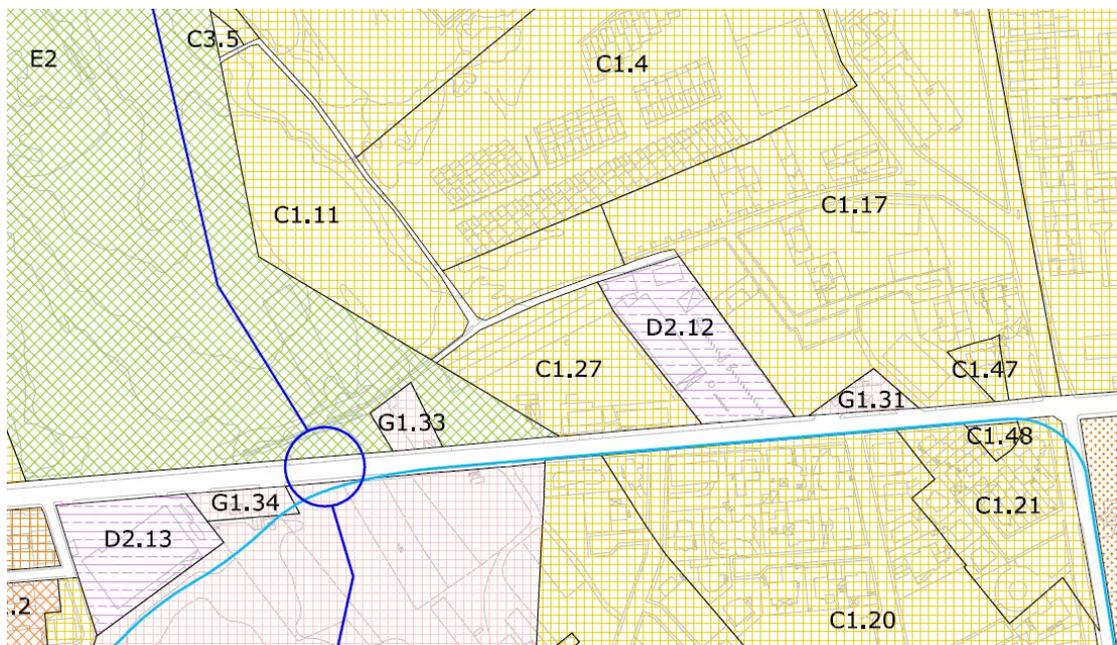
Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

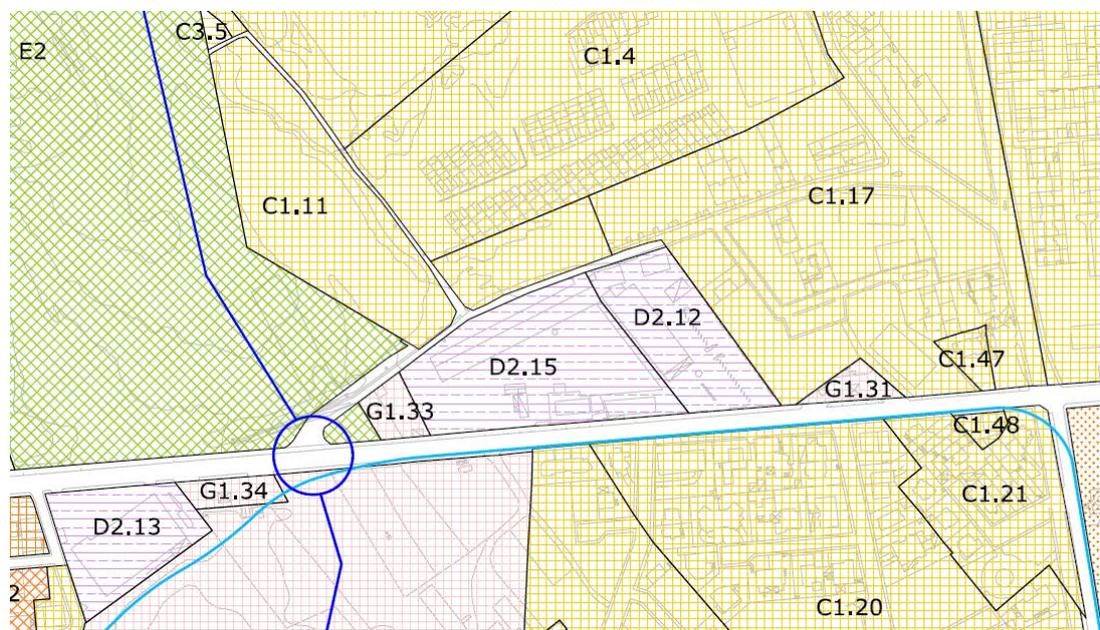
Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

andando ad interessare anche la porzione di Zona E (agricola) adiacente (graficamente di 2.215 mq), classificata nel PRG previgente come standard pubblico S3 di Zona B.



Stralcio Elab.5 del PUC vigente (Delib. C.C. 73/2017) - Sezione Progetto di Piano



Stralcio Elab.5 della variante 1 al PUC - Sezione Progetto di Piano

L'intera area di oltre un ettaro (graficamente 10.368 mq) è delimitata da un muro di recinzione: la Zona C1.27, edificata sin dagli anni sessanta con edifici destinati ad attività produttive connesse alla telefonia, realizzazione prefabbricati per l'edilizia, asilo, mentre la Zona E è incolta, occupata da materiali accatastati, piantumata con cinque piante e di certo non idonea per l'uso agricolo, sia per localizzazione che per caratteristiche intrinseche.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

La destinazione agricola deriva dalla prescrizione regionale (di cui alla Det. 530/DG del 29/3/2017) che ha imposto, nel PUC entrato in vigore, la sostituzione della Zona E alla nuova zona di espansione C3 rispetto al PUC proposto inizialmente.



Ortofoto RAS 2016



Vista da sud - Via Trieste



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Vista da nord - Via Crispi

La riclassificazione in Zona D commerciale è ritenuta ammissibile, considerata la posizione del grande lotto in esame, poiché consentirebbe:

- la realizzazione completa (anziché parziale) dell'arretramento stradale lungo la via Crispi, al fine di eliminare il restringimento della sezione stradale causata dall'intero lotto;
- di definire nel PUC la previsione di una cessione per Area standard S3 lungo la Via Trieste, in previsione dell'allargamento della sede viaria, per un'ipotetica realizzazione della metropolitana di superficie.

E' stata prevista inoltre, per tale nuova area D2.15, la possibilità, su iniziativa dei privati, di sottoscrivere accordi sostitutivi del provvedimento finale, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90, al fine di realizzare, a cura e spese dei privati, il tratto stradale del prolungamento della Via Crispi attualmente non attuato, con la realizzazione del collegamento con la Via Trieste mediante la realizzazione di una rotatoria al fine di migliorare la mobilità urbana. I privati in tal caso potranno fruire di un maggiore indice di utilizzazione edilizia e di un maggior rapporto di copertura.

Il lotto urbanistico della nuova Sottozona D2.15 avrebbe 8.809 mq, determina cessioni per standard S3 pari a 1.043mq e per viabilità pari a 516mq.



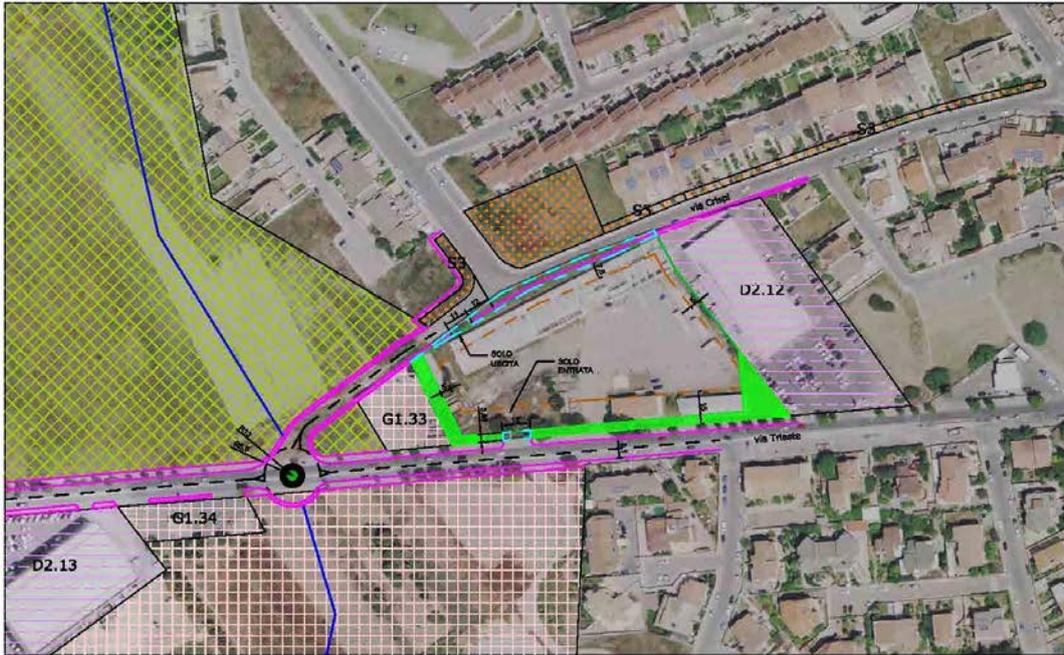
COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

base cartografica: ortofoto del 2016



Sup. Territoriale Sottozona D2.15: 10367,97 mq
Sup. minima in cessione per Standard (10%): 1036,80 mq
Sup. da progetto in cessione per Standard (>10%): (336,33+706,32)=1.042,65 mq
Sup. da progetto in cessione per viabilità: (468,93+47,18)=516,11 mq
Sup. da progetto lotto: 8.809,21 mq

Cessioni della Sottozona D2.15 e rotonda tra le Vie Trieste e Crispi

9.2 Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente) - Proposta n°7

Il Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius, approvato con Decreto Regionale n°164/U del 20/02/1979, contiene al suo interno un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di carattere industriale e artigianale, ai sensi dell'art.27 della L.865 del 20/10/1971. Il PIP, di iniziativa pubblica, è stato approvato con Decreto Regionale n°291/U del 09/03/1982, a cui è seguito il Decreto n°1764/U del 27/12/1984.

La zona industriale, artigianale e commerciale di Selargius è ubicata a ridosso della SS554 ed è attraversata dalla ex SP76 per Settimo San Pietro, Sinnai, Maracalagonis, che la divide in due, per poi ricongiungersi con la SS125 che collega il cagliaritano con l'Ogliastra e il Sarrabus Gerrei. Sempre dalla strada ex SP76, attraversando il centro abitato di Settimo S.P., si raggiunge il Parteolla. Tale area è vicinissima al confine comunale di Quartucciu e a quello di Settimo San Pietro e alle relative Zone D.

Il PUC in adeguamento al PPR e al PAI ha riclassificato tali due Piani attuativi con il codice D2.1, secondo le specifiche del PPR.

La superficie territoriale della Sottozona D2.1 è pari a circa 67 ettari.

I lotti sono attualmente 217, di cui:



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- 28 relativi al PIP, che di fatto sono 27 poiché uno è un'area comune a più lotti per consentirne l'accesso; di questi 27 solo 1 è libero per via di problemi di tipo legale, 2 sono ancora da edificare, 1 è suddiviso in due sub-lotti di cui uno realizzato e l'altro da edificare ed 1 è suddiviso in due sub-lotti di cui uno in corso di costruzione e l'altro da edificare;
- 189 relativi al PP, quindi lotti privati, che di fatto sono 174 poiché 6 sono piccole aree che non è possibile considerare lotti e altri 7 sono stati edificati insieme ad altri lotti; in 100 lotti sono insediate circa 200 attività, solo 68 lotti sono completamente, 2 sono in corso di costruzione, 4 sono edificati ma non utilizzati.

Tra i lotti PIP sono rimasti solo quelli che non sono stati liberalizzati e che quindi non sono divenuti privati, quindi si deve tener conto che i lotti PIP previsti in origine erano una sessantina. Le attività insediate nei 21 lotti PIP sono 28 e altre 6 sono da insediare nei 4 lotti da edificare e in quello in costruzione, per un totale di 34 attività.

Tra i 174 lotti privati il 61% sono attualmente attuati.



Ortofoto RAS 2016

I 68 lotti liberi più 4 sub-lotti appartengono a privati che non intendono vendere in ragione: della crisi del mercato immobiliare, della rigidità della politica bancaria (che per erogare un prestito richiedeva eccessive garanzie finanziarie agli imprenditori), del fatto che molti lotti appartengano a tantissimi proprietari che non sempre sono interessati a vendere nello stesso momento ed infine della scarsa appetibilità di alcuni lotti sui quali passano i cavi



COMUNE DI SELARGIUS

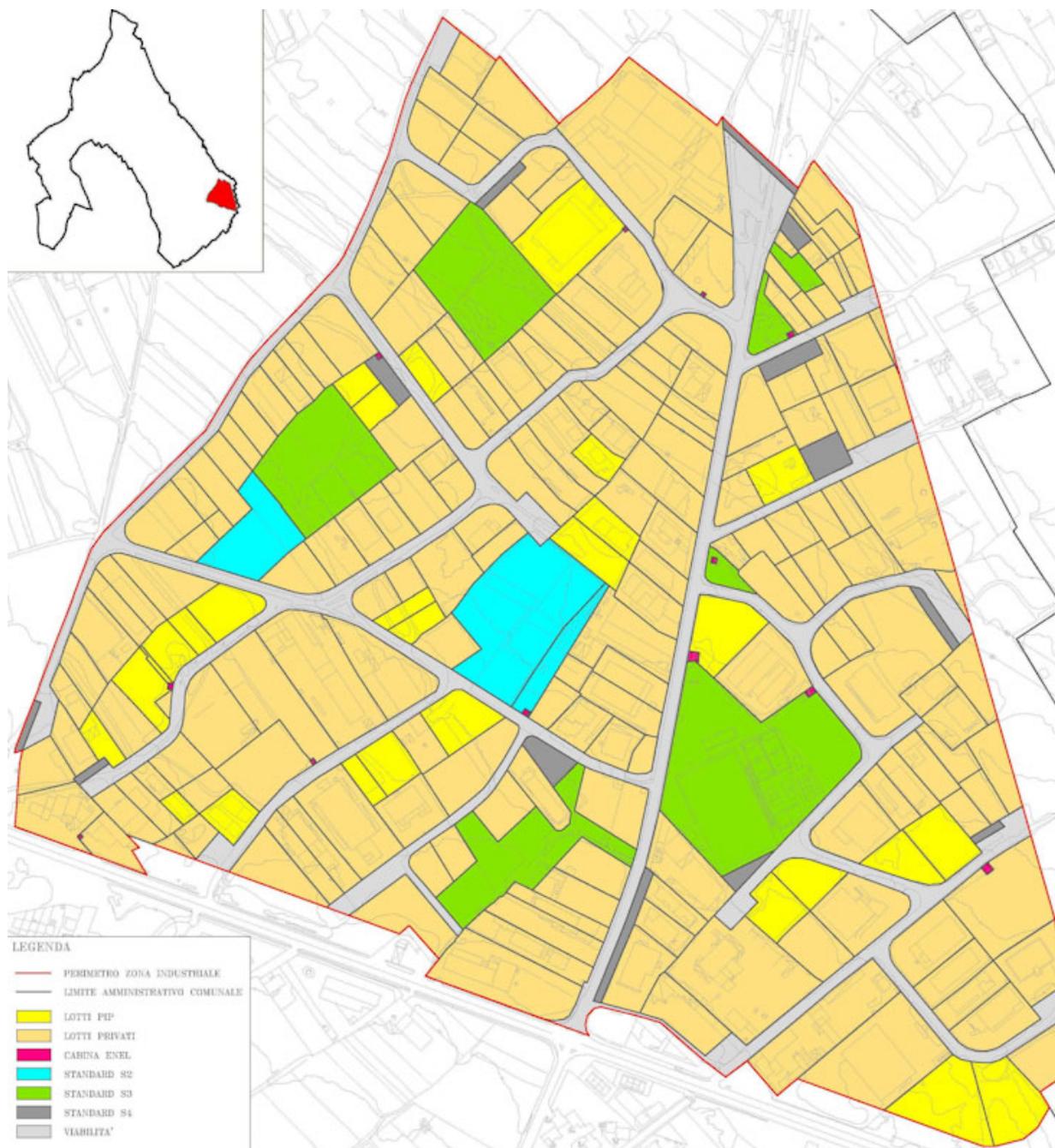
Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

elettrici dell'alta tensione e le relative fasce di rispetto che vincolano la permanenza per un'intera giornata lavorativa sui cavi stessi.



Stralcio Elab.6 del PUC Sezione Assetto Insediativo - Pianificazione attuativa (Piano Particolareggiato)

I risultati dell'analisi sullo stato di fatto degli insediamenti produttivi hanno evidenziato la ripartizione delle attività al 50% nelle due macrocategorie: **attività artigianali e industriali** da una parte e **attività commerciali** dall'altra.

Secondo i dati dell'Istat (Istituto nazionale di statistica) relativi all'andamento del commercio al dettaglio, a luglio 2018, su scala nazionale, il commercio online ha registrato,



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

rispetto ad un anno prima, un incremento del 13,6%, mentre il commercio tradizionale ha registrato valori negativi.

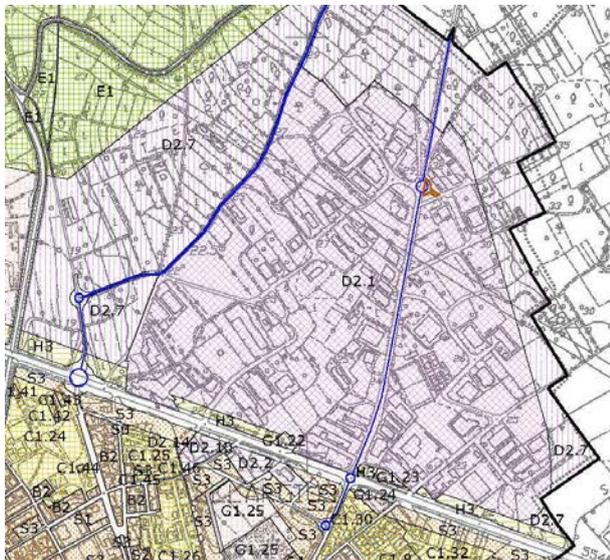
In pratica le difficoltà interessano il commercio tradizionale, compresa la grande distribuzione, a vantaggio di quello on line.

La Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius, sebbene classificata Zona D, considerata la vicinanza all'abitato e la tipologia di attività insediate, presenta attività compatibili con i contesti residenziali e caratteristiche idonee alla localizzazione anche di destinazioni d'uso tipiche dei servizi generali.

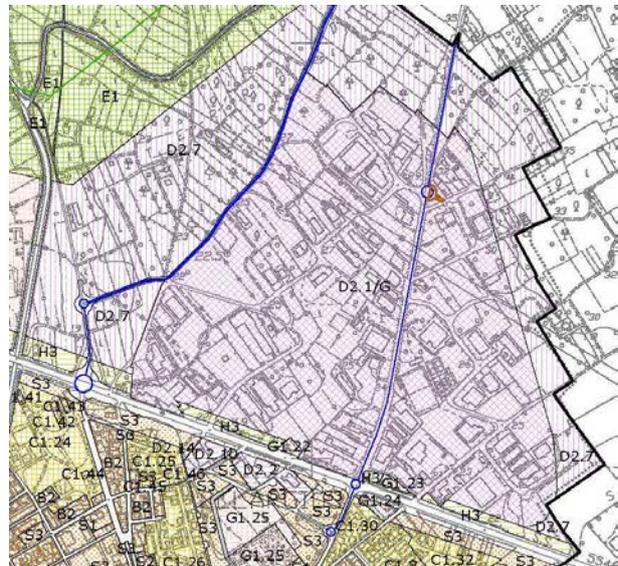
Nonostante nel PUC siano state previste anche nuove Zone G per servizi generali, le stesse sono subordinate alla formazione di piani attuativi e quindi non consentono di soddisfare le immediate esigenze di localizzare nuove attività nel territorio comunale, che al contrario potrebbero essere soddisfatte dalla zona industriale esistente, caratterizzata per la metà da attività commerciali e per servizi.

La proposta di riclassificazione della sottozona D2.1 in zona mista ridenominata D2.1/G, rappresenta il tentativo di dare adeguata risposta a tali esigenze sempre più emergenti, ampliando il ventaglio delle opportunità connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza, ma salvaguardando al contempo la destinazione di tale zona per le attività industriali e artigianali.

Tale variante quindi insiste sulla stessa area già destinata all'edificazione di tipo industriale, artigianale e commerciale a nord della S.S.554.



Stralcio Elab.4 del PUC vigente (Delib. C.C. 73/2017) - Sezione Progetto di Piano



Stralcio Elab.4 della variante 1 al PUC - Sezione Progetto di Piano



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

9.3 Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico - Proposta n°10b

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico in adeguamento all'articolo 52 delle N.T.A. del P.P.R., classificato nel PUC come sottozona A2, è stato oggetto di variante urbanistica, adottata in Consiglio Comunale con Deliberazione n°55 del 25/09/2018, adottata definitivamente con Deliberazione C.C. n°1 del 14/02/2019.



Stralcio Elab.4 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Ortofoto RAS 2016



Foto a 45° dall'alto - Vista da sud



Foto a 45° dall'alto - Vista da Est



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Stralcio Elab.4 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Vista 12



Stralcio Elab.4 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Vista 7



Stralcio Elab.4 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Vista 6



Stralcio Elab.4 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Vista 1

La suddetta variante urbanistica ha riguardato la riclassificazione, dell'unità edilizia (lotto) n°18 nell'isolato E di proprietà privata (Casa Cara) in via Fratelli Bandiera n°16-18, da destinazione lotto privato ad area per standard pubblici S2, da acquisire al patrimonio Comunale, mediante procedura espropriativa, al fine di poterla destinare a sede definitiva



COMUNE DI SELARGIUS

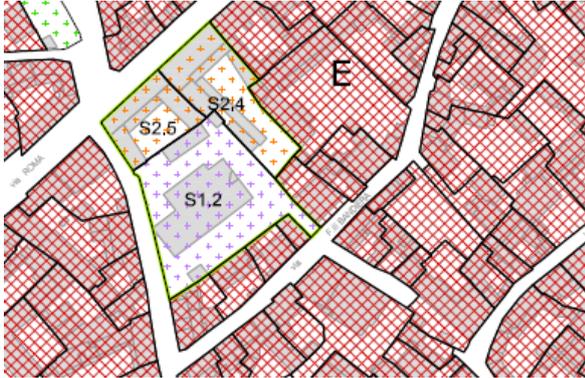
Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

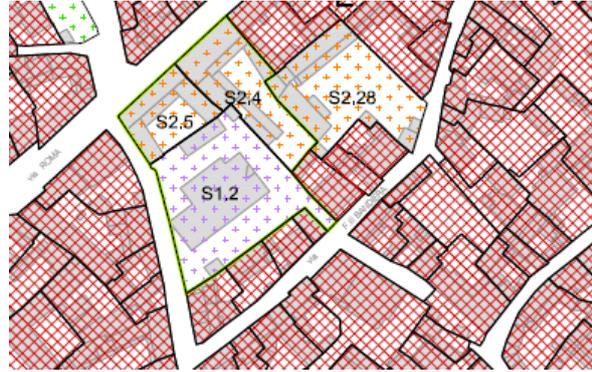
Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

dell'Ecomuseo del Paesaggio, interessante i Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro, per la valorizzazione e tutela del patrimonio storico archeologico, culturale, antropologico ambientale paesaggistico.



Stralcio Elab.2 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Zonizzazione ante variante

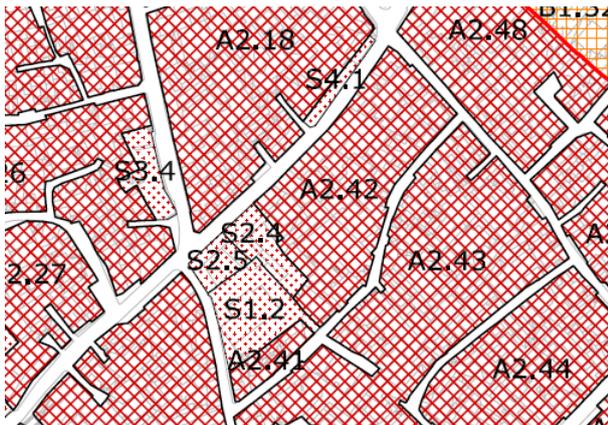


Stralcio Elab.3 Variante 1 PPCS (Delib. C.C. 55/2018) – Zonizzazione in variante

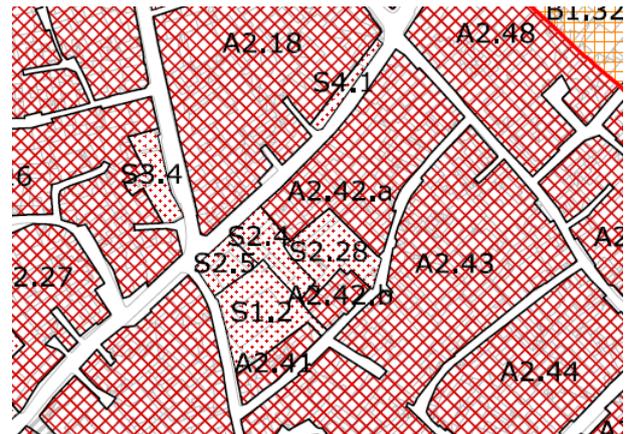
Lo studio di fattibilità economico e finanziario è stato redatto grazie al finanziamento ottenuto dalla Regione Autonoma della Sardegna, relativo allo Studio di Fattibilità per la gestione integrata dei servizi culturali paesaggistici e ambientali architettonici, archeologici, antropologici, ecc. tra i Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu e Settimo San Pietro.

Tale variante ha incrementato lo standard urbanistico dei servizi che già risultavano garantiti nel Piano Urbanistico Comunale.

Il lotto ha una superficie fondiaria (grafica) di 1.105,46 mq e un volume di 2.034,09mc ed è stato denominato ex Casa Cara ed identificato con il codice S2.28 nel PPCS e nel PUC.



Stralcio Elab.5 del PUC vigente (Delib. C.C. 73/2017) - Sezione Progetto di Piano



Stralcio Elab.5 della variante 1 al PUC - Sezione Progetto di Piano

L'ecomuseo, da un punto di vista economico, può contribuire allo sviluppo territoriale rilanciando le attività a rischio di scomparsa, sostenendo/rilanciando i settori d'attività da sempre presenti nel territorio, ma che attualmente attraversano delle difficoltà, svolgendo un ruolo significativo nella formazione e qualificazione professionale.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Potrà promuovere produzioni tradizionali (ad esempio pane, vino, dolci) di qualità facendo leva sull'azione di conoscenza e sensibilizzazione dei produttori.

Al contempo può diventare una vetrina delle attività e delle imprese locali (attraverso esposizioni) in occasione delle innumerevoli feste locali, che la popolazione locale sente ancora molto vive, in cui si mettano in mostra le produzioni locali.

L'ecomuseo è possibile se è voluto dalla comunità, dalle persone che vivono il territorio.

Può dunque rivelarsi un importante attore nel sistema territoriale per supportare percorsi di rigenerazione, proprio per la sua capacità di identificare, riconoscere e attivare, attraverso la partecipazione di diversi attori, le risorse patrimoniali.

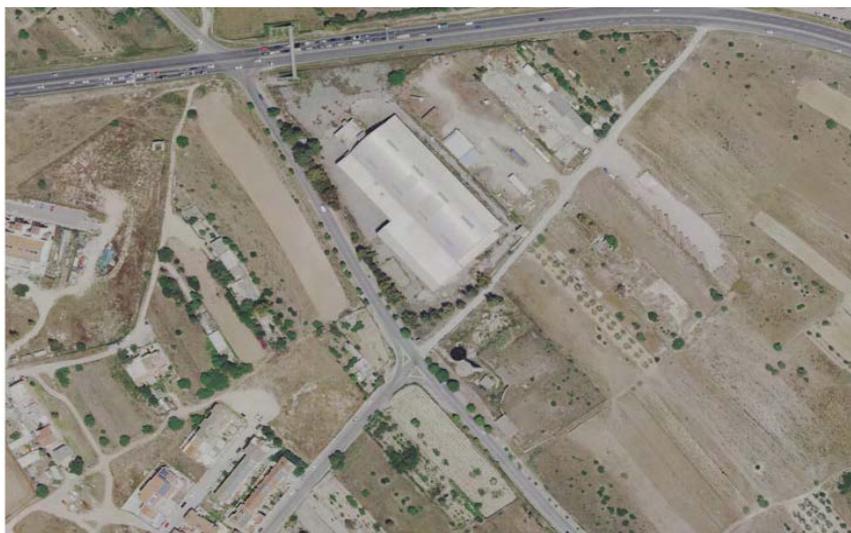
9.4 Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni - Proposta n°10c

Trattasi di un'opera pubblica puntuale in variante urbanistica al PUC, dal momento che l'intervento ricade nel PUC in Zona Urbanistica Omogenea E (Agricola) e Viabilità, seppure la rotatoria fosse stata già prevista nel PUC stesso.

L'intervento è denominato *adeguamento viabilità veicolare per il miglioramento della sicurezza della circolazione stradale nel tratto della Via Nenni compreso tra la S.S.554 e la Via delle Azalee*.

La variante è stata adottata in Consiglio Comunale con Deliberazione n°73 del 11/12/2018.

Riguarda la realizzazione di una rotatoria nell'incrocio tra la Via Nenni (una delle strade di accesso all'abitato di Selargius dalla SS 554) e la Via delle Azalee/Strada comunale Monserrato-Settimo.



Ortofoto RAS 2016

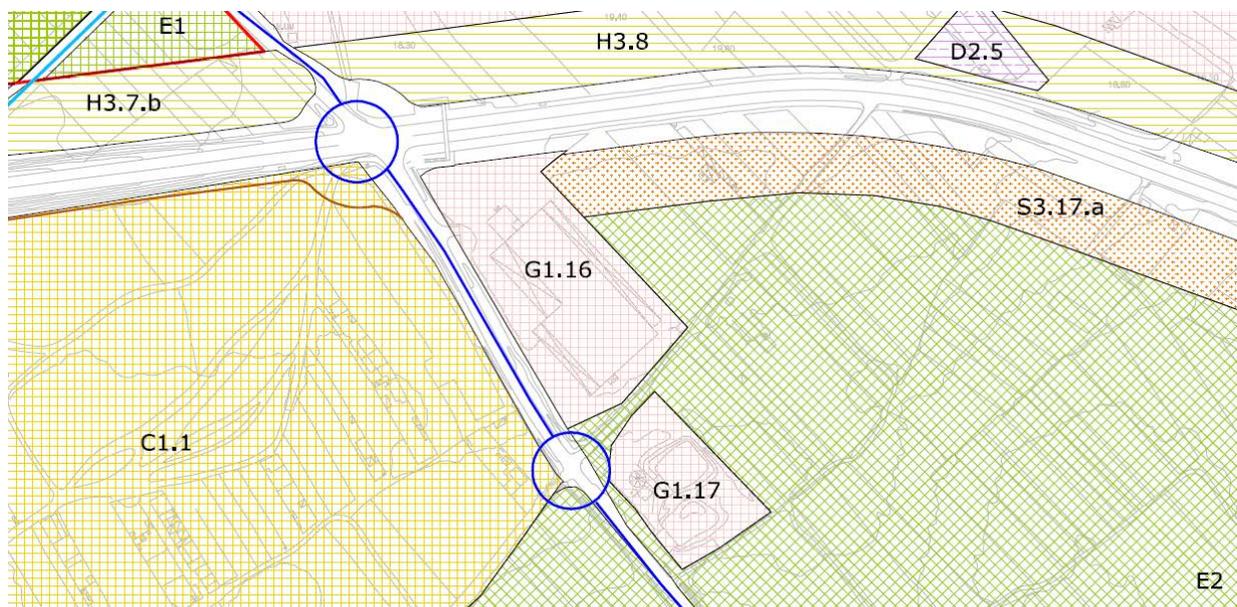


COMUNE DI SELARGIUS

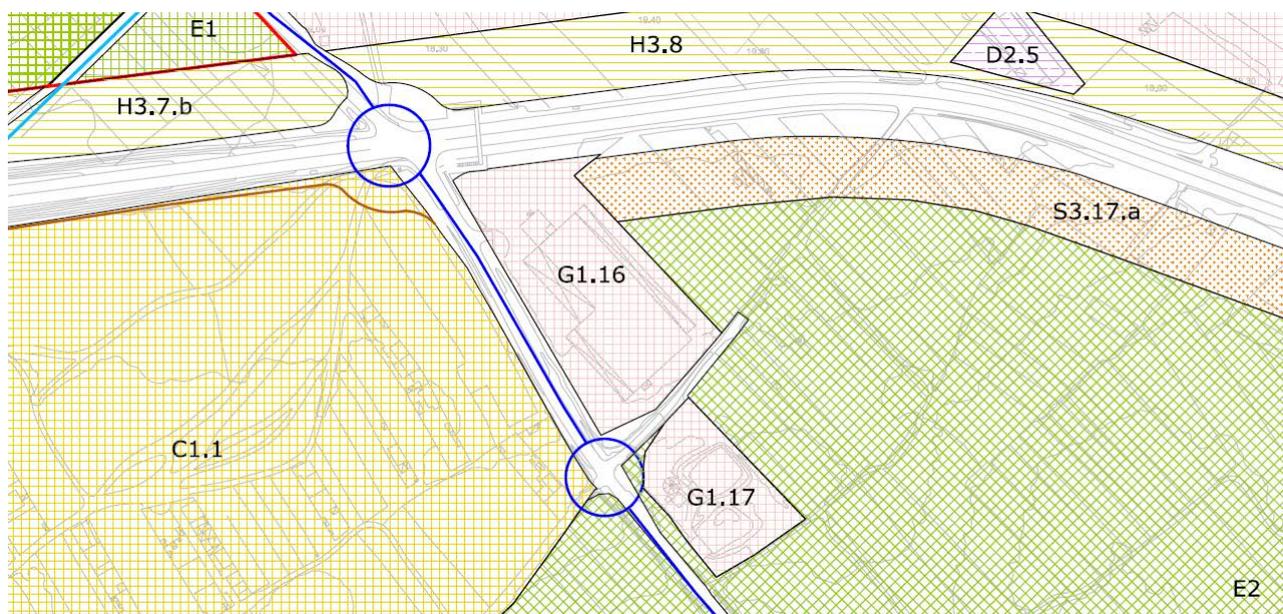
Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Stralcio Elab.5 del PUC vigente (Delib. C.C. 73/2017) - Sezione Progetto di Piano



Stralcio Elab.5 della variante 1 al PUC - Sezione Progetto di Piano

La porzione in Zona agricola (sottozona E2 di PUC) è interessata in gran parte dalla viabilità della Strada Comunale Monserrato-Settimo e solo in piccola parte va ad interessare i fondi privati sul lato sud (interessando complessivamente circa 200 mq, con larghezza variabile da 1 a 2 metri circa), per l'allargamento del tratto di strada interessato dal progetto di lunghezza pari a circa 120 metri.

L'incrocio in questione dista circa 230m dall'incrocio della Via Nenni con la SS 554.



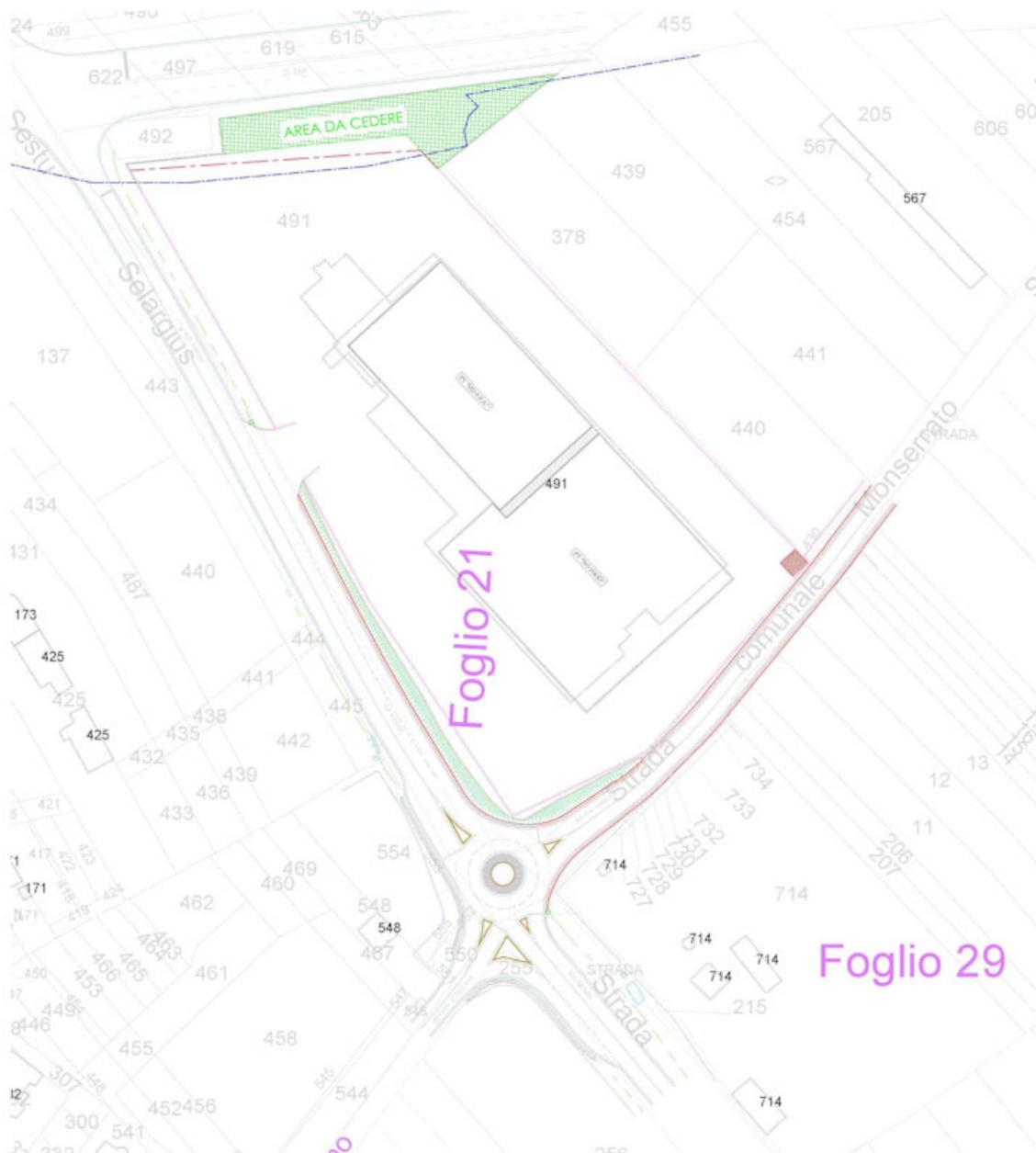
COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Delib. C.C.73 del 11/12/2018 - Tavola 3: Planimetria catastale

L'attività che anni fa si svolgeva all'interno del lotto all'angolo tra la via Nenni e la SS554 (sottozona G1.16 del PUC), pur avendo un accesso sulla via Nenni a soli 50 m dal semaforo all'incrocio con la SS 554, non era tale da generare un traffico in ingresso/uscita che disturbasse il flusso principale.

Durante lo svolgimento dei lavori di realizzazione di due Medie Strutture di Vendita, al posto di un capannone in disuso, si è potuto osservare come le direttrici di traffico 554-Selargius e viceversa possano trovare intralcio a causa delle manovre di ingresso/uscita degli automezzi da/per il lotto in questione. Si è provveduto pertanto allo studio delle modifiche da introdurre nella circolazione stradale al fine di evitare problemi, in considerazione dei flussi di traffico veicolare piuttosto consistenti in questo punto.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

La soluzione ritenuta idonea è stata quella di:

- sostituire l'incrocio a raso tra Via Nenni, Via delle Azalee (che conduce al centro abitato di Monserrato) e la strada comunale Monserrato-Settimo (in terra battuta che conduce ad alcune attività in zona agricola);
- utilizzare l'accesso al lotto sulla Via Nenni solo in ingresso;
- realizzare un nuovo varco sul lato della strada comunale Monserrato-Settimo per consentire ai mezzi l'uscita dal lotto. A tal fine è stato previsto un intervento di adeguamento della viabilità di questo tronco stradale, per rendere l'attuale strada bianca, utilizzabile sia dai veicoli che dai mezzi pesanti.



Delib. C.C.73 del 11/12/2018 - Tavola 5: Planimetria generale - Stato di progetto.

L'intervento ricade nella fascia costiera del PPR, poiché trattasi di Zona Urbanistica E, inoltre ricade tra le aree a rischio archeologico (nello specifico trattasi di un'area complessa di dispersione di materiali, identificata con il n°34 nel PUC e denominata *Insediamiento Su Coddu-Canelles-San Lussorio Su Tremini de Baxiu*). Dalle indicazioni normative tratte dal paragrafo 5.3.1 della relazione dell'*Assetto Storico Culturale* del PUC, si evince che, trattasi di un'area a rischio contraddistinta dall'ampiezza della superficie occupata, pertanto si è reso necessario diversificare al suo interno le modalità di intervento, finalizzate a garantire la massima tutela delle eventuali emergenze archeologiche presenti nel sottosuolo, suddividendola al suo interno. L'intervento ricade quindi nella porzione di area identificata con *34 A - Aree agricole e di nuova espansione parziale* e più in dettaglio interessa la sola



COMUNE DI SELARGIUS

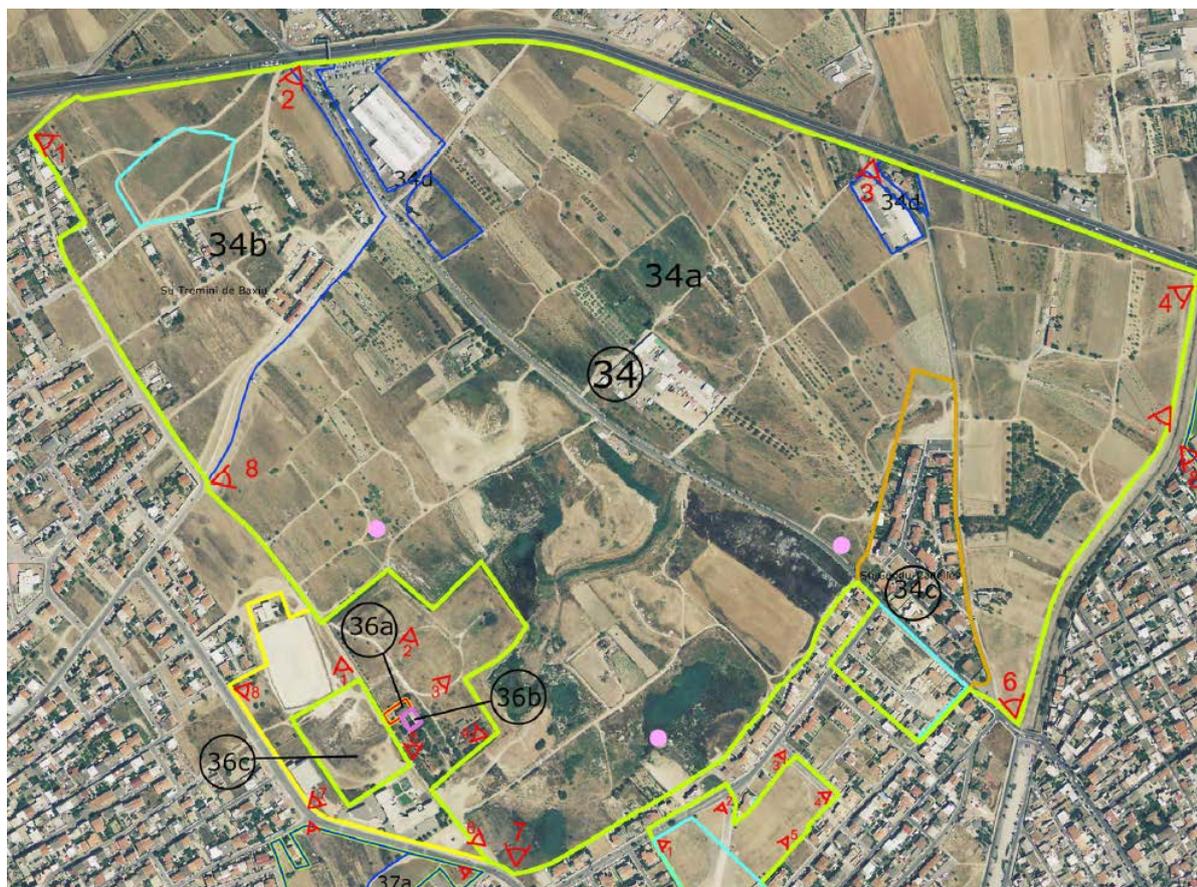
Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

porzione di area agricola. Il riferimento sono le Norme di Attuazione di PUC (Elab. 2 sezione *Progetto di Piano*) il cui art.28 stabilisce che: *Qualunque trasformazione e pianificazione territoriale è assoggetta all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.*



Stralcio Elab.5 del PUC Sezione Assetto Storico Culturale– Beni Storico Culturali

L'opera pubblica, connessa alla variante urbanistica, comporta una variante non sostanziale, ai sensi dell'articolo 21 comma 2 bis della L.R. 45/89, al piano attuativo in zona urbanistica G1.16 e al comparto 4 del PRU Su Tremini de Baxiu, ricadente in zona urbanistica C1.1, pertanto viabilità e marciapiedi sono da considerarsi cessioni in ambito di piano attuativo compatibili con la destinazione d'uso dell'area S3.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

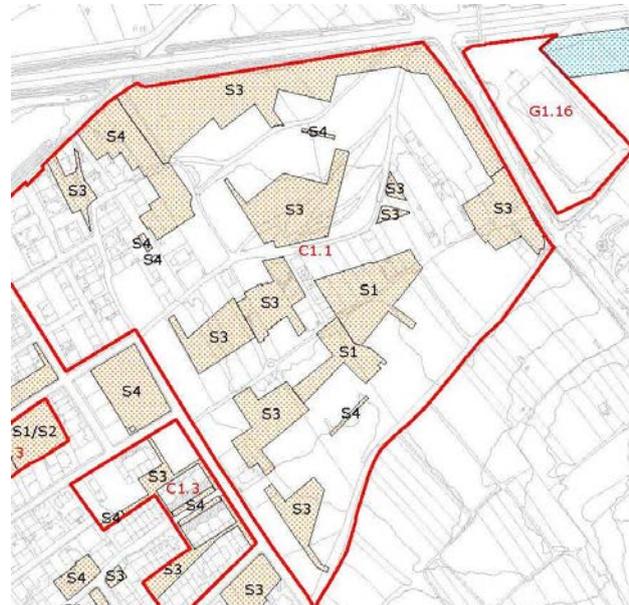
Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Stralcio Elab.5 del PUC Sezione Assetto Insediativo - Pianificazione attuativa (Comparti del PRU Su Tremini de Baxiu)



Stralcio Elab.10 della variante 1 al PUC - Sezione Progetto di Piano

9.5 Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3 - Proposta n°3

Nelle Norme di Attuazione del PUC è stato fissato il parametro minimo di 70 mq utili per l'80% delle abitazioni delle Zone B e delle nuove zone di espansione (Sottozone C3).

Tale dimensione, tuttavia, nel corso dell'applicazione durante quest'ultimo anno della suddetta norma di PUC, ha evidenziato delle difficoltà applicative, in particolare nel caso di frazionamenti di edifici esistenti in Zona B, poiché lo standard medio delle abitazioni costruite negli anni 60, 70 è dell'ordine dei 110/120 mq.

La riduzione del numero dei componenti per nucleo familiare rende la dimensione di questi alloggi spesso mal gestibile sotto il profilo patrimoniale ed economico (maggiori costi di TARI, delle manutenzioni ordinarie, di tipo energetico, ecc.).

Inoltre si ha la necessità di poter dividere le abitazioni per motivi diversi: dare la possibilità ad un figlio/a di farsi la casa ovvero cedere parte dell'immobile per integrare il reddito.

La dimensione minima dei 70 mq utili rende di fatto impossibile il soddisfacimento di queste legittime esigenze, pertanto la variante propone di diminuire a 60mq netti la dimensione minima degli alloggi, anziché 70 mq netti, per agevolare gli interventi edilizi e allo stesso tempo non comportare modifiche al dimensionamento del PUC.

La diminuzione della superficie a 60 mq utili conduce ad una diminuzione a 490 mc dei 500mc lordi, che si traduce in una trentina di abitazioni di differenza rispetto al PUC vigente, considerata la proposta n°6 (riclassificazione in Zona D della Sottozona C1.27 (ex



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Alcatel) e la proposta n°10b (riclassificazione in area standard S2 della ex Casa Cara in Centro Storico).

Sono incluse nel calcolo relativo alla riduzione a 60 mq utili anche le Zone A nelle quali il PUC non prevede il parametro minimo dei 70 mq, ma lo stesso parametro è previsto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, nel quale potrebbe essere modificato previa variante urbanistica allo strumento attuativo.

10. IMPATTI NELLE AREE INTERESSATE DALLE PRINCIPALI PROPOSTE DI VARIANTE

Si premette che non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nelle aree interessate dalla Variante n°1 al PUC, che non interessa aree vincolate, fatta eccezione per la proposta n°10c (Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni). Tale intervento riguarda un'area a rischio archeologico, nello specifico trattasi di un'area di dispersione di materiali, pertanto le norme del PUC stabiliscono che le trasformazioni siano assoggettate all'esecuzione di verifiche preventive sotto la direzione scientifica della competente Soprintendenza per i beni archeologici.

Di seguito si analizzano le alterazioni ipotizzate a danno delle componenti ambientali a causa della variante urbanistica per via:

- dei cambi di destinazione urbanistica - proposte di variante n°6,7,10b,10c;
- di minime modifiche alle previsioni insediative (aumento di 30 abitazioni) - proposta di variante n°3.

10.1 Riclassificazione Urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E – Proposta n°6

Aria

La riclassificazione in Zona D2.15 (commerciale, servizi direzionali, servizi connessi all'attività principale), del Piano di Lottizzazione C1.27 (Ex Alcatel) con annessi i 2.215 mq in Zona E, ma facenti parte unitariamente di un unico grande lotto in area urbana recintato con un muro), comporterà variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, a seguito della realizzazione delle attività terziarie.

In entrambi i casi, trattandosi di nuove costruzioni, ai sensi dell'art.11, comma 1, del D.Lgs. n°28 del 03/03/2011 (allegato 3), sarà prodotta da fonti energetiche rinnovabili: il 50% dell'energia necessaria per l'acqua calda sanitaria ed il 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Quindi il calcolo per il confronto delle due situazioni, considerando il fattore di conversione 0,4 kgCO₂/kwh e il valore di emissioni di CO₂ per automobile pari a 100g/km, è il seguente:



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Lottizzazione residenziale:

I consumi elettrici annui di una famiglia, con un'abitazione di circa 130mq, come quelle previste nella lottizzazione C1.27 (ex Alcatel), sono mediamente di 3.000kwh/anno, che si considerano per semplicità di calcolo al 50% del totale per tener conto della produzione da fonti rinnovabili (quindi non si considera il 50% di energia per l'acqua calda sanitaria, ma si include l'impianto elettrico): $1.500 \text{ kwh/anno} \times 0,4 \text{ kgCO}_2/\text{kwh} = \mathbf{600 \text{ kgCO}_2/\text{anno}}$.

Si aggiunge il riscaldamento da altre fonti, stimato in 30kg di CO₂ al giorno, quindi considerando 5 mesi (150 giorni), si ottengono: **4.500 kgCO₂/anno**.

Si aggiungono i tragitti in automobile nel quartiere, considerando 2 patentati per singola abitazione che fanno giornalmente un percorso (per allontanarsi e per ritornare), considerando un raggio di soli 250m intorno all'abitazione stessa: $(2 \text{ persone} \times 0,5 \text{ m} \times 0,1 \text{ kgCO}_2 \times 365 \text{ giorni}) = \mathbf{36,5 \text{ kg CO}_2 / \text{anno}}$.

Tutto ciò, che complessivamente per ogni abitazione è pari a 5.136,5 kg di CO₂ all'anno, si moltiplica per il numero delle abitazioni (18), fornendo il risultato di $(5.136,5 \times 18) = \mathbf{92.457 \text{ kg CO}_2 / \text{anno}}$ per tutte le abitazioni.

Occorre aggiungere ancora la quantità di CO₂ prodotta dai servizi connessi con la residenza (si tratta di volumi già esistenti), aventi una superficie utile complessiva di circa 400 mq. Ipotizzando un consumo di 90 Kwh/mq all'anno, si ottengono 32.000kwh/anno, ossia **16.000kg di CO₂ all'anno** per i servizi connessi, a cui tuttavia si dovrebbe aggiungere la CO₂ prodotta dalle automobili dei fruitori degli stessi servizi.

L'intera lottizzazione residenziale produrrebbe quindi **108.457kg di CO₂ all'anno**, a cui tuttavia si dovrebbe aggiungere la CO₂ prodotta dalle automobili dei fruitori dei servizi connessi con la residenza.

Attività commerciali (Zona D):

Le emissioni in atmosfera, associate agli impianti delle attività commerciali o per servizi, possono essere così calcolate, ipotizzando valori massimi in considerazione delle diverse casistiche possibili in termini di destinazioni d'uso commerciali:

1. in caso di attivazione degli accordi sostitutivi (sup. max copribile 3.523 mq)

Si ipotizza che la superficie utile sia il 75% di quella coperta $(3.500 \times 75\%) = 2.625$ mq.

Il consumo di energia elettrica medio annuo per ogni metro quadrato di superficie utile è considerato pari a 90kwh/mq all'anno.

Il consumo annuo di energia elettrica per l'intera struttura è quindi 236.250 kwh/anno, che si considera per semplicità di calcolo al 60% del totale per tener conto della produzione da fonti rinnovabili (quindi non si considera il 50% di energia per l'acqua calda sanitaria, ma si include l'impianto elettrico): $141.750 \text{ kwh/anno} \times 0,4 \text{ kgCO}_2/\text{kwh} = \mathbf{56.700 \text{ kgCO}_2/\text{anno}}$.

Occorre aggiungere la quantità di CO₂ prodotta dalle automobili degli avventori della nuova Zona D che si ottiene moltiplicando il numero dei clienti in un giorno (pari a circa 3.000 in caso di accordi sostitutivi) per 360 giorni (numero stimato di giorni di apertura) per la distanza percorsa da ogni auto, ipotizzata pari ad 1km (considerando andata e ritorno in un



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

raggio di soli 250m intorno all'attività) ed infine per il valore di emissioni di CO₂ di un'auto, ottenendo (3.000x360x0,5x0,1)= **54.000kg CO₂ all'anno**.

Infine si deve aggiungere la CO₂ prodotta dai mezzi pesanti per l'approvvigionamento, considerando il fattore 175g di CO₂/Km, ipotizzando 2 mezzi al giorno con un percorso di 1km (considerando andata e ritorno in un raggio di 500m intorno all'attività) e 360 giorni lavorativi, ottenendo (2x360x1x0,175) = **126kg CO₂ all'anno**.

L'intero lotto per attività commerciali produrrebbe quindi **110.826kg di CO₂ all'anno**.

La variante in tal caso non comporterebbe in pratica variazioni dal punto di vista della qualità dell'aria, infatti l'aumento di 2.369kg di CO₂ all'anno deve essere letto insieme alla CO₂ prodotta dalle automobili dei fruitori dei servizi connessi con la residenza, di difficile quantificazione.

In caso di attivazione degli accordi sostitutivi è prevista, a cura e spese dei privati, la realizzazione del prolungamento della Via Crispi e di una rotatoria tra la Via Trieste ed il prolungamento della Via Crispi, che snellirebbe il traffico nella Via Trieste ed in particolare nell'incrocio semaforico con la Via Allende.

2. in caso di non attivazione degli accordi sostitutivi (sup. max copribile 2.202 mq)

La produzione di anidride carbonica derivante dal consumo di energia elettrica è: **35.672,4kg di CO₂ all'anno**.

La produzione di anidride carbonica derivante dalle automobili degli avventori è: **36.000kg di CO₂ all'anno**.

La CO₂ prodotta dai mezzi pesanti si considera uguale, ossia **126kg CO₂ all'anno**.

L'intero lotto per attività commerciali produrrebbe quindi **71.798,4kg di CO₂ all'anno**.

La variante in tal caso comporterebbe un miglioramento dal punto di vista della qualità dell'aria, infatti determinerebbe una diminuzione di - 36.658,6kg di CO₂ all'anno da aggiungere alla CO₂ prodotta dalle automobili dei fruitori dei servizi connessi con la residenza della lottizzazione residenziale.

La realizzazione delle attività commerciali prevedere in entrambi i casi:

- una cessione per Area S3 lungo la Via Trieste, in tutto il limite sud del lotto, per realizzare di una fascia di verde pubblico larga oltre 3 metri, affiancata al marciapiede di pari larghezza, che costituisce una barriera verde che mitiga l'inquinamento atmosferico derivante dal parcheggio dell'attività commerciale. La piantumazione di circa 30 alberi in tale area, rappresenta un'opera di compensazione che, in fase matura, determinerà: (30x12kg CO₂/albero anno) = 360kg di CO₂ eliminata all'anno. Quindi gli alberi situati in prossimità della strada assorbiranno i gas inquinanti convertendoli in ossigeno.

- l'arretramento stradale lungo la via Crispi al fine di eliminare il restringimento della sezione stradale attualmente esistente, a vantaggio della percorribilità della strada.

Acqua

La riclassificazione in Zona D2.15 della lottizzazione residenziale Ex Alcatel non comporterà sostanziali variazioni dal punto di vista dei consumi idrici, a seguito della



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

realizzazione delle attività terziarie: in entrambi i casi ci sarà un incremento dei consumi d'acqua rispetto ad oggi, tuttavia la lottizzazione era già prevista nel PUC.

La realizzazione di 18 residenze aggiunte ai fabbricati per i servizi connessi con la residenza infatti avrebbero comportato un fabbisogno idrico annuale pari a: $(81 \text{ ab} \times 250 \text{ l/gg} \text{ ab} \times 365 \text{ gg}) = 7.391.250$ litri, per soddisfare le esigenze dei nuovi residenti.

Si stima che per le attività commerciali sia necessario lo stesso quantitativo d'acqua annuale della lottizzazione residenziale, considerando un consumo di 2.000 l/mq di superficie della struttura commerciale all'anno.

La nuova rete idrica della lottizzazione sarebbe stata collegata alla rete cittadina esistente, così come quella dell'attività commerciale, per cui in ogni caso non sono necessarie ulteriori infrastrutture in quanto il territorio è già servito.

Le nuove reti fognarie delle acque bianche e di quelle nere, in entrambi i casi, prevedono il convogliamento delle acque reflue da smaltire nelle reti cittadine, adeguate a sopportare il relativo carico.

Suolo

L'attuazione delle attività commerciali di fatto non produrrà un consumo di suolo maggiore rispetto alla lottizzazione residenziale, dal momento che la sottozona C1.27, già edificata con fabbricati attualmente dismessi, è già compromessa da questo punto di vista.

Infatti si dovrebbe conteggiare la piccola porzione (2.215 mq) al momento classificata impropriamente come Zona agricola (nel PRG previgente classificata come area per standard pubblici di Zona B), ubicata in un luogo inadatto per l'uso agricolo, recintata insieme alla sottozona C1.27, adiacente ad una strada trafficata (Via Trieste) e quindi facente parte dell'edificato urbano, causa di emissioni inquinanti in atmosfera.

Pertanto il sacrificio del territorio, inappropriato per l'uso agricolo, non è rilevante e non riguarda aree di valenza paesaggistica.

La carta dell'Uso del suolo (elab. 4 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica correttamente l'intero lotto recintato (ossia l'intera area oggetto di riclassificazione urbanistica) come *Insedimenti industriali, commerciali e dei grandi impianti dei servizi pubblici e privati* (codice 1211).



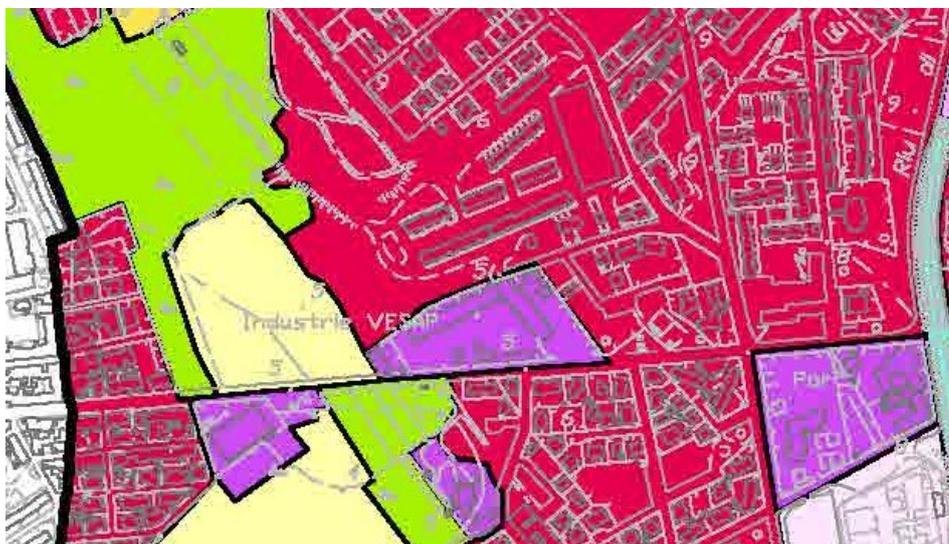
COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Stralcio Elab.4 del PUC Sezione Assetto Ambientale – Carte agronomiche (Uso del suolo)

Vegetazione

I 2.215 mq di zona classificata come agricola nel PUC sono attualmente un'area incolta, priva di vegetazione.

La carta della copertura vegetale (elab. 5 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica correttamente l'intero lotto recintato (ossia l'intera area oggetto di riclassificazione urbanistica) tra le *Aree urbanizzate* (codice 030-040).

Rifiuti

Nel Comune di Selargius la raccolta differenziata si svolge da decenni tuttavia inizialmente si trattava di un servizio di tipo stradale, mentre il servizio *porta a porta* è iniziato il 1° aprile 2008, prevedendo la rimozione dei cassonetti stradali e la consegna a tutte le famiglie di una fornitura di mastelli per la raccolta differenziata domiciliare.

Sulla base del catasto nazionale rifiuti divulgato dall'ISPRA a Selargius:

- l'andamento della percentuale di rifiuti urbani raccolti in modalità differenziata e avviati a recupero era pari al 60,26% nel 2010; arrivando al 70,42% nel 2017.
- la produzione media pro-capite di rifiuti urbani era pari al 398,45 Kg/ab anno nel 2010; arrivando a 365,56 Kg/ab anno nel 2017, praticamente 1 Kg/ab·giorno.

Ai sensi dell'art.184 del D.Lgs. n. 152/2006:

- sono definiti, tra gli altri, rifiuti urbani: (comma 2 lett. a)) *i rifiuti domestici, anche ingombranti, provenienti da locali e luoghi adibiti ad uso di civile abitazione*; (comma 2 lett. b)) i rifiuti non pericolosi provenienti da locali e luoghi adibiti ad usi diversi da quelli di cui alla lettera precedente, assimilati ai rifiuti urbani per qualità e quantità;
- sono definiti, tra gli altri, rifiuti speciali: (comma 3 lett. e)) i rifiuti da attività commerciali.

L'attuazione della lottizzazione residenziale, la cui zona è già servita dal servizio di raccolta differenziata, avrebbe comportato la produzione di rifiuti, a causa dell'insediamento di



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

circa 60/80 nuovi abitanti (80ab x 365,56 Kg/ab anno= 29.244,80 Kg/anno), a cui aggiungere quelli prodotti dai fruitori delle strutture destinate a servizi connessi con la residenza.

Anche le attività commerciali produrranno rifiuti, in gran parte differenziati nelle diverse tipologie e avviati al recupero, seguendo metodi specifici. Si tratta in genere essenzialmente di cartone che viene inserito nel compattatore e smaltito attraverso ditta specializzata.

Si conclude pertanto che, grazie alla raccolta differenziata, si possa ritenere non rilevante l'eventuale maggior produzione di rifiuti delle attività commerciali, rispetto a quelli prodotti dalla lottizzazione residenziale.

Rumore

L'attuazione della lottizzazione residenziale avrebbe comportato la produzione di rumore, causato sostanzialmente dalla mobilità veicolare di tipo locale, che in parte sarebbe stata schermata dai giardini antistanti e retrostanti delle villette a schiera.

Dall'elaborato 15 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lden” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati giornalieri (Lden) compresi tra i 55 ed i 59 dB(A), con aumento a sud verso la Via Trieste e diminuzione a Nord verso la Via Crispi.

Dall'elaborato 16 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lnight” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati notturni (Lnight) prevalentemente compresi tra i 45 ed i 49 dB(A), con aumento a sud verso la Via Trieste.

Si può quindi affermare che l'entità del disturbo associato al rumore non sia disturbante allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopraccitato, rimasto invariato poiché l'area non ha subito trasformazioni).

Per quanto riguarda i flussi di traffico della lottizzazione si ritiene che le caratteristiche delle opere non avrebbero determinato nessun significativo incremento dei livelli sonori per aumento del traffico veicolare indotto nell'ambiente circostante, contrariamente a quanto accadrebbe a seguito della presenza di attività commerciali, a causa del continuo via vai della clientela. Tuttavia l'adeguato studio delle aree per parcheggio, il miglioramento della viabilità lungo la via Crispi e l'eventuale realizzazione della rotatoria in Via Trieste, nonché la previsione di una fascia verde alberata di separazione tra il lotto e la Via Trieste, maggiormente interessata dai problemi causati dai veicoli, costituiranno opere di mitigazione in tal senso.

Dall'elaborato 17 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame è classificata in classe III (Aree di tipo misto).

Si ritiene che le modificazioni prodotte sulle sorgenti sonore, sia dalla lottizzazione, sia dalle attività commerciali, non saranno significative rispetto alla situazione riportata nel Piano di Classificazione acustica vigente.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

La variante urbanistica non comporterà variazioni di classe acustica per l'area interessata.

In entrambi i casi (lottizzazione residenziale o attività commerciali) durante l'esecuzione dei lavori vi saranno dei disturbi temporanei legati alla demolizione dei fabbricati esistenti e alla realizzazione dei nuovi.

In entrambi i casi, data la notevole vicinanza, pari a 100 m in media, della più vicina fermata del CTM in Via Trieste, il mezzo pubblico rappresenterebbe un'agevole alternativa all'auto privata.

10.2 Riclassificazione Urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente) - Proposta n°7

Aria

La riclassificazione in zona mista D/G del vigente Piano Particolareggiato della Zona D (industriale, artigianale e commerciale) non comporterà sostanziali variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, rispetto alla destinazione attuale, considerati:

- il carattere generalmente meno inquinante delle attività per servizi rispetto a quello delle attività industriali o di quelle artigianali;
- il fatto che i lotti interessati dalla variante sono gli stessi già previsti con destinazione D.

Acqua

Il Piano Particolareggiato in esame attualmente contiene 249 attività.

Il numero medio di addetti alle unità locali, in base ai dati dell'ultimo Censimento 2011 relativi alle imprese attive a Selargius, è pari a 2,78 addetti/attività.

Considerato che le attività per servizi (consentite in aggiunta grazie alla variante al PUC), in genere, comportano un minor consumo di acqua rispetto alle attività industriali e artigianali, si conclude che la riclassificazione in zona mista D/G del vigente Piano Particolareggiato della Zona D non comporterà sostanziali variazioni.

Suolo

Il cambio di destinazione urbanistica proposto nella zona industriale non produrrà alcun consumo di suolo dal momento che riguarda un piano attuativo già urbanizzato e i cui lotti sono in gran parte già edificati. In pratica vengono ammesse ulteriori destinazioni d'uso rispetto a quelle originarie.

La carta dell'Uso del suolo (elab. 4 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica il piano particolareggiato tra gli *Insedimenti industriali, commerciali e dei grandi impianti dei servizi pubblici e privati* (codice 1211).



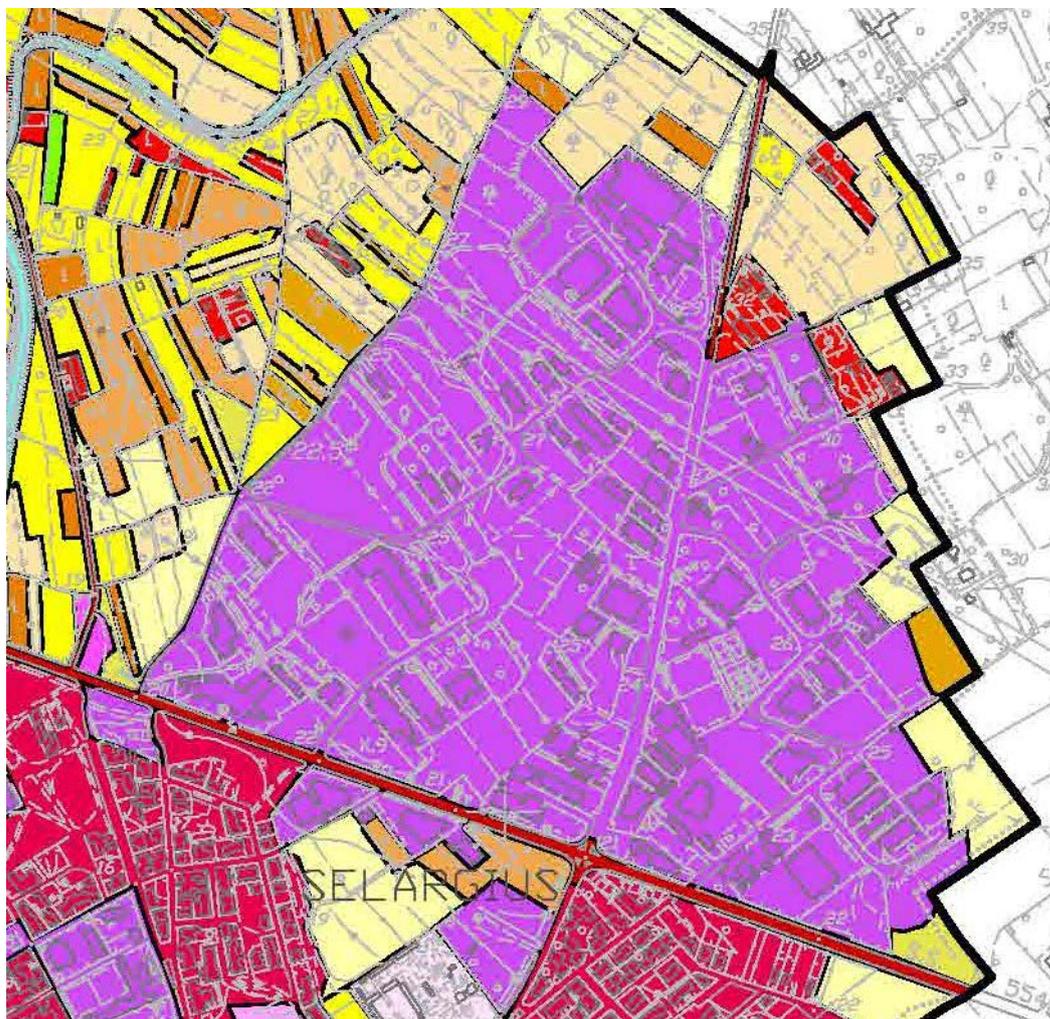
COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Stralcio Elab.4 del PUC Sezione Assetto Ambientale – Carte agronomiche (Uso del suolo)

Un tratto di 200m della Via del Lavoro, a partire dall'incrocio con la SS554, è classificato tra le aree di pericolosità idraulica (Hi) secondo lo studio di compatibilità ai sensi dell'art.8 comma 2 delle NTA del PAI. Tale elemento è stato considerato nell'elab.3 del PUC – Sezione Assetto Ambientale – Beni Paesaggistici Ambientali, intitolata *Carta delle Componenti di Paesaggio con valenza ambientale (art.21 c.2 NTA PPR)*.

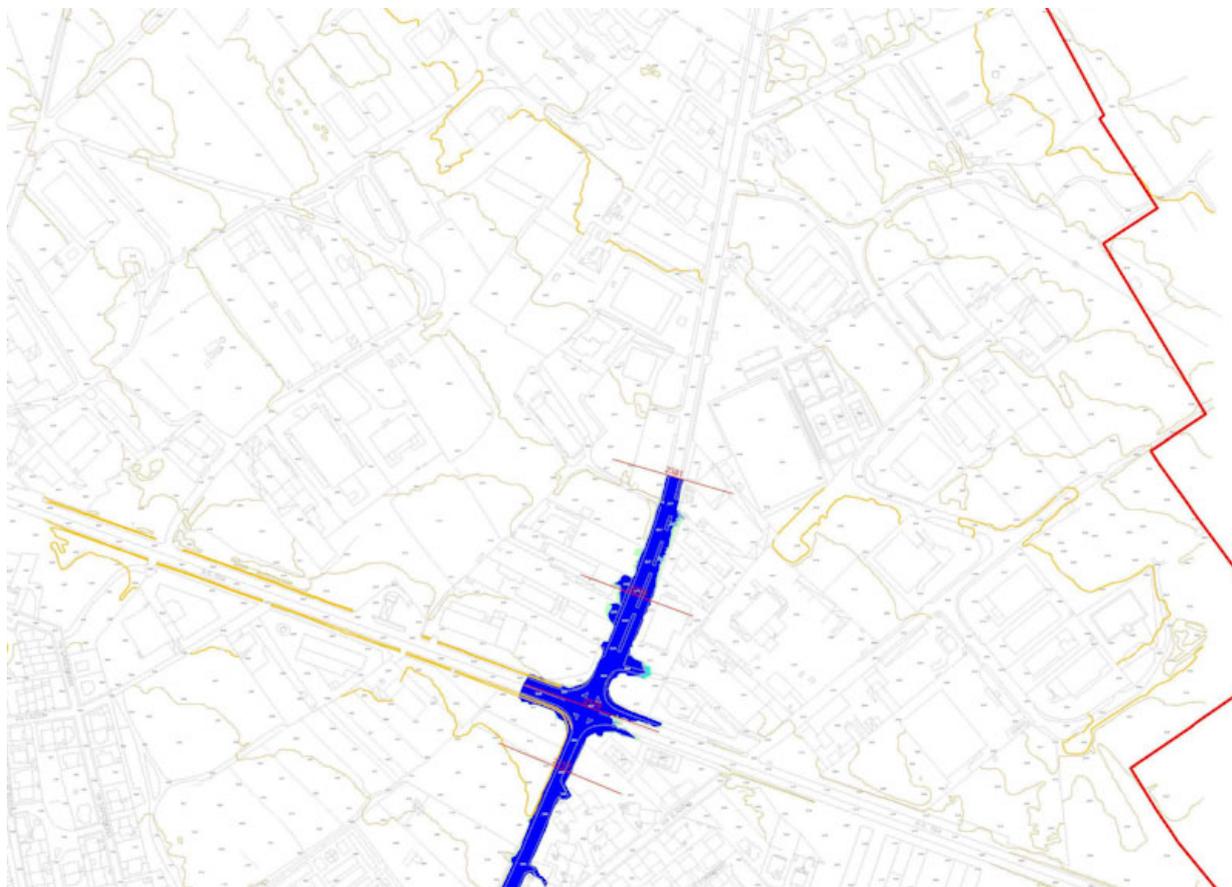


COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS
Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III



Delib. C.C.50 del 2015 - Studio art.8 c.2 NTA PAI - Tavola 3.1.1: Planimetria aree inondabili e allagabili

Vegetazione

Il cambio di destinazione urbanistica proposto nella zona industriale non comporterà variazioni da questo punto di vista.

La carta della copertura vegetale (elab. 5 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica il piano attuativo in oggetto tra le *Aree urbanizzate* (codice 030-040).

Rifiuti

Ai sensi dell'art.184 comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, sono definiti, tra gli altri, rifiuti speciali:

- c) i rifiuti da lavorazioni industriali;
- d) i rifiuti da lavorazioni artigianali;
- e) i rifiuti da attività commerciali;
- f) i rifiuti da attività di servizio.

La destinazione industriale, artigianale e commerciale avrebbe comportato una produzione di rifiuti che si ritiene sia inferiore o al massimo possa eguagliare quella dovuta all'aggiunta delle attività di servizi tra le destinazioni del Piano Particolareggiato.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Si conclude pertanto che la riclassificazione in zona mista D/G del vigente Piano Particolareggiato della Zona D non comporterà sostanziali variazioni.

Rumore

La variante urbanistica non comporterà aumento del rumore in generale le nuove attività insediabili, quindi non comporterà variazioni di classe acustica per l'area interessata, dal momento che riguarda la possibilità di utilizzare i lotti del Piano Particolareggiato anche per destinazioni per servizi generali (zona G), che al limite avrebbero comportato la diminuzione in classe IV (Aree di intensa attività umana) qualora avessero riguardato un tassello specifico del piano attuativo.

Dall'elaborato 15 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lden” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati giornalieri (Lden) compresi tra i 40 dB(A) in limitati punti centrali ed i 79 dB(A) ai margini della SS554 e lungo la via del Lavoro, che collega Selargius a Settimo San Pietro, Sinnai e Maracalagonis, il Piano Particolareggiato registra prevalentemente livelli tra i 55 e i 59 dB(A).

Dall'elaborato 16 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lnight” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati notturni (Lnight) compresi tra i 35 dB(A) in limitati punti centrali ed i 69 dB(A) ai margini della SS554 e lungo la via del Lavoro, che collega Selargius a Settimo San Pietro, Sinnai e Maracalagonis, il Piano Particolareggiato registra prevalentemente livelli tra i 50 e i 54 dB(A).

Si può quindi affermare che l'entità del disturbo associato al rumore non sia disturbante allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopraccitato, rimasto invariato poiché l'area non ha subito sostanziali trasformazioni).

Dall'elaborato 17 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame è classificata in classe V (Aree prevalentemente industriali) e parzialmente in classe IV (Aree di intensa attività umana).

10.3 Riclassificazione Urbanistica in Area Standard S2 del lotto privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico - Proposta n°10b

Aria

La riclassificazione in standard S2 del lotto in Zona A non comporterà sostanziali variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, rispetto alla destinazione residenziale, considerati:

- la specifica destinazione del lotto (sede dell'Ecomuseo del Paesaggio), per la quale non si prevede un rilevante afflusso di utenti;



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

- lo scarso aumento della mobilità veicolare, derivante dalla nuova destinazione, per via del tessuto urbanistico del centro storico;
- la possibilità di installare impianti solari su alcune falde delle coperture dei fabbricati del lotto, secondo quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, salvo parere favorevole dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, coprendo in tal modo parte del fabbisogno energetico complessivo richiesto dall'immobile con energia proveniente da fonti rinnovabili.

Acqua

La destinazione residenziale avrebbe comportato un fabbisogno idrico annuale pari a: $(3ab \times 250 \text{ l/gg ab} \times 365\text{gg}) = 273.750$ litri, per soddisfare le esigenze dei residenti.

La destinazione per servizi pubblici, nello specifico Ecomuseo del Paesaggio, comporterà la presenza di uno o al massimo due dipendenti al giorno, che in aggiunta agli utenti, stimati complessivamente in circa 5.000 all'anno, comporteranno lo stesso fabbisogno idrico di una famiglia.

Si conclude pertanto che la riclassificazione in standard S2 del lotto in Zona A non comporterà sostanziali variazioni.

Suolo

Il cambio di destinazione urbanistica proposto nel Centro Storico non produrrà alcun consumo di suolo dal momento che riguarda un utilizzo differente, rispetto a quello originario, di un lotto già edificato.

La carta dell'Uso del suolo (elab. 4 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica il lotto nell'ambito del *Tessuto urbano continuo* (codice 1111).

Vegetazione

Nella corte della casa tradizionale è presente della vegetazione arborea, compatibile con la nuova destinazione per servizi pubblici proposti nel Centro Storico.

Trattandosi di sede di un museo della tradizione locale, si ritiene che analogamente agli edifici, verrà conservata allo stato originario anche la corte con le sue piante.

La carta della copertura vegetale (elab. 5 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica il lotto in oggetto tra le *Aree urbanizzate* (codice 030-040).

Rifiuti

Ai sensi dell'art.184 comma 2 del D.Lgs.152/2006 sono definiti, tra gli altri, rifiuti urbani:

- i rifiuti domestici, anche ingombranti, provenienti da locali e luoghi adibiti ad uso di civile abitazione (lett. a);
- i rifiuti non pericolosi provenienti da locali e luoghi adibiti ad usi diversi da quelli di cui alla lettera precedente, assimilati ai rifiuti urbani per qualità e quantità (lett. b).



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

La destinazione residenziale avrebbe comportato la produzione di rifiuti stimata in: 3ab x 365,56Kg/ab anno= 1.096,68 Kg/anno.

La destinazione per servizi pubblici, nello specifico Ecomuseo del Paesaggio, comporterà la presenza di uno o al massimo due dipendenti al giorno, che in aggiunta agli utenti, stimati complessivamente in circa 5.000 all'anno, produrranno lo stesso quantitativo di rifiuti di una famiglia. Lo stesso vale per l'aspetto qualitativo, pertanto, trattasi di rifiuti assimilati a quelli urbani.

Si conclude pertanto che la riclassificazione in standard S2 del lotto in Zona A non comporterà sostanziali variazioni.

Rumore

La variante urbanistica comporterà la produzione di rumore, causato sostanzialmente dalla mobilità veicolare di tipo locale, che verosimilmente aumenterà rispetto ad oggi, nella Via Fratelli Bandiera. Tuttavia le caratteristiche di questa strada del Centro Storico, che non consente di poter sostare nella stessa, porta a concludere che l'aumento del traffico sarà limitato. Certamente il mezzo pubblico è un'agevole alternativa all'auto privata grazie alla vicinanza di: due vicine fermate dell'ARST entrambe in Via Roma (a 250m), una proveniente da Cagliari e l'altra da Maracalagonis; della più vicina fermata del CTM in Via Gallus (a 400m), che collega Cagliari, Monserrato, Quartucciu e Quartu Sant'Elena grazie a 7 linee dell'autobus.

Dall'elaborato 15 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lden” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati giornalieri (Lden) compresi tra i 50 ed i 54 dB(A), dal momento che la Via Fratelli Bandiera è scarsamente trafficata, pertanto si può affermare che l'entità del disturbo associato al rumore non sia assai modesta allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopraccitato, rimasto invariato poiché l'area non ha subito trasformazioni). La diversa destinazione d'uso potrebbe determinare lieve un aumento del traffico veicolare, che tuttavia sarà contenuto sia per via della affluenza limitata degli utenti dell'ecomuseo, sia per le caratteristiche della stretta stradina del centro storico che non consente di poter parcheggiare.

Dall'elaborato 16 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lnight” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati notturni (Lnight) prevalentemente compresi tra i 45 ed i 49 dB(A), dal momento che la Via Fratelli Bandiera è scarsamente trafficata, pertanto si può affermare che l'entità del disturbo associato al rumore non sia assai modesta allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopraccitato, rimasto invariato poiché l'area non ha subito trasformazioni). La diversa destinazione d'uso non determinerà aumenti del traffico veicolare di notte, per via della chiusura della struttura pubblica.

Dall'elaborato 17 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame è classificata in classe III (Aree di tipo misto).

La variante urbanistica è compatibile col clima acustico dell'area e non comporterà variazioni di classe acustica.

10.4 Riclassificazione Urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni - Proposta n°10c

Aria

La riclassificazione in Viabilità di una piccola porzione di Zona E per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni non comporterà sostanziali variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, rispetto alla destinazione attuale, considerato che la strada, per quanto urbanisticamente classificata Zona E, fosse già destinata a viabilità. Nel progetto è previsto oltre ad un piccolo allargamento, la realizzazione della rotatoria tra la Via Nenni e la Via delle Azalee, con notevole miglioramento della mobilità veicolare, traducibile nel miglioramento della qualità dell'aria.

Acqua

La riclassificazione in Viabilità di una piccola porzione di Zona E non comporterà variazioni date le dimensioni minime dell'intervento.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche il progetto prevede la posa di pozzetti in cls prefabbricati 40x40 cm (con caditoia in ghisa C250 se esterni alla carreggiata, D400 se interni), che scaricheranno le acque nella tubazione interrata di nuova realizzazione che transiterà sotto la rotonda e che sfocerà nel canale di scolo esistente in direzione Selargius.

Suolo

La riclassificazione in Viabilità di una piccola porzione di Zona E in sostanza non comporterà variazioni date le dimensioni minime dell'intervento.

La carta dell'Uso del suolo (elab. 4 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica l'area oggetto di intervento in gran parte tra gli *Insedimenti industriali, commerciali e dei grandi impianti dei servizi pubblici e privati* (codice 1211), in pratica tutta la viabilità in zona agricola ricade in tale classificazione. In minima parte i mappali interessati dall'allargamento della strada sono classificati tra i *Seminativi in aree non irrigue* (codice 2111, anche se di fatto trattasi di incolti) e solo la piccola porzione di mappale piantumato è classificato correttamente come *Oliveto* (codice 223). La porzione sul lato ovest è classificata come *Tessuto urbano continuo* (codice 1111), riguardante in parte il PRU Su Tremini de Baxiu.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

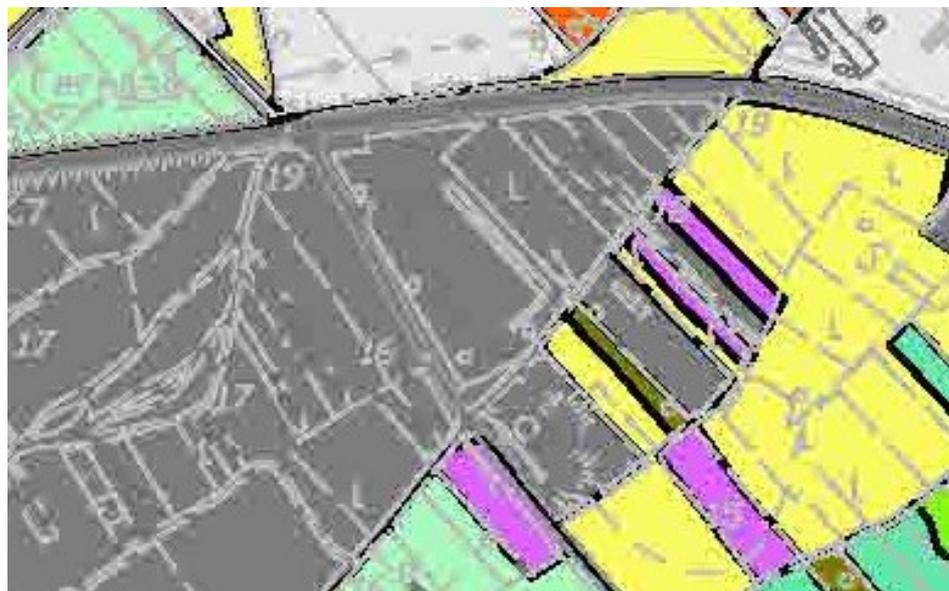


Stralcio Elab.4 del PUC Sezione Assetto Ambientale – Carte agronomiche (Uso del suolo)

Vegetazione

Trattandosi dell'adeguamento di una strada già esistente, il piccolo allargamento in media di 1,5m di larghezza circa, a discapito di alcuni terreni agricoli adiacenti, non comporterà alcuna sottrazione di vegetazione, dal momento che solo uno dei terreni agricoli interessati è piantumato con ulivi, mentre i restanti sono incolti.

La carta della copertura vegetale (elab. 5 del PUC – Sezione Assetto ambientale – Carte agronomiche) classifica praticamente tutta l'area oggetto di intervento tra le *Aree urbanizzate* (codice 030-040). In minima parte i mappali interessati dall'allargamento della strada sono classificati tra i *Seminativi a rotazione* (codice 029-001, anche se di fatto trattasi di incolti) e solo il mappale piantumato è classificato come correttamente come *Oliveto* (codice 027-001).



Stralcio Elab.5 del PUC Sezione Assetto Ambientale – Carte agronomiche (Copertura vegetale)



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

Rifiuti

La riclassificazione in Viabilità di una piccola porzione di E non comporterà variazioni date le dimensioni minime dell'intervento.

Rumore

La realizzazione della rotatoria e il miglioramento della viabilità selargina rispetto ad oggi non comporterà la produzione di rumore, se non quello dovuto all'esecuzione dei lavori. Al contrario il miglioramento della circolazione stradale determinerà la diminuzione della rumorosità prodotta dai veicoli.

Dall'elaborato 15 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lden” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati giornalieri (Lden) compresi tra i 65 ed i 69 dB(A), a causa della vicinanza alla SS554 e poiché la Via Nenni è una delle strade di accesso all'abitato selargino, pertanto si può affermare che l'entità del disturbo associato al rumore sia disturbante allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopracitato). La realizzazione della rotatoria va certamente nella direzione del miglioramento della situazione attualmente esistente.

Dall'elaborato 16 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione dei “Valori di Lnight” tratti dal Piano d'Azione dell'agglomerato di Cagliari redatto dalla Provincia di Cagliari - Mappatura Acustica, sovrapposti alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame ha livelli continui equivalenti a lungo termine ponderati notturni (Lnight) prevalentemente compresi tra i 60 ed i 64 dB(A), a causa della vicinanza alla SS554 e poiché la Via Nenni è una delle strade di accesso all'abitato selargino, pertanto si può affermare che l'entità del disturbo associato al rumore sia disturbante allo stato attuale (o più precisamente alla data -luglio 2009- di redazione dello studio sopracitato). La realizzazione della rotatoria va certamente nella direzione del miglioramento della situazione attualmente esistente.

Dall'elaborato 17 del PUC di Selargius, intitolato “Rappresentazione della classificazione acustica tratta dal Piano di classificazione acustica comunale adottato definitivamente con Delib.C.C. n°45 del 23/06/2009, sovrapposta alla proposta di PUC”, si evince che l'area in esame è classificata in classe III (Aree di tipo misto).

La variante urbanistica è compatibile col clima acustico dell'area e non comporterà variazioni di classe acustica.

10.5 Modifica della superficie utile minima degli alloggi nelle Zone B e Sottozone C3 - Proposta n°3

Aria

Le modifiche alle previsioni insediative, che si traducono in un teorico possibile aumento di 30 abitazioni, ossia dello 0,22%, comporterà variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, a seguito del possibile aumento dei residenti.

Tuttavia data la percentuale minima di incremento teorico, di fatto non comporterà sostanziali variazioni nella produzione di emissioni inquinanti, rispetto alle previsioni del



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

PUC vigente, considerato che i lotti interessati dalla variante sono gli stessi già previsti nel PUC.

Acqua

Il teorico aumento di circa 45 abitazioni rispetto al PUC vigente non comporterà rilevanti variazioni dal punto di vista dei consumi idrici, infatti se si considera l'ampiezza tendenziale nuclei familiari al 2025 di 2,15 ab/fam, il fabbisogno idrico annuale sarebbe pari a: $(45\text{fam} \times 2,15\text{ab/fam} \times 250 \text{ l/gg ab} \times 365 \text{ gg}) = 8.851.250$ litri, per soddisfare le esigenze dei nuovi residenti.

La rete idrica sarebbe la stessa già esistente per le Zone B o da realizzare per le Sottozone C3, collegata alla rete cittadina esistente.

Discorso analogo vale per la rete fognaria.

Suolo

Trattandosi di una variante che insiste su aree già destinate all'edificazione o già edificate (nel caso di frazionamenti di immobili edificati in Zona B) non produrrà alcun consumo di suolo aggiuntivo rispetto alle previsioni del PUC.

Vegetazione

Trattandosi di una variante che insiste su aree già destinate all'edificazione o già edificate (nel caso di frazionamenti di immobili edificati in Zona B) non produrrà alcuna sottrazione di vegetazione aggiuntiva rispetto alle previsioni del PUC.

Rifiuti

L'aumento teorico di 30 abitazioni e quindi di residenti comporterà variazioni nella produzione di rifiuti.

La produzione di rifiuti, a causa dell'insediamento di circa 97 nuovi abitanti è: $97\text{ab} \times 365,56 \text{ Kg/ab anno} = 35.459,32 \text{ Kg/anno}$.

Tuttavia la Zona B è già servita dal servizio di raccolta differenziata, le Sottozone C3 invece verranno aggiunte e servite allo stesso modo, secondo le stesse previsioni di PUC.

Quindi, data la percentuale minima di incremento teorico, non ci saranno sostanziali variazioni rispetto alle previsioni del PUC vigente, considerato che i lotti interessati dalla variante sono gli stessi già previsti nel PUC.

Rumore

Il teorico aumento di residenti comporterà variazioni nella produzione di rumore, causato sostanzialmente dalla mobilità veicolare di tipo locale.

Nelle Sottozone C3 le alberature nei giardini dei lotti avrebbero contribuito a fare da schermo.

Tuttavia, data la percentuale minima di incremento teorico, non ci saranno sostanziali variazioni rispetto alle previsioni del PUC vigente, considerato che i lotti interessati dalla variante sono gli stessi già previsti nel PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

La variante urbanistica è compatibile col clima acustico delle aree residenziali in questione e non comporterà variazioni di classe acustica.

La Zona B è già servita dalle fermate dei mezzi pubblici (del CTM e dell'ARST) che rappresentano un'agevole alternativa all'auto privata. La vicinanza delle nuove Sottozone C3 alle Zone B consentirebbe anche per tali aree di fruire dei mezzi pubblici di trasporto, inoltre con esse c'è la possibilità di ampliare la rete cittadina delle piste ciclabili per favorire l'uso della bicicletta in alternativa all'automobile.

11. SINTESI DEI CONTENUTI

Il PUC vigente di Selargius adeguato al PPR, comprensivo della relativa indagine conoscitiva riguardante i diversi assetti (ambientale, storico-culturale, insediativo), ha costituito la base per l'indagine conoscitiva della Variante n°1 al PUC.

Il presente Rapporto Preliminare descrive la Variante n°1 al PUC con le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione della stessa variante urbanistica.

Si anticipa che le previsioni urbanistiche della variante non hanno evidenziato particolari criticità rispetto al PUC vigente.

Nella seguente tabella vengono declinati i contenuti della Variante n°1 al PUC di Selargius, in relazione a quanto previsto dall'Allegato I del D.Lgs n. 152/2006.

Allegato I D.Lgs.152/2006	Contenuti della Variante n°1 al PUC
1. Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
a) 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 n°1 al PUC di Selargius stabilisce un quadro di riferimento per gli interventi in essa previsti. Interviene modificando destinazioni urbanistiche di zona, su cui: in un caso è stata inoltrata apposita richiesta di privati, in un altro caso l'Amministrazione Comunale sta tentando di apportare le modifiche possibili in prospettiva dello sviluppo territoriale. Le proposte di variante al PUC in questione sono: <u>proposta n°6</u> : riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E; <u>proposta n°7</u> : riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente). La Variante recepisce due riclassificazioni urbanistiche relative a varianti già deliberate dal Consiglio Comunale: <u>proposta n°10b</u> : riclassificazione urbanistica in Area Standard S2 del lotto



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

	<p>privato (Ex Casa Cara) nel Centro Storico;</p> <p><u>proposta n°10c</u>: riclassificazione urbanistica in Viabilità di una porzione di Zona Agricola per la realizzazione di una rotatoria in Via Nenni.</p> <p>La variante contiene minime modifiche alle previsioni insediative, che si traducono in un teorico possibile aumento di 30 abitazioni, ossia dello 0,22%:</p> <p><u>proposta n°3</u>: modifica della superficie utile minima degli alloggi (da 70 mq a 60 mq) nelle Zone B e Sottozone C3.</p> <p>Per il resto sono contenute:</p> <ul style="list-style-type: none">• prescrizioni non rilevanti dal punto di vista della qualificazione degli ambiti territoriali (<u>proposta n°1a</u>: previsione serbatoi di accumulo acque piovane nei lotti in Zona A e B e nelle aree per Standard pubblici in caso di opere pubbliche compatibili; <u>proposta n°1b</u>: possibilità di realizzare piani pilotis nelle Zone B; <u>proposta n°4</u>: possibilità di attuazione delle sottozone G1.4 e G1.36 per stralci; <u>proposta n°8a</u>: modifiche al Regolamento Edilizio proposte dall'Ufficio Edilizia Privata);• eventuali modifiche degli indici di alcuni piani attuativi (<u>proposta n°2</u>: diminuzione indici territoriali per i piani attuativi nelle Sottozone C1 non convenzionate).• atti non costituenti variante (correzione di errori, aggiornamenti normativi, recepimento deliberazioni comunali).
<p>b) in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.</p>	<p>La Variante n°1 al PUC adeguato al PPR del Comune di Selargius riguarda aree già edificate.</p> <p>Le lievi modifiche apportate al Piano sono tali da determinare complessivamente minime variazioni alle <u>previsioni insediative</u>, con un aumento dello 0,22% rispetto alle abitazioni occorrenti al 2025 e con l'<u>allocazione</u> del costruito che riconferma il PUC vigente.</p> <p>L'influenza della variante al PUC è quindi sostanzialmente la stessa del PUC. Tuttavia riguardo alla proposta di <u>variante n°6</u> [riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E)] si può aggiungere che influenza i piani attuativi di Zona C nell'immediato intorno per via dell'aumento del traffico veicolare, traffico che comunque sarebbe aumentato anche a seguito dell'attuazione della lottizzazione residenziale e dei relativi servizi connessi. Inoltre la posizione prevista per le aperture di ingresso e di uscita del nuovo lotto commerciale, insieme all'obbligo di svolta a sinistra in uscita, verso il prolungamento della Via Crispi, ossia verso la Via Trieste, consentiranno di limitare gli effetti dovuti all'aumento della circolazione veicolare nel quartiere residenziale a nord del lotto.</p>



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

<p>c) pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.</p>	<p>La Variante n°1 al PUC si è resa opportuna per accogliere le esigenze emerse sia recentemente, di chi vive a vario titolo il territorio selargino, come i 70 mq utili imposti dal PUC vigente entrato in vigore nel giugno 2017, oppure la possibilità di insediare nuove attività commerciali al posto di residenze; sia manifestate già da tempo, come la possibilità di ampliare il ventaglio delle possibilità di insediamento di attività nella zona industriale, artigianale e commerciale.</p> <p>Dal punto di vista ambientale tutte le proposte citate, ma in particolare la proposta di <u>variante n°6</u> [riclassificazione urbanistica in Zona D della Sottozona C1.27 (Ex Alcatel) e di una porzione di Zona E)] e la proposta di <u>variante n°7</u> [riclassificazione urbanistica in zona mista D/G della Sottozona D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale vigente)] vanno nella direzione di promuovere lo sviluppo sostenibile, favorendo lo sviluppo economico e salvaguardando l'ambiente.</p> <p>Tutte le proposte di variante vanno a vantaggio del benessere dei cittadini residenti, degli operatori e dei lavoratori, grazie ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">• alla facilitazione delle condizioni insediative, rispetto a quelle del PUC vigente (<u>proposta n°3</u>);• all'aumento di servizi al posto di aree urbane inutilizzate, prive di caratteristiche ambientali di pregio (<u>proposta n°6 e n°7</u>);• all'aumento di servizi pubblici di interesse sovracomunale al posto di un lotto privato in centro storico (<u>proposta n°10b</u>);• al miglioramento della circolazione veicolare in prossimità di uno degli accessi all'abitato dalla SS 554 (<u>proposta n°10c</u>).
<p>d) problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.</p>	<p>I cambi di destinazione urbanistica contenuti nella variante non causeranno problemi ambientali in quanto vanno ad interessare aree già antropizzate su cui sono state previste nuove destinazioni non impattanti dal punto di vista ambientale.</p> <p>Le alterazioni ipotizzate nel precedente paragrafo a danno delle componenti ambientali a seguito della Variante n°1 al PUC, non genereranno impatti significativi sull'ambiente tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none">• le emissioni inquinanti in atmosfera non subirebbero variazioni, considerando la somma delle diverse proposte di variante, comportanti: aumenti, diminuzioni (<u>proposta n°6 in caso di attivazione degli accordi sostitutivi</u>) o parità (<u>proposta n°6 in caso di non attivazione degli accordi sostitutivi</u>) rispetto al PUC vigente;• l'assetto degli apporti idrici meteorici non verrà alterato, in quanto non si rileva maggiore impermeabilizzazione del suolo, causa dell'incremento dei volumi di acqua meteorica da smaltire: l'acqua piovana verrà raccolta, per mezzo di caditoie, nella rete delle acque



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

	<p>bianche.</p> <ul style="list-style-type: none">• il consumo di suolo è assai limitato poiché riguarda solo i circa 200 mq di Zona E a sud della sottozona G1.16, interessati dall'allargamento della strada comunale Monserrato-Settimo (proposta n°10c), cioè una fascia di 120 m di lunghezza per circa 1,5 m di larghezza, dal momento che la Zona E di 2.215 mq, riclassificata in Zona D2.15 (proposta n°6), assolutamente inappropriata per l'uso agricolo, è in gran parte non permeabile e occupata. La restante porzione di sottozona D2.15 riguarda la sottozona C1.27, già edificata con manufatti attualmente dismessi, pertanto l'attuazione delle attività commerciali di fatto non produrrà un consumo di suolo maggiore rispetto alla lottizzazione residenziale;• relativamente alla vegetazione i 2.215mq di Zona E riclassificata in D2.15 sono attualmente un'area incolta, priva di vegetazione. Dei 200mq di Zona E riclassificati in viabilità solo uno dei terreni agricoli interessati è piantumato con ulivi (di cui destinati all'allargamento solo 41mq), mentre i restanti sono incolti. Di fatto nessun albero verrà abbattuto;• l'aumento della produzione di rifiuti a causa dell'attuazione delle attività commerciali nella nuova sottozona D2.15 sarà mitigato dal fatto che in gran parte trattasi di rifiuti differenziati, avviati al recupero. La riclassificazione in zona mista D/G del vigente Piano Particolareggiato della Zona D, quella in standard S2 del lotto in Zona A, quella in Viabilità di una piccola porzione di E non comporteranno sostanziali variazioni;• il rumore, causato dalla mobilità veicolare delle attività commerciali nella nuova sottozona D2.15, verrà mitigato grazie all'adeguato studio delle aree per parcheggio, il miglioramento della viabilità lungo la via Crispi ed eventuale realizzazione della rotatoria in Via Trieste, nonché alla previsione di una fascia verde alberata di separazione tra il lotto e la Via Trieste. Il rumore, causato dalla mobilità veicolare in aumento nella Via Fratelli Bandiera a causa dell'apertura dell'Ecomuseo del Paesaggio, verrà limitato dalle caratteristiche di questa strada del Centro Storico, che non consente di poter sostare nella stessa e soprattutto grazie alle aree per parcheggio pubblico esistenti nell'intorno e al fatto che la vicinanza delle fermate dei mezzi pubblici è un'agevole alternativa all'auto privata. La realizzazione della rotatoria in Via Nenni determinerà la diminuzione della rumorosità prodotta dai veicoli.
e) la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa	Nessuna rilevanza dal momento che in generale la Variante n°1 al PUC, vista nel suo insieme, non determina variazioni significative sotto l'aspetto ambientale e che tutte le singole varianti proposte mantengono inalterate le componenti di paesaggio di valenza ambientale del PUC.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

<p>comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</p>	
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.	<p>I lavori di esecuzione delle attività commerciali della sottozona D2.15, così come quelle per la realizzazione della rotatoria in Via Nenni, o per l'edificazione dei lotti nel Piano particolareggiato riclassificato Zona D2.1/G, produrranno dei rumori che cesseranno alla fine dei lavori, regolamentati tuttavia dalla normativa di settore.</p> <p>Una volta terminati i lavori e quindi in condizioni ordinarie, tenuto conto delle caratteristiche del lotto della D2.15 (superficie inferiore ai 9ha; viabilità al contorno, collegamenti pedonali, alberature previste lungo la Via Trieste), gli impatti negativi saranno minimi sotto tutti gli aspetti (probabilità, durata, frequenza).</p> <p>Si prevede che l'attuazione della nuova sottozona D2.15, così come la realizzazione della rotatoria, avvengano subito, mentre i restanti interventi saranno spalmati nel corso dei prossimi anni, in considerazione della situazione socio-economica attuale, pertanto si ritiene che gli impatti, legati sostanzialmente all'esecuzione delle opere edilizie, siano ridotti.</p>
b) carattere cumulativo degli impatti.	<p>La Variante n°1 propone minime modifiche rispetto al PUC, in particolare dal punto di vista ambientale, pertanto non presenta effetti cumulativi particolari.</p>
c) natura transfrontaliera degli impatti.	<p>Non si rilevano impatti di natura transfrontaliera.</p>
d) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	<p>I rischi per la salute umana o per l'ambiente sono presenti in misura minima per via degli inquinanti atmosferici, dal momento che praticamente qualsiasi attività umana genera CO₂ e altri inquinanti, tuttavia la Variante n°1, vista nel suo insieme, non incrementa le condizioni già considerate nel PUC vigente. Alcuni rischi temporanei sono legati all'esecuzione delle opere edilizie.</p>



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

	<p>Quindi si ritiene che la Variante al PUC non comporterà particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente, mentre migliorerà la qualità della vita dei residenti e offrirà maggiori possibilità di insediamento di nuove attività lavorative.</p>
<p>e) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).</p>	<p>Gli impatti legati alla Variante al PUC saranno localizzati all'interno o nell'immediato intorno delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica della nuova sottozona D2.15 in via Trieste e dell'area S2.28 in Centro Storico. Nel primo caso la popolazione interessata potrebbe essere quella residente nelle vie Trieste, 2 Giugno e Crispi, pari a circa 400 abitanti, nel secondo caso la popolazione interessata potrebbe essere quella residente nelle vie Fratelli Bandiera, Dante, qualche altra strada nel raggio di 300m, pari a circa 1.500 abitanti.</p>
<p>f) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <ul style="list-style-type: none">- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	<p>Le aree interessate dalla Variante n°1 al PUC non possiedono speciali caratteristiche naturali, poiché trattasi di fatto di aree urbane, pertanto gli ecosistemi presenti non subiranno alterazioni. Tuttavia la riclassificazione in area S2 della ex Casa Cara in Centro Storico riguarda il patrimonio culturale, in quanto casa a corte, tipica della tradizione costruttiva e insediativa locale. La nuova destinazione pubblica è del tutto idonea alla valorizzazione di tali aspetti, pertanto la variante avrà effetti positivi in tal senso. Tale lotto è soggetto alle norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico, finalizzate alla salvaguardia dei caratteri tipologici e costruttivi tradizionali. Merita una segnalazione anche il tratto di 120 m della strada Comunale Monserrato-Settimo, oggetto di allargamento, poiché classificata come area a rischio archeologico. Verranno eseguite le opportune indagini, ma in pratica verranno sottratti solo 200mq per l'allargamento di una strada molto utilizzata.</p> <p>L'obiettivo della Variante n°1 al PUC è migliorare la qualità della vita dei residenti e offrire maggiori possibilità di insediamento di nuove attività lavorative, grazie alle modifiche normative introdotte nelle norme e nel regolamento comunale, al miglioramento della viabilità, alla creazione di nuovi servizi pubblici, alla possibilità di insediare nuove attività commerciali e per servizi generali.</p>
<p>g) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</p>	<p>La Variante n°1 al PUC non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale pertanto non si rilevano impatti.</p>



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS

Variante n°1 al PUC pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 -parte III

12. CONCLUSIONI

Considerato che:

- la Variante n°1 al PUC di Selargius è coerente con gli obiettivi del PUC ed evidentemente con quelli del PPR (dal momento che si tratta di un PUC adeguato al PPR);
- i vincoli riguardano solo la piccola porzione di area a rischio archeologico, interessata dall'opera pubblica relativa alla realizzazione della rotatoria in Via Nenni e adeguamento della viabilità del tratto di strada comunale Monserrato-Settimo;
- trattasi di una variante minimale, che praticamente non altera l'impianto programmatico e territoriale del PUC vigente;

si ritiene che la variante urbanistica in esame:

- produrrà impatti sociali ed economici positivi grazie alla riqualificazione di porzioni di aree già urbanizzate;
- abbia una influenza a scala locale, con impatti ambientali negativi assai limitati, gravanti su scala ridotta;
- determini un aumento del carico insediativo di entità trascurabile, con il vantaggio di assestare le iniziali previsioni di PUC, andando incontro alle esigenze di chi abita e/o lavora nel territorio selargino.

Per tali motivi si ritiene che la Variante n°1 al PUC di Selargius non genererà impatti significativi sull'ambiente e che pertanto non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica (VAS).