



COMUNE DI SELARGIUS

# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E VIABILITA'

AREA 5 "PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO  
DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

## VARIANTE AL P.R.G. CON TRAFERIMENTO VOLUMETRIA AD ALTRA AREA ART. 5 comma 3 L.R. 4/2009

**ELABORATO:** *Pre rapporto ambientale*

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### PROGETTAZIONE :

COMUNE DI SELARGIUS

-DOTT. ING. PIERPAOLO FOIS \_\_\_\_\_

### ELABORAZIONI GRAFICHE ED INDAGINI

**UFFICIO DEL PIANO  
EDILIZIA PRIVATA**

### COLLABORAZIONE ESTERNA

-DOTT. ING. VALERIA SARRITZU

DIRETTORE AREA A5 - PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

-DOTT.ING. PIERPAOLO FOIS

L'ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA E VIABILITA'  
PIER LUIGI CONCU

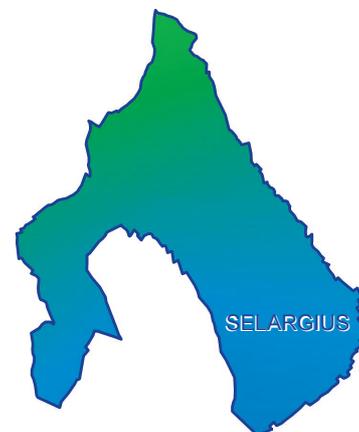
ALLEGATO:

# C

REV.0      GIU. 2013

REV.1

LICENZA AUTOCAD AUTODESK  
n. 00114-164831-4982



**UFFICIO DEL PIANO**

IL SINDACO

GIAN FRANCO CAPPALÀ



# **COMUNE DI SELARGIUS**

PROVINCIA DI CAGLIARI

**AREA A5**

**Programmazione, Pianificazione, Tutela e Controllo del Territorio – Edilizia privata**

VARIANTE AL PRG  
CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA  
AD ALTRA AREA  
AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009

RAPPORTO PRELIMINARE

Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica  
(art. 12 Comma 1 - Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152)

## INDICE

INTRODUZIONE .....	3
QUADRO NORMATIVO .....	3
PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Art 12 del D.Lgs.152/2006).....	5
MODELLO PROCEDURALE ASSUNTO .....	6
PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE .....	8
PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	9
ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	10
OGGETTO DELL'INTERVENTO .....	10
PRG - ZONIZZAZIONE VIGENTE .....	11
PRG - ZONIZZAZIONE VARIANTE IN ASSESTAMENTO .....	12
PUC - ZONIZZAZIONE ADOTTATO .....	13
ANALISI DELLE VARIANTI APPORTATE .....	14
DESCRIZIONE PRESUMIBILI IMPATTI.....	20
ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI .....	20
ANALISI CRITERI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006) .....	21
CONCLUSIONI.....	23

## **INTRODUZIONE**

Il presente documento costituisce RAPPORTO PRELIMINARE per la verifica di assoggettabilità a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ai sensi dell'art.12 comma 1 del D.Lgs. 152/2006.

La parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006, come modificata da ultimo dal D.Lgs. n. 128/2010, introduce l'obbligo di sottoporre alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica determinati piani e programmi. Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 6 del sopraccitato decreto, devono essere sottoposti a VAS, in generale, tutti i piani e i programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente e, in particolare, quelli che appartengono a specifici settori, tra i quali quello della pianificazione territoriale, e che contengono la definizione del quadro di riferimento per la realizzazione di opere ed interventi i cui progetti sono sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in base alla normativa vigente.

Nel seguito verrà fornita una dettagliata descrizione della VARIANTE AL PRG CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA AD ALTRA AREA AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009 e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione di tale variante.

## **QUADRO NORMATIVO**

La Direttiva Europea 2001/42/CE ha introdotto la procedura di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) quale strumento metodologico per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

A livello nazionale la Direttiva VAS è stata recepita dal D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, prima dal D.Lgs. 4/2008 e poi, recentemente, dal D.Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010.

La Regione Sardegna non si è ancora dotata di una Legge Regionale in materia di VAS, pur essendo in corso di predisposizione da parte dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente un Disegno di Legge che regolamenti in maniera organica le procedure in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), ai sensi della Direttiva 85/337/CEE, e di valutazione ambientale strategica, ai sensi della Direttiva 42/2001/CE, coordinando le indicazioni a livello nazionale con le norme regionali.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (art. 48), mentre alle province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49). Successivamente, con L.R. 3 del 2008 (Finanziaria 2008), sono state attribuite alle Province anche le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello provinciale. Sempre ai sensi della L.R. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale che di valutazione ambientale strate-

gica. L'esercizio da parte delle Province delle suddette funzioni amministrative in materia di VAS è divenuto effettivo a partire dalla data del 7 aprile 2008, a seguito della sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Sardegna e le Autonomie Locali finalizzato al "concreto e positivo esercizio delle funzioni amministrative di provenienza regionale conferite con Legge Regionale 12 giugno 2006, n. 9, elencate negli allegati alle delibere G.R. n. 24/3 del 28 giugno 2007 e n. 30/25 del 2 agosto 2007".

Pertanto, per quanto riguarda Il settore della PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, a decorrere dal 7 aprile 2008, L'AUTORITÀ COMPETENTE in materia di VAS è rappresentata dall'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE competente per Territorio.

Con DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE N. 44/51 DEL 14.12.2010, sono state approvate le LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEI PIANI URBANISTICI COMUNALI.

Il Decreto Legislativo n.152 del 2006 indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) e quelle da sottoporre a VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis).

DEVONO essere sottoposti a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) (Art 11 del D.Lgs.152/2006) i piani e programmi:

- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del Decreto Legislativo n.152 del 2006;
- per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

NON DEVONO essere sottoposti a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) (Art 4 del D.Lgs.152/2006) sono i seguenti interventi:

- I piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile;
- I piani e programmi finanziari o di bilancio;
- I piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

- I piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.

DEVONO infine essere sottoposti a VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Art 12 del D.Lgs.152/2006):

*Art.6 comma 3. (...) i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*

*Art.6 comma 3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*

## **PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Art 12 del D.Lgs.152/2006)**

La procedura di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ è svolta secondo le modalità definite dall'art.12 D.Lgs.152/2006.

Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un RAPPORTO PRELIMINARE comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico.

La procedura prevista dall'art. 12 D.Lgs.152/2006 è essenzialmente la seguente:

1. avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;

2. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma;
3. messa a disposizione del Rapporto preliminare e avvio della verifica;
4. decisione in merito alla Verifica di assoggettabilità alla VAS;
5. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

## **MODELLO PROCEDURALE ASSUNTO**

Si è ritenuto di dover assumere come riferimento metodologico-procedurale quello contenuto NELLE LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEI PIANI URBANISTICI COMUNALI, approvate con DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE N. 44/51 DEL 14.12.2010.

Come già detto, la parte seconda del D.Lgs. 152/2006, e s. m. i. prevede, in generale, che siano sottoposti a verifica di assoggettabilità le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente. Inoltre, alla luce delle indicazioni previste nella norma nazionale, devono essere sottoposti a verifica di assoggettabilità anche gli strumenti attuativi e gli accordi di programma.

In accordo al punto 2.2.1 delle Linee Guida 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 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.

La VARIANTE AL PRG CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA AD ALTRA AREA AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009 ricade pienamente in queste casistiche in quanto, come meglio evidenziato successivamente:

- trattasi di variante al PRG necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica relativa al parcheggio.
- tale variante al PRG non prevede ulteriori incrementi del carico urbanistico oltre a quanto già vigente;
- tale strumento attuativo non contiene opere di cui all'Allegato 2 e 4 del D.Lgs 152/2006 ovvero interventi soggetti alle procedure di VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE;
- tale strumento attuativo non incide sulle aree della rete "Natura 2000" (siti di importanza comunitaria - Sic) e zone di protezione speciale (Zps) e zone speciali di conservazione (Zsc) e pertanto non è soggetto a VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE;

Al fine di consentire tale valutazione da parte dell'autorità competente deve essere redatto un RAPPORTO PRELIMINARE, redatto facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione.

Gli argomenti che verranno approfonditi nel presente RAPPORTO PRELIMINARE pertanto saranno:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- 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:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;

- rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- 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;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	STATO DI AVANZAMENTO
Piano Paesaggistico Regionale	L.R. n. 8 del 25.11.2004	Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006
Piano di Assetto Idrogeologico	Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98	Approvato con D.G.R. n. 17/14 del 26.4.2006
Piano Urbanistico Provinciale / Piano Territoriale di Coordinamento	L.R. n. 45/1989, art. 1, comma 1	Approvato con delibera del Consiglio provinciale n. 18 del 04.05.2006.
Piano Forestale Ambientale Regionale	D.Lgs. 227/2001, art. 3, comma 1	Adottato con D.G.R. n. 3/21 del 24.1.2006
Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Sardegna	D.Lgs. 152/2006, art. 199	Adottato con D.G.R. n. 51/15 del 12.12.2006
Piano di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Cagliari	D.Lgs. 152/2006	
Piano di Tutela delle Acque	D.Lgs. 152/99, art. 44 - L.R. 14/2000, art. 2	Approvato con D.G.R. n. 14/16 del 4.4.2006
Piano di prevenzione, conservazione e risanamento della qualità dell'aria ambiente in Sardegna	D.Lgs. n. 351/1999, art. 6	Approvato con D.G.R. n. 55/6 del 29.11.2005
Piano Energetico Ambientale Regionale	D.Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998	Adottato con D.G.R. n. 34/13 del 2.8.2006
Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi 2005-2007 - Revisione anno 2007	Legge n. 353 del 21.11.2000	Approvato con D.G.R. n. 25/54 del 3.7.2007
P.O.R. Sardegna "Competitività Regionale e Occupazione" Fondo Sociale Europeo 2007-2013		Approvato con D.G.R. n. 27/3 del 13.6.2007
Programma di Sviluppo Rurale per la Sardegna 2007/2013	Regolamento CE n. 1698/2005, art. 18	Approvato con D.G.R. n. 24/1 del 28.6.2007
Piano dei Trasporti	L.R. n. 21/2005	Adottato con D.G.R. n. 30/44 del 2.8.2007
Piano regionale di bonifica delle aree inquinate	D.Lgs. 152/2006	<i>approvato con D.G.R. del 26.03.98</i>
Piano di gestione del SIC ITB040022 "Stagno di Molentargius e territori limitrofi"	Direttiva "Habitat" e normativa nazionale e regionale di recepimento	Approvato con Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente della Regione Autonoma della Sardegna Decreto n. 102 del 26.11.2008

## PIANIFICAZIONE COMUNALE

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	STATO DI AVANZAMENTO
Piano Regolatore Generale del territorio comunale di Selargius		
Piano Urbanistico Comunale del territorio di Selargius		Adottato D.C.C. N. 66 / 2011
Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale di Selargius		Adottato definitivamente D.C.C.N. 45/2009
Piano Urbano della Mobilità/Traffico	L.R. n. 21/2005	
Piano strategico Comunale Selargius		Approvato con D.C.C.N. 149/2005 e successivamente aggiornato con D.C.C. N. 118/2009

## **ATTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **OGGETTO DELL'INTERVENTO**

Trattasi di VARIANTE AL PRG CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA AD ALTRA AREA AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009.

Più specificatamente la ditta Antonio Puddu Costruzioni S.r.l. ha fatto istanza di demolizione di un fabbricato esistente sito nella via Gallus angolo via Tazzoli e il trasferimento della volumetria incrementata della percentuale del 45% ai sensi della legge Regionale 4/2009. La ditta Antonio Puddu costruzione s.r.l. ha proposto oltre alla cessione gratuita del lotto stabilita dalla Legge, anche la realizzazione di parcheggi e la sistemazione a verde che saranno definitivamente ceduti a seguito di regolare collaudo, configurando in tal senso l'intervento come opera pubblica.

La realizzazione del parcheggio pubblico, come innanzi detto, è coerente con la previsione del P.U.C. adottato, ma non con il P.R.G. vigente, considerata la peculiarità delle opere, la variante allo strumento generale di pianificazione può essere approvata secondo le modalità previste nella Legge Regionale 31 luglio 1996, n. 32 "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche".

L'edificio oggetto di studio, è posto al limite del piano del Centro Storico proprio di fronte alla chiesa Parrocchiale di Maria Vergine Assunta ed alla ex distilleria "Boi" storicamente nota, oggi di proprietà Comunale destinato a Biblioteca, Teatro Bar caffè e naturalmente a Parco Pubblico (compendio "Si' e Boi"), entrambi di notevole paesaggistico e storico artistico.

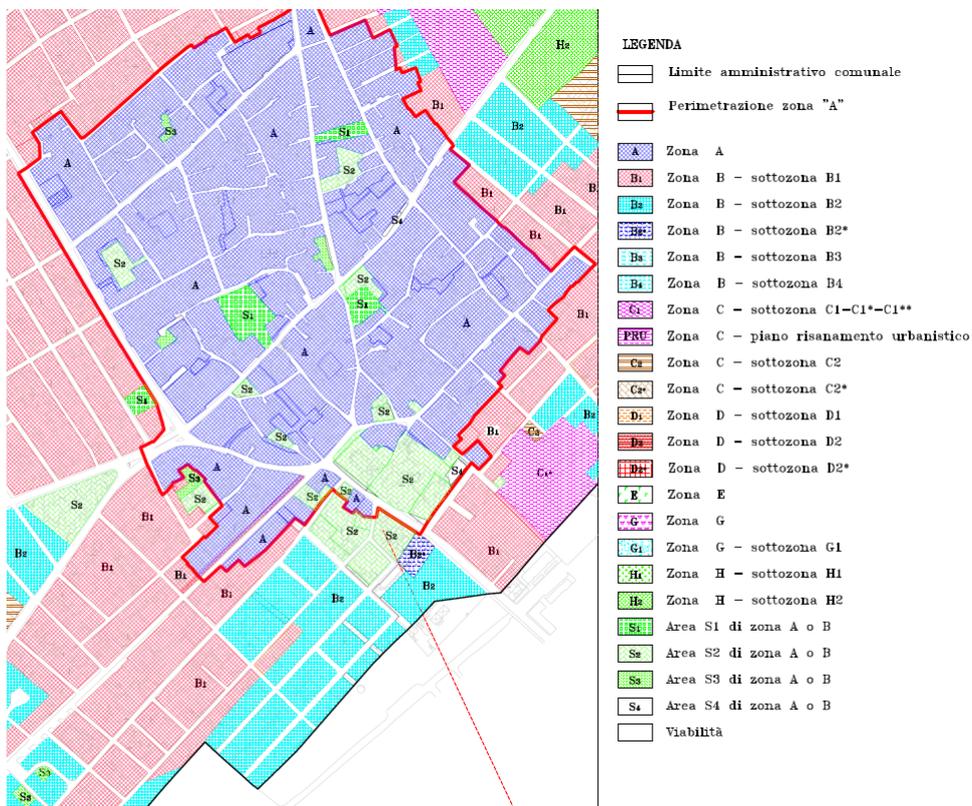
Catastalmente l'edificio è censito al catasto fabbricati al foglio 43 mappale 3940 subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e 8, al catasto terreni è sempre individuato come Foglio 43 mappale 3940 Ente Urbano di mq. 938. In realtà la superficie rilevata è pari a mq. 945,48 non rilevante ai fini volumetrici.

La piazza "Si' e Boi" prende il nome dalla distilleria di Antonio e Sebastiano Boi, la cui attività ha inizio nel 1883 fino alla seconda guerra mondiale. L'area ospita al suo interno la Biblioteca Comunale, il nuovo Teatro di Selargius, una fontana realizzata in stile moderno e un'area attrezzata con giochi per bambini, conservando la "memoria" della sua vecchia destinazione d'uso, oltre che nel nome, anche con la vecchia ciminiera della distilleria (restaurata a nuovo) che svetta sulla piazza, diventando uno dei simboli distintivi della stessa e della città.

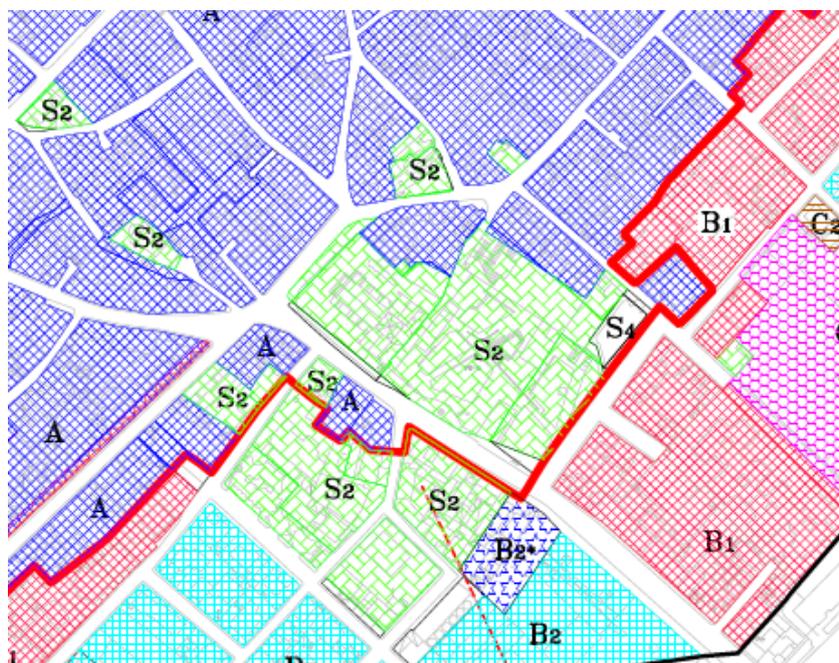
La chiesa di SS. Maria Vergine Assunta detta anche "Sa Cresia Manna", così detto per essere l'edificio di culto più grande del Comune, è una costruzione completamente isolata, visibile perfettamente da tutti e quattro i lati, la cui struttura originale risale al XV secolo, mentre l'attuale campanile fu costruito nel 1860 al posto del precedente. E' molto importante per la comunità Selargina, poiché la Vergine Assunta è Patrona della cittadina (la festa si svolge, ovviamente, nella settimana del 15 agosto, giorno dell'Assunta).

## PRG - ZONIZZAZIONE VIGENTE

Nel Piano Regolatore Generale l'area oggetto di variante è classificata S2 "Servizi generali", come si evince dagli stralci sottoriportati.



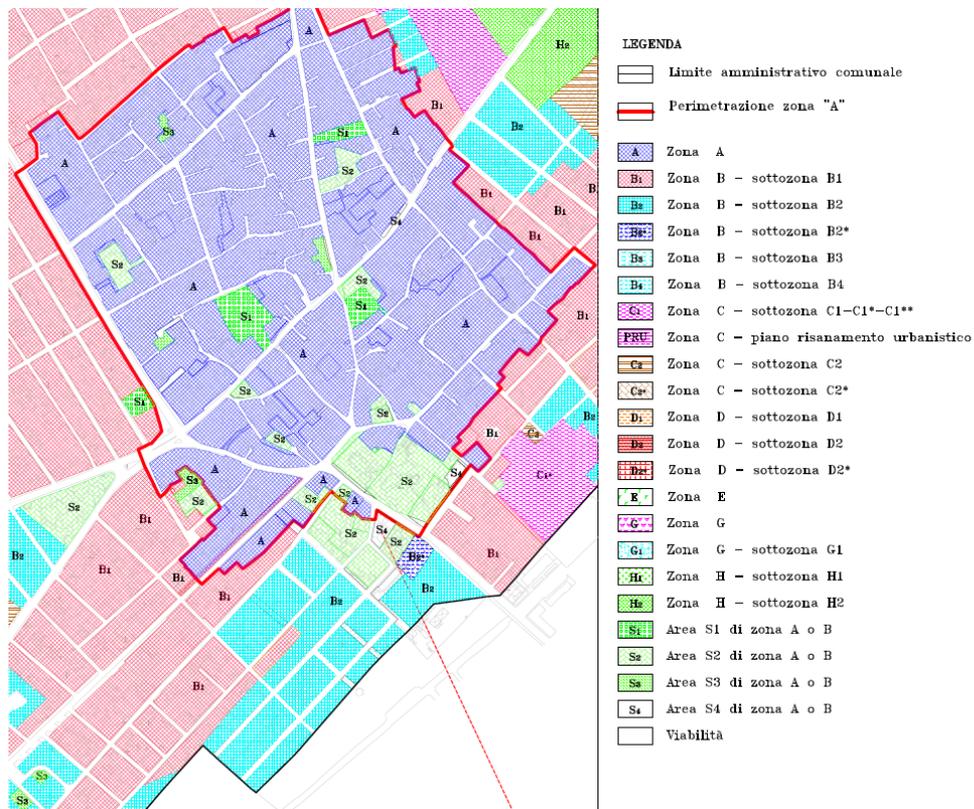
STRALCIO DEL PRG VIGENTE



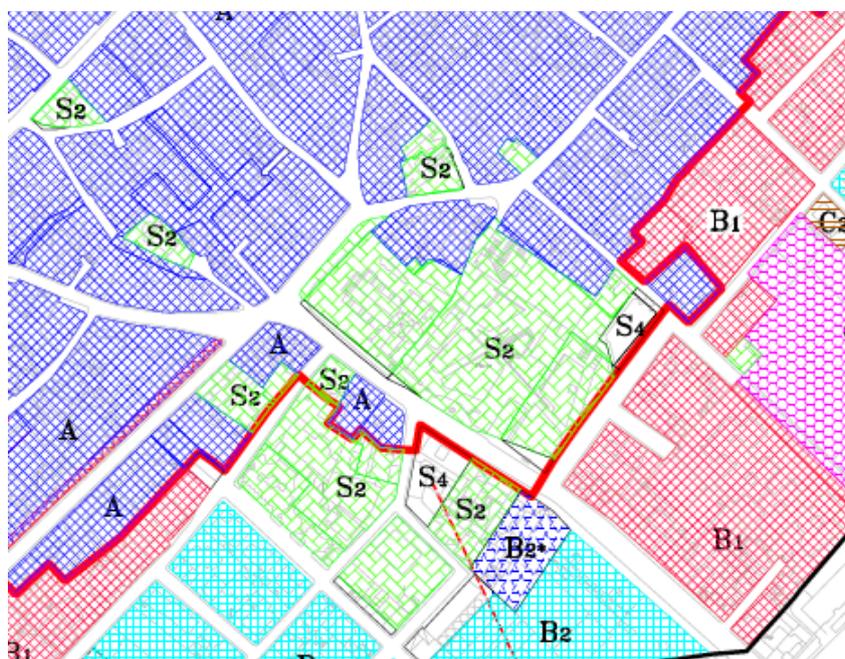
DETTAGLIO DELLO STRALCIO DEL PRG VIGENTE

## PRG - ZONIZZAZIONE IN VARIANTE

Nella variante al Piano Regolatore Generale l'area verrà classificata come "S4" "Parcheggi pubblici", come si evince dagli stralci sottoriportati.



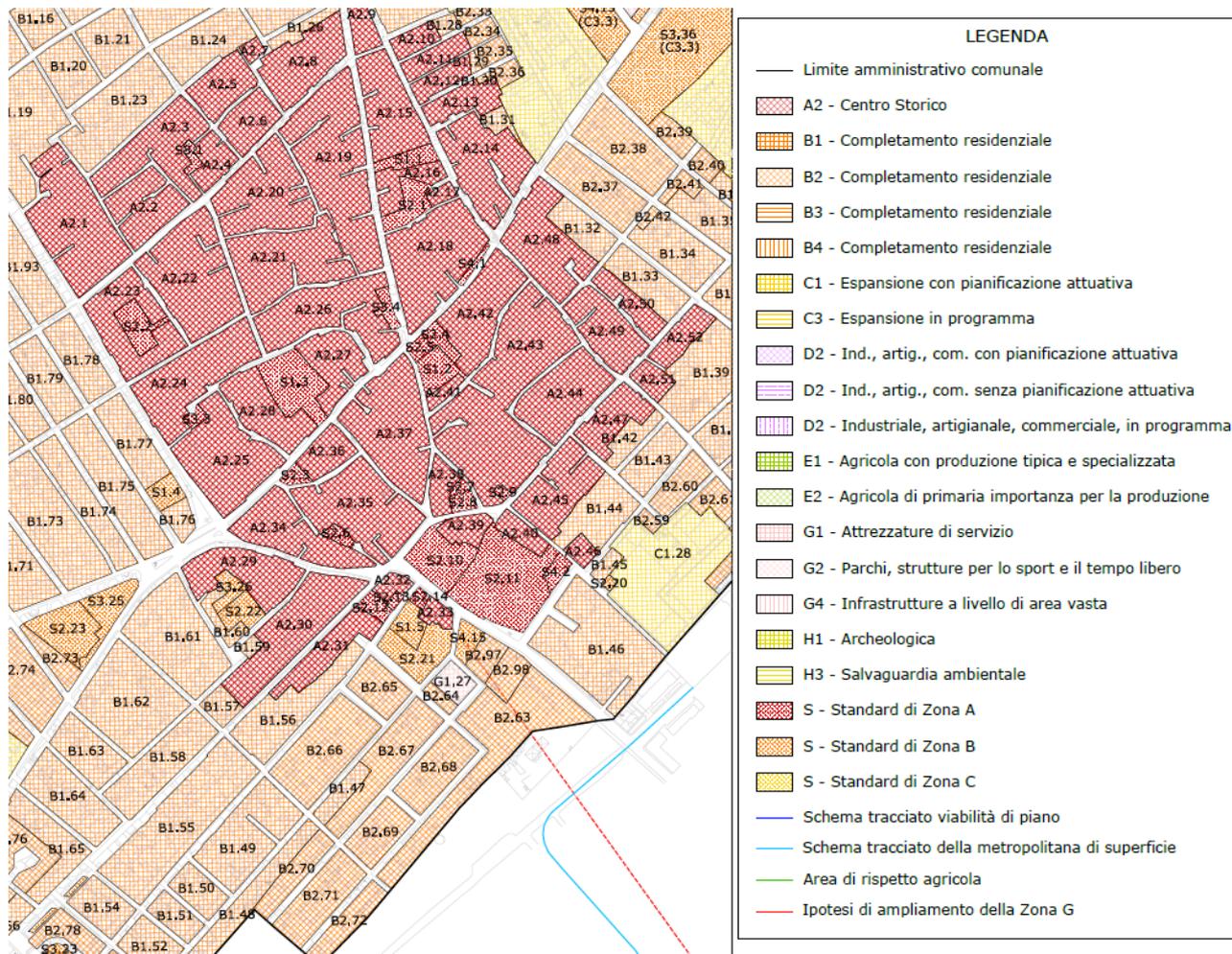
STRALCIO DEL PRG IN VARIANTE



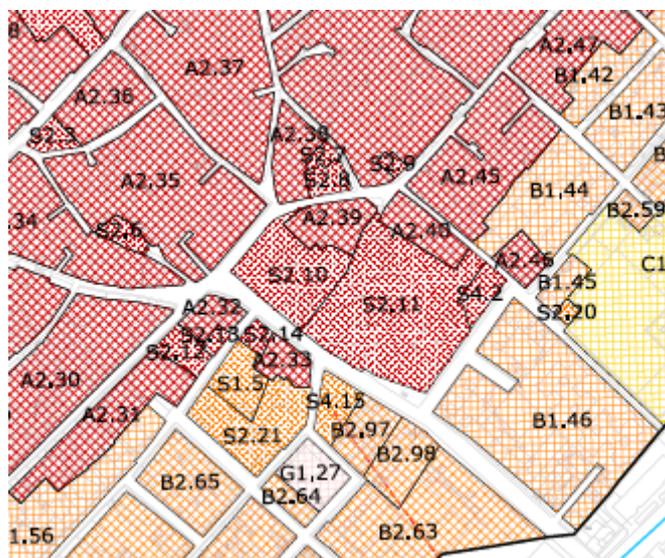
DETTAGLIO DELLO STRALCIO DEL PRG IN VARIANTE

## PUC - ZONIZZAZIONE ADOTTATO

Nel Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del C.C. n. 66 del 15/07/2011, l'area oggetto di variante è già classificata "S4" "Parcheggi pubblici", come si evince dagli stralci sottoriportati.



STRALCIO DEL PUC ADOTTATO



DETTAGLIO DELLO STRALCIO DEL PUC ADOTTATO

## ***ANALISI DELLE VARIANTI APPORTATE***

E' prevista la demolizione di un fabbricato in area classificata S2 "Servizi generali" (l'ex CINEMA) per realizzare invece un parcheggio pubblico in area classificata "S4" "Parcheggi pubblici".

Dal punto di vista prettamente urbanistico non vi è modifica alla dotazione complessiva di standards in quanto viene a modificarsi unicamente la tipologia di area di servizio pubblico. La volumetria insistente nell'area, per un totale di circa 5.550 mc, verrà trasferita in altra area esterna alla zona B ed incrementata della percentuale del 45% ai sensi della legge Regionale 4/2009.

E' palese il beneficio dal punto di vista ambientale paesaggistico, architettonico e funzionale dell'intervento. La forma e l'ubicazione dell'area ceduta all'amministrazione comunale riequilibrano e rendono centrali gli elementi caratteristici della Piazza Si e Boi e della Chiesa intitolata alla Vergine Assunta. La ciminiera, elemento fortemente caratterizzante il territorio di Selargius posto ai margini della piazza a seguito dell'intervento acquista una centralità visiva e geometrica necessaria alla valorizzazione di tutto il complesso.

La variante proposta è già l'attuazione delle previsioni del PIANO URBANISTICO COMUNALE che il 15 luglio 2011 che ha individuato come necessaria un'area da destinare a parcheggi.



VISTA COMPLESSO DI SI E BOI ANTE INTERVENTO



VISTA COMPLESSO DI SI E BOI POST INTERVENTO



SIMULAZIONE FOTOGRAFICA INTERVENTO

## ***EFFETTI DELLA VARIANTE***

Gli effetti della Variante sono stati esaminati sulla base dei seguenti impatti:

- a) Impatto sull'ambiente;
- b) Impatto sul territorio;
- c) Impatto socio-economico;
- d) Impatto sulla salute umana;
- e) Impatto visivo
- f) Impatto su acquedotto e fognatura
- g) Impatto su risorse agricole e vegetazionali
- h) Impatto su ciclo rifiuti
- i) Impatto derivante dall'inquinamento luminoso
- j) Impatto derivante dall'inquinamento acustico

e valutando i seguenti elementi :

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti
- carattere cumulativo degli impatti
- natura locale degli impatti
- Rischi per la salute umana o per l'ambiente
- entità ed estensione nello spazio degli impatti
- superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite

### **a) Impatto sull'ambiente**

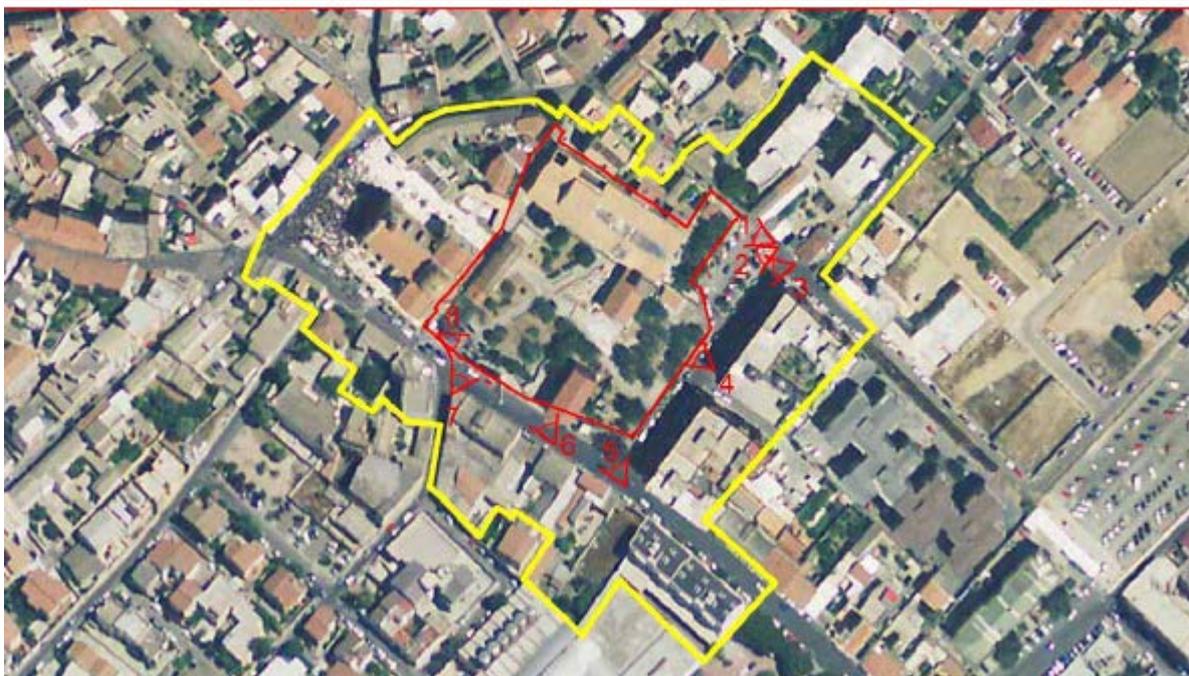
Dal punto di vista ambientale la variante in argomento non ha alcun impatto rispetto a quanto già in essere in quanto non si ha incremento di volumetria, non vi è ulteriore consumo del territorio anzi pur essendo l'area classificata come "S4" "Parcheggi pubblici" sono previste vaste sistemazioni a verde pubblico.

Inoltre non sono previsti interventi che possano essere soggetti a VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE di cui all'Allegato 4 (e tanto meno di cui all'Allegato 2) al D.lgs. n. 152/2006 nonché non si incide su aree della rete "Natura 2000" (siti di importanza comunitaria - Sic) e zone di protezione speciale (Zps) e zone speciali di conservazione (Zsc) pertanto non vi è la necessità di procedere a VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.

Dal punto di vista storico culturale l'area oggetto di variante si trova di fronte al complesso SI' E BOI, ed in particolare all'interno dell'area soggetta a tutela condizionata.

Si riporta di seguito uno stralcio del **Catalogo dei beni storicoculturali**, esclusi quelli ricadenti dentro il centro di Antica e Prima formazione, e le aree classificate a rischio archeologico.

Perimetro di tipo 2 di tutela condizionata



P.R.G. - S2-S4

***Perimetro a tutela condizionata, disciplina:***

Fatto salvo lo stato dei luoghi, ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, in caso di interventi futuri per gli immobili ricadenti all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione dovranno essere rispettate tutte le specifiche prescrizioni per ogni singola unità edilizia stabilite dal Piano Particolareggiato del Centro Storico mentre, per gli immobili ricadenti nella Zona Urbanistica Omogenea B, saranno ammessi tutti i tipi di intervento che, comunque, dovranno sempre essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche, mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
- la conservazione e il miglioramento del verde;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue;
- la realizzazione di costruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela, anche mediante eventuali demolizioni;
- l'utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata ed evitare una policromia che dequalifichi il tessuto urbano.

Inoltre:

- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- devono essere mantenuti e/o incrementati gli elementi di verde esistenti;
- le nuove sistemazioni a verde, sia pubblico che privato, devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Si riporta di seguito uno stralcio della **Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale-Assetto Storico Culturale**:

- **Beni architettonici in area urbana ed extra urbana** [(36) Complesso San Lussorio; (44) Chiesa SS.mo Salvatore; (45) Cimitero; (46) Croce giurisdizionale; (47) Complesso Si' e Boi; (22) Compendio ex polveriera di Cuccuru Angius].

Fatta eccezione per la croce, che prevede una disciplina distinta, quella relativa al perimetro di tutela condizionata pertinente agli altri beni architettonici, per quanto riguarda le recinzioni ed i prospetti degli edifici esistenti, prevede sempre che, nel tempo ed in occasione di interventi edilizi, dovranno essere adottate le finiture e i colori degli edifici prospicienti tali da non sovrastare il bene tutelato ed evitare una policromia che dequalifichi il contesto. È vietato introdurre elementi tecnologici sui prospetti visibili dal bene. È vietato, inoltre, apporre cartellonistica pubblicitaria.

I futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue;
  - il miglioramento delle aree pubbliche avendo come principio il minimo intervento con il massimo della funzionalità, mediante l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene;
  - la conservazione e il miglioramento del verde, grazie a nuove sistemazioni che devono essere ispirate alla semplicità, razionalità e all'uso, preferibilmente, di materiali ed essenze locali.
- Per le peculiarità di ogni singolo bene si rimanda all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).

#### 4.1.3

In ultima analisi, è opportuno sottolineare che i beni di cui al presente paragrafo, fatta eccezione per la Chiesa di San Lussorio, sottoposta a vincolo paesaggistico dal PPR, qualora per motivi e finalità diverse fossero sottoposti ad interventi, non dovranno essere assoggettati ad autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'Ufficio Tutela del Paesaggio, ai sensi dell'art.9 della LR28/1998.

#### **ID 7132 (47) - Complesso Si 'e Boi**

L'area in oggetto costituisce parte integrante del complesso "Si 'e Boi", il cui elemento emblematico è certamente la torre della distilleria omonima; gli edifici recentemente sono stati oggetto di ristrutturazione per essere adibiti a teatro, centro di aggregazione sociale e altri servizi. Queste strutture edilizie sono articolate all'interno di una nuova piazza attrezzata realizzata di recente.

Trattasi di un bene interno ma al confine del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione di cui alla Determinazione R.A.S. n. 1444/DG del 10.12.2007.

Il bene ricade nel Foglio 41 All. B particelle 20-21-22-35-36-869-869b-870-872-898-900-901-902-903-904-905-907a-911e-911f-911g-911h-911i-911j-911m-911n-911p-911q-914-959-960-963-964-965-1062-1129-1548-1854-1855-1856-1857-2784-3043-3238-3250-3254-3255-3256-3257-3258-3291-3292-3454-3458-3840-3842-3844-4009-4010-4089-4381-4376 ct; 869-869b-870-898-900-901-902-905-909-910,911a-914-959-960-963-964-965-1129-3254-3255-3257-3292-3458-3844-4009-4089 ct; Foglio 43 particelle 253-254-256-259-309-343-347-388-389-404-428-462-463-609-3088-3940-3975-3976-3978 cf.

#### **b) Impatto sul Territorio**

In termini di consumo di suolo gli interventi previsti nella variante hanno un effetto nullo trattandosi unicamente di modifica da area classificata S2 "Servizi generali" (l'ex CINEMA) per realizzare invece un parcheggio pubblico in area classificata "S4" "Parcheggi pubblici", anzi pur essendo l'area classificata come "S4" sono previste vaste sistemazioni a verde.

#### **c) Impatto socio economico**

L'aspetto socio-economico della variante è importante, soprattutto per il fatto che l'incremento di dotazione di parcheggi è determinante per aumentare la fruibilità dei piccoli esercizi commerciali, artigianali e studi professionali appartenenti alla zona.

Verrà inoltre aumentata la fruibilità della chiesa di SS. Maria Vergine Assunta nonché della stessa piazza Sl' E BOI e delle attività contenute al suo interno quali la Biblioteca Comunale, il nuovo Teatro di Selargius e l'area attrezzata con giochi per bambini.

#### **d) Impatto sulla salute umana**

Le previsioni della variante non essendo previsti incrementi di volumetria (e quindi di abitanti insediabili), non comporteranno aumento del livello di inquinamento acustico e di inquinamento da traffico. Allo stesso modo non si ha aumento del carico insediativo, né dell'inquinamento elettromagnetico.

#### **e) Impatto visivo**

L'impatto visivo sarà sicuramente positivo in quanto l'edificio previsto in demolizione è fatiscente, privo di aspetti da preservare sia sotto il profilo storico artistico che architettonico, ed essendo per contro prospiciente il complesso "SI' E BOI", consente oggettivamente la riqualificazione dell'area ricadente all'interno del perimetro del medesimo complesso. In ogni caso il parcheggio è previsto venga contornato da alberi, tipo Leccio, e da siepi, che avrebbero la doppia funzione di creare una continuità con la piazza antistante e mitigare l'impatto visivo del parcheggio.

Inoltre per rendere meno evidente "la frattura" che si creerebbe tra gli edifici rimanenti dell'isolato e il nuovo spazio, sarà creato lungo la parete Sud-Est rimasta "nuda", un motivo architettonico ad archi, che riprenda la forma tipica dell'arco presente nella architettura della cittadina e in particolare nello stesso sito di "Si' e Boi".

Questi sono previsti con una struttura metallica di tipo reticolare, nella quale possono salire piante rampicanti

#### **f) Impatto su Acquedotto e fognatura**

Non vi saranno impatti negativi sui collettori di alimentazione idrica essendo questi già da tempo in esercizio e non vi saranno incrementi di volumetria (e quindi di abitanti insediabili).

Resta pressoché inalterato l'impatto sul sistema fognario di acque bianche derivante dalle acque piovane non variando l'ampiezza del bacino di captazione.

Rimarrà inalterata anche la quantità di reflui che verrà recapitata a depurazione rimanendo inalterati gli abitanti insediabili.

#### **g) Risorse agricole e vegetazionali**

L'area di cui trattasi si trova nel centro urbano ed attualmente è completamente edificata pertanto non sussiste sottrazione di Superficie Agricola.

#### **h) Impatto sul Ciclo dei rifiuti**

L'area interessata dalla Variante è già soggetta interamente a raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Anche in questo caso rimarrà inalterato il quantitativo di rifiuti che verranno conferiti rimanendo inalterati gli abitanti insediabili.

#### **i) Impatto Inquinamento luminoso**

In fase progettuale, per quanto riguarda il nuovo parcheggio pubblico, si dovrà prescrivere la rispondenza degli apparati illuminotecnici esterni alle norme in materia di contenimento dell'irraggiamento luminoso, prescrivendo:

- impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione e basso consumo energetico;
- apparati luminosi con diffusione guidata verso il basso;
- adozione di sistemi automatici di controllo del flusso luminoso con spegnimento programmato;

#### **j) Impatto derivante dall'inquinamento acustico**

Nella variante di cui trattasi non sono previste attività soggette ad valutazione di impatto acustico ambientale.

L'unica limitata modifica non reversibile agli attuali livelli di rumore si potrà avere puntualmente nelle aree limitrofe al nuovo parcheggio per effetto della presenza veicolare prima assente, sempre rimanendo però all'interno dei parametri previsti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale vista la componente locale del traffico.

#### ***DESCRIZIONE PRESUMIBILI IMPATTI***

Da quanto descritto al precedente paragrafo si evince che le proposte di variante in esame, considerata la modesta entità delle modifiche introdotte, non presentano elementi di strategicità tali da rendere necessaria una procedura di VAS.

#### ***ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI***

Per quanto riguarda gli elementi relativi all'aspetto geologico ed idrogeologico si è preso in considerazione le risultanze degli studi effettuati in concomitanza della redazione del PUC.

Si evidenzia che né negli elaborati relativi al PAI vigente né negli elaborati relativi alla ripermetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica allegati al PUC adottato vi sono ricomprese aree oggetto della presente variante.

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

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006	CRITERI DI VERIFICA
<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:</b>	
<i>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;</i>	La VARIANTE AL PRG CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA AD ALTRA AREA AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009 proposta è propedeutica alla realizzazione di un parcheggio pubblico in zona B per un numero di 30 posti auto. E' prevista infatti la demolizione di un fabbricato in area classificata S2 "Servizi generali" (l'ex CINEMA) per realizzare invece un parcheggio pubblico in area classificata "S4" "Parcheggi pubblici". Tale variante non incide sul quantitativo complessivo di standards, non aumenta la volumetria totale prevista e pertanto non aumenta il numero di abitanti insediabili.
<i>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</i>	Le modifiche apportate non influenzano assolutamente i piani sovraordinati. E' da intendersi come variante puntuale.
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</i>	La variante dettata da esigenze meramente operative permetterà l'attuazione dei rispettivi ambiti di trasformazione nel rispetto delle norme vigenti in materia di sviluppo sostenibile.  In particolare non sono presenti interventi soggetti a VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE nonché non sono presenti ambiti di interesse comunitario per i quali sia necessario con VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al pro-</i>	Per la tipologia di variante di cui trattasi non si

<i>gramma;</i>	ravvisano problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.
<i>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</i>	Gli effetti della variante di cui trattasi risultano poco rilevanti ai fini della normativa del settore ambientale. Dal momento che non vi sarà un aumento degli abitanti insediabili, il carico antropico non verrà modificato rispetto a quanto già previsto. Pertanto non vi saranno ricadute negative sul ciclo di gestione dei rifiuti o delle acque.
<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:</b>	
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</i>	non si ravvisano impatti significativi
<i>Carattere cumulativo degli impatti;</i>	non è previsto alcun carattere cumulativo degli impatti
<i>Natura transfrontaliera degli impatti;</i>	le varianti si riferiscono prevalentemente ad ambiti attuativi di rilevanza comunale.
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</i>	non si ravvisano rischi per la salute umana, né per l'ambiente.
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	per l'oggetto degli argomenti trattati non si ravvisano impatti tali da interessare aree esterne agli ambiti stessi di trasformazione.
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i>  - <i>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</i>  - <i>del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;</i>	le aree interessate dalla variante non sono ritenute di valore ambientale, sono però ricomprese nel perimetro a tutela condizionata in quanto prospicienti al COMPLESSO DI SI' E BOI , riconosciuto nel PUC adottato come bene architettonico e storico-culturale. Dovranno pertanto rispettarsi le specifiche prescrizioni date per gli interventi in tale zona.
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</i>	Non sono previsti impatti su paesaggi o aree ritenuti protetti.

## CONCLUSIONI

Dall'analisi degli impatti che la Variante può esercitare sull'area interessata, e dalla valutazione degli elementi che caratterizzano i vari impatti, emerge che ciascun impatto analizzato non viene incrementato con l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella Variante e anche qualora se ne preveda un minimo incremento, come nel caso del rumore, resta sempre limitato all'ambito locale.

Il quadro che emerge quindi da questa valutazione preliminare, non risulta peggiorativo dal punto di vista ambientale e paesistico rispetto alla situazione precedente anzi, per alcuni impatti, risulta migliorativo.

Alla luce di quanto esposto, valutato che le modifiche inserite nella VARIANTE AL PRG CON TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA AD ALTRA AREA AI SENSI DELL'ART.5 COMMA 3 L.R. 04/2009 non avranno impatti significativi sull'ambiente e/o sul patrimonio culturale, l' AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SELARGIUS, quale Autorità Proponente, ritiene di proporre all' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE, quale Autorità Competente stabilita con legge regionale ad emanare il provvedimento finale, la declaratoria dell'esclusione della variante stessa dalla procedura di V.A.S., di cui agli artt. Da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.