



Comune di Assemini

Città Metropolitana di Cagliari

Via Monti - 09032 - ASSEMINI

Tel. 070/949.1- Telefax 070/940.977

Sito Internet: www.comune.assemini.ca.it

Area Tecnica

Servizio Pianificazione Territoriale,
Edilizia Privata e Pubblica, Vigilanza Edilizia, Condono, Patrimonio,
D.U.A.A.P. Pubblico Spettacolo

allegato

RL03

coordinamento progettuale

ERMES CONSULTING - ARCH. IVANO ROMANINI

progetto



studio professionisti associati srl

contributi specialistici



ING. ANTONIO VINCIS

DOTT. GEOL. FAUSTO ALESSANDRO PANI

ING. GIAN LUCA CADEDDU

piazza Garibaldi 4
09127 Cagliari
Italia

tel +39 070 655 732
fax +39 070 655 732
CF | PI 03076170921

studio@spacagliari.it
spacagliari@pec.it
www.spacagliari.it

ERMES CONSULTING s.r.l.
Via Torchio, 6 - 29010 CADEO (PC)
P.I. / C.F.: 01241260338
L'Amministratore Unico
(Arch. Ivano Romanini)

[aspetti viabilistici]

[aspetti viabilistici]

[bonifiche e aspetti geologici]

[acustica]



Provincia di Cagliari | Comune di Assemini PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale nell'area D2.5 in località Truncu Is Follas

ELABORATO

RAPPORTO PRELIMINARE (VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.)

NOME FILE

ac65_proposta variante.dwg

LAYOUT

rl03

SCALA

-

ID. PROG.

AC65

CODICE ELABORATO

V U R L 0 3 0 0

5									
4									
3									
2									
1	MODIFICHE POST VERIFICA COMMITTENTE	26/10/2016	P.A.	P.A. - M.P.	M.F.				
0	EMISSIONE PER VERIFICA COMMITTENTE	10/10/2016	P.A.	P.A. - M.P.	M.F.				
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO				

Comune di Assemini – Provincia di Cagliari
Proposta di variante al Piano Urbanistico
Comunale vigente finalizzata all'insediamento
di una Grande Struttura di Vendita non
alimentare nel territorio di Assemini (ex area
Gecopre)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE 34/33 DEL
7.8.2012

RAPPORTO PRELIMINARE
(ALLEGATO C1 ALLA D.G.R. 34/33)

1.	PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	6
2.1.	Inquadramento nel Piano Paesaggistico Territoriale (PPR)	6
2.2.	Inquadramento nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP).....	9
2.3.	Inquadramento nel Piano Regionale dei Trasporti e nel Piano Urbano della Mobilità	12
2.4.	Inquadramento nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	13
2.5.	Inquadramento nel Piano Urbanistico Comunale (PUC).....	17
3.	ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' (all. 1 del D.Lgs. 152/2006 e all. C1 della determinazione 34/33 del 07/08/2012)	21
3.1.	Caratteristiche del piano	21
4.	CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE 28	
4.1.	Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.....	28
4.2.	Carattere cumulativo degli impatti.....	29
4.3.	Natura transfrontaliera degli impatti	29
4.4.	Rischi per la salute umana o per l'ambiente	29
4.5.	Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).....	29
4.6.	Valore e vulnerabilità dell'area.....	30
4.7.	Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale 30	
5.	CONCLUSIONI	31

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Proponente ha depositato presso il Comune di Assemini una proposta di variante al Piano Urbanistico Comunale funzionale alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare.

L'area oggetto di intervento, classificata D2.5 dallo strumento urbanistico vigente, si situa al confine con il territorio di Elmas, lungo la via San Giorgio (località Truncu Is Follas), su una ex area industriale che ha ospitato per lungo tempo uno stabilimento per la produzione di manufatti prefabbricati in cemento armato (principalmente elementi per la realizzazione di condotte e similari).

Il presente documento costituisce il rapporto preliminare per la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, come previsto dall'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dall'articolo 2, comma 10 del D.Lgs. 128/2010:

12. Verifica di assoggettabilità

- 1. 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 presente decreto.*
- 2. 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.*
- 3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.*
- 4. 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.*
- 5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.*

La Regione Sardegna ha emanato le direttive per la Valutazione di impatto ambientale e per la valutazione ambientale strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 24/23 del 23/04/2008 ed in particolare rispettivamente con gli allegati A, B e C.

Con la Deliberazione n. 44/51 del 14/12/2010 la Regione Sardegna ha emanato le Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali. Il capitolo 2.2 delle Linee Guida definisce la Verifica di assoggettabilità:

2.2.1 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

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.

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.*

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

Le direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale degli allegati alla Deliberazione 24/23 del 2008 sono stati sostituiti da quelli della Deliberazione della Giunta Regionale n. 33/34 del 07/08/2012 ed in particolare dall'allegato C alla stessa deliberazione. In particolare gli articoli 6 e 7 definiscono la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e la procedura per la verifica di assoggettabilità.

I contenuti del presente documento sono quelli previsti dall'allegato I alla parte II dello stesso D.Lgs. 152/2006, intitolato Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12, ripreso dalle linee guida regionali e dalla deliberazione 34/33 (Allegato C1) sopra citate:

ALLEGATI al Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152

Allegati alla parte seconda

ALLEGATO I- Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

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.*

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area per cui si richiede la presente variante interessa una superficie di circa 58.000 mq in comune di Assemini, al confine con il comune di Elmas, in località denominata Truncu Is Follas.

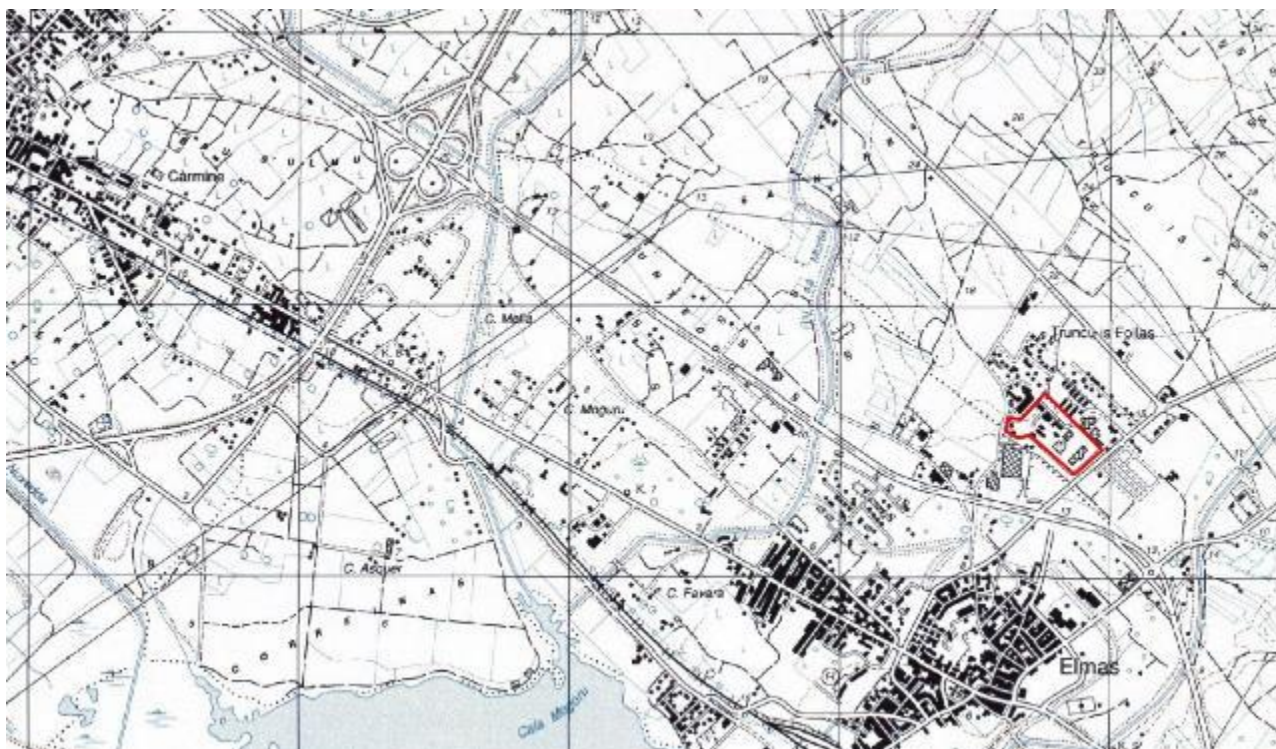


Figura 1 - Inquadramento territoriale su cartografia IGM

Attualmente l'area si presenta occupata da una serie di edifici dismessi e in stato di degrado; gli unici spazi ancora parzialmente utilizzati sono quelli dell'edificio per uffici prospiciente la via San Giorgio.

2.1. Inquadramento nel Piano Paesaggistico Territoriale (PPR)

L'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito di Paesaggio n.30 del Piano Paesaggistico Regionale – Basso Campidano, ambito ricadente tra gli “ambiti interni”.

Non sono presenti vincoli né nel lotto di riferimento né nell'immediato contorno. L'area ricade esternamente alla fascia costiera individuata dal PPR.

L'area è **cartografata come insediamento produttivo**, di cui all'art. 91 comma a) delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico, per la quale è possibile evincere l'indirizzo, all'art. 93 comma e), concernente il “favorire la redazione di piani di bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico”.

Relativamente agli indirizzi in materia di Grandi distribuzioni commerciali, si riportano i contenuti dell'art. 95, da utilizzarsi come indicazione di massima per la riconversione:

I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano, ciascuno in relazione alla propria competenza, oltre che alle leggi di settore, ai seguenti ulteriori indirizzi:

a) verificare la sostenibilità di nuovi poli commerciali con il potenziale impoverimento funzionale del tessuto urbano;

b) prevedere piani di mitigazione degli impatti ambientali negativi originati dalla realizzazione di strutture per la grande distribuzione commerciale, garantendone l'accessibilità con i mezzi pubblici;

c) localizzare progetti di nuove infrastrutture in aree periferiche e abbandonate da riqualificare;

d) promuovere progetti di riqualificazione del costruito e degli spazi aperti, prevedendo la realizzazione di aree verdi attrezzate per la sosta e lo svago, integrando gli insediamenti nel paesaggio.

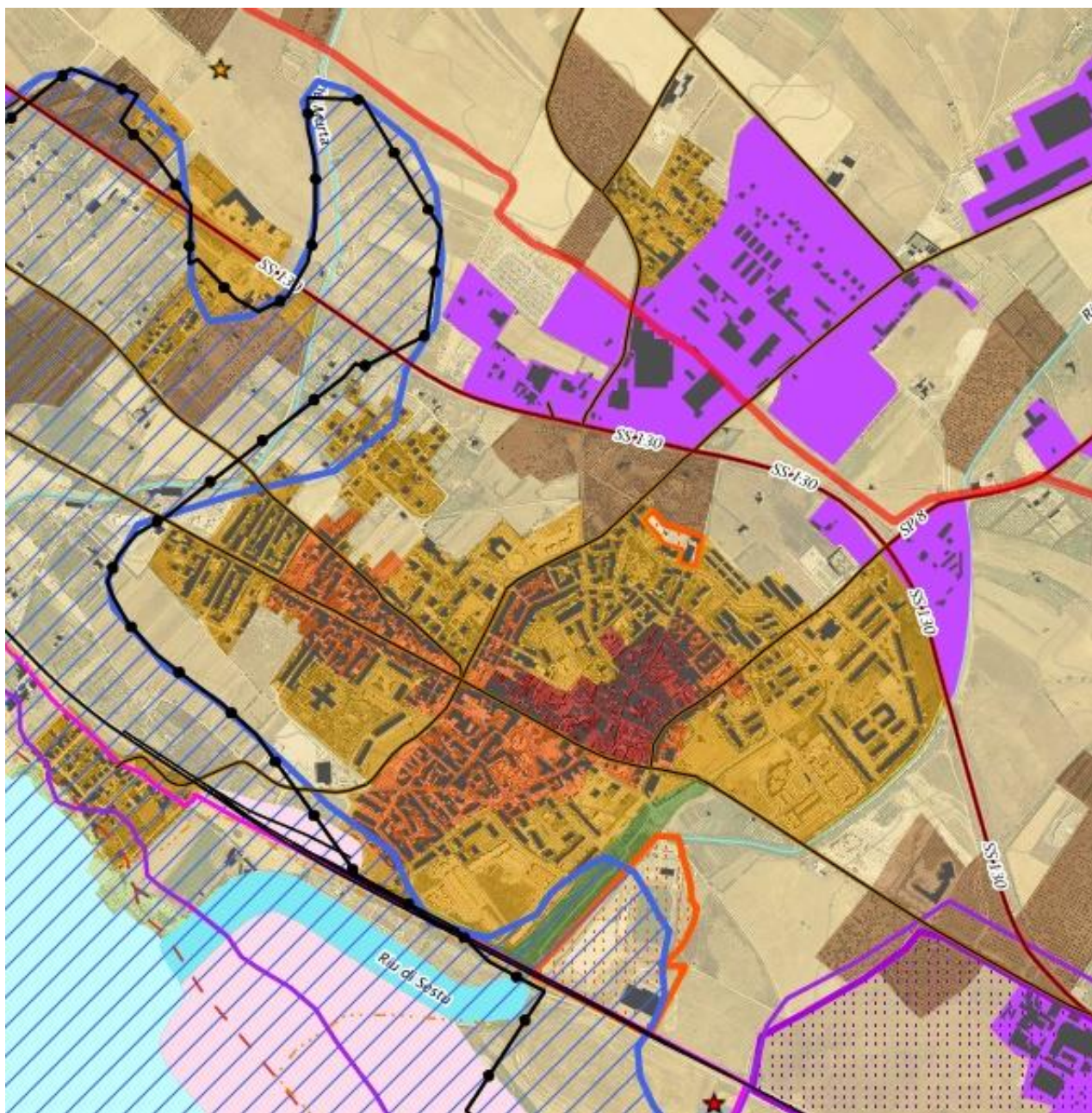


Figura 2 - Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale [fonte: http://webgis2.regione.sardegna.it/sardegnamappe_ppr/]

L'area insiste su un territorio fortemente infrastrutturato; si rileva in particolare la presenza delle seguenti arterie:

- S.S. 130 che collega Cagliari con il Sulcis;
- S.S. 131 che collega Cagliari con Sassari;
- S.P. 8 (via San Giorgio) di collegamento tra la 130 e la 131;

PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.C. – PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
ai sensi dell'art. 7 allegato C alla D.G.R. 34/33 del 07/08/2012

- Viabilità locale;
- Linea ferroviaria Cagliari-Decimo.

L'area di intervento **non è interessata da aree di interesse naturalistico** individuate nel Piano Paesaggistico Regionale quali:

- Aree gestione speciale Ente Foreste;
- Oasi permanenti di protezione faunistica;
- Siti di interesse comunitario (SIC);
- Zone di Protezione Speciale (ZPS);
- Sistema regionale dei parchi.

Il sito su cui si interviene **non ricade nella fascia delle zone umide costiere** (bene paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/2004).

Di seguito è riassunta la maglia di vincoli e ambiti di tutela come da allegato A3 alla Delibera 34/33 del 07/08/2012:

Aree naturali protette, di cui alla L. del 06.12.1991 n.394	Non presente
Parchi, riserve, monumenti naturali, aree di particolare rilevanza naturalistica e ambientale di cui alla LR del 06.07.1989 n.31	Non presente
Aree di cui alle Direttive 92/43/CEE (SIC) e 147/2009/CE (ZPS)	Non presente
Aree di cui alla LR del 29.07.1998 n.23 (Oasi)	Non presente
Aree IBA (Important Bird Areas)	Non presente
Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, dai laghi e dalla costa marina, ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (Codice Urbani)	Non presente
Boschi tutelati ai sensi del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42	Non presente
Zone vincolate ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.Lgs. del 22.01.2004 n.42 (ex leggi 1497/39 e 1089/39)	Non presente
Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione Ramsar di cui al DPR del 13.03.1976 n.448	Non presente
Zone marine di tutela biologica ai sensi della L. del 14.07.1965 n.963	Non presente
Zone marine di ripopolamento ai sensi della L. 41/82	Non presente
Zone di vincolo idrogeologico ai sensi del RD n.3267/23	Non presente
Fasce di rispetto di sorgenti o captazioni idriche	Non presente
Zone vincolate agli usi militari	Non presente
Zone di rispetto di infrastrutture (strade, oleodotti, cimiteri, etc)	Non presente

Zone classificate H (di rispetto paesaggistico, ambientale, morfologico, etc) dagli strumenti urbanistici comunali	Non presente
Altri vincoli ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale - PPR	Non presente
Vincolistica ai sensi del Piano stralcio delle attività estrattive	Non presente
Area ricadente all'interno di un sito contaminato o potenzialmente contaminato, ai termini del TITOLO V della parte IV D. Lgs. 152/2006	Non presente
Inserimento dell'intervento nelle aree inondabili o a rischio piena, di pericolosità o a rischio per frana così come perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	Non presente
Vincolistica ai sensi della L. del 21.11.2000 n.353 art.10	Non presente

L'area di intervento si colloca al di fuori dei principali ambiti di interesse naturalistico

- Aree IBA (Important Bird Areas) – IBA188: distanza circa 1400 m
- Aree umide di importanza internazionale – RAMSAR43 (Stagno di Cagliari): distanza circa 2000 m
- Zone di protezione speciale ZPS – ITB044003: distanza circa 1900 m
- Siti di interesse comunitario SIC – ITB040023: distanza circa 1400 m

2.2. Inquadramento nel Piano Urbanistico Provinciale (PUP)

Il Piano Urbanistico Provinciale di Cagliari, di analisi ed indirizzo sul territorio, prevede le azioni possibili mirate all'ottenimento di scenari futuri di sviluppo teso al rispetto delle caratteristiche peculiari del territorio sardo e ai bisogni socio economici che esso manifesta come potenziali ancora inespressi.

Il Piano suddivide lo studio del territorio in ambito geografico ed ecologico, per cui il territorio è studiato nelle sue componenti e nelle interazioni tra esse, tali da generare delle strutture ecologiche complesse. Tale riconoscimento è mirato alla stesura di linee progettuali e d'azione capaci di innescare processi di sviluppo sostenibili ed edificanti per il territorio e le popolazioni insediate. Tali indirizzi sono racchiusi nella definizione e studio dei sub-ambiti provinciali di riferimento agli Ambiti di Paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale.

L'area in esame ricade all'interno del perimetro:

- dell'ecologia insediativa dei processi di localizzazione degli impianti produttivi commerciali nel corridoio infrastrutturale delle SS. 131 e SS. 130;
- dell'ecologia geoambientale del sistema collinare miocenico e dei terrazzi fluviali del Parteolla e del Campidano meridionale,
- dell'ecologia agraria-forestale delle aree periurbane dell'hinterland cagliaritano.

Si riassumono di seguito le specifiche normative relative alle tre ecologie di cui sopra:

131 – Ecologia insediativa: l'aspetto insediativo prevalente esplicita la morfologia degli impianti produttivi e commerciali lungo gli assi viari SS. 130 e SS. 131, in quanto capace di rappresentare la dimensione economica del settore della piccola industria dell'area vasta di Cagliari. Nelle norme afferenti al Piano è possibile riferire delle criticità dalle quali scaturisce il bisogno di un progetto per la miglioria del rapporto fra le attività produttive in atto e dismesse e la presenza dell'ultimo corso del Fluminimannu, così come per l'indirizzo degli spazi perilagunari

interessati da funzioni urbane residenziali e di servizio. Emerge la doppia dimensione di ambito connesso all'attività economica dei comuni limitrofi, ma anche connesso alla dimensione dell'Area Vasta di Cagliari. A differenza di altre ecologie, in essa emerge di certo la possibilità di scenari di potenziamento per le attività produttive/commerciali e per la localizzazione di nuovi servizi a livello sovracomunale. Le destinazioni di piano possibili e le azioni di progetto puntuali auspicabili sono dunque:

- la non frammentazione delle funzioni in zona urbanistica D;
- la nuova prospettiva di razionalizzazione infrastrutturale con nuovi vincoli e nuovi tracciati;
- la contemplazione delle aree di risanamento come nuove aree di transizione e di situazioni urbane di microambito;
- la rispondenza delle infrastrutture alla necessità di costituire una rete sovralocale, capace di mettere in relazione le infrastrutture puntuali (porto e aeroporto) con quelle all'interno dell'Area Vasta, ma anche alla necessità di strutturare una rete locale di relazioni di microambito.

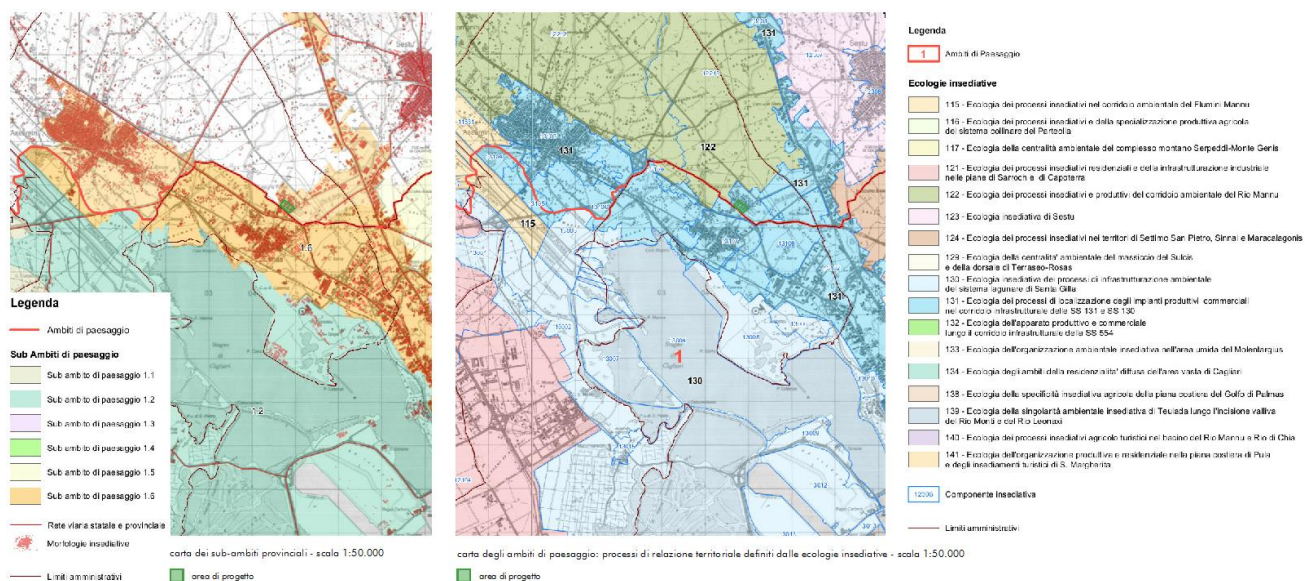


Figura 3 - Stralcio del PUP: carta dei sub-ambiti provinciali (sinistra) e degli ambiti di paesaggio (destra)

Si riconoscono all'interno le componenti insediative elementari numero:

- 13102: Il tessuto continuo delle strutture produttive e commerciali di Cagliari, Elmas e Sestu tra la SS 130 e la SS 131;
- 13108: L'ambito delle singolarità insediative di Villa Asquer, dell'Istituto Agrario e della Casa Santa Caterina.

250 – Ecologia geoambientale: tale ecologia riferisce notevoli instabilità dal punto di vista ambientale per quel che concerne il sistema idrogeologico di superficie e quello sotterraneo. Modifiche al territorio per le parti relative alla presenza delle aree di esondazione dei fiumi comporterebbero rischi sulla stabilità geomorfologica del sistema idrico, mentre l'eccessiva aratura del terreno ai fini colturali potrebbe accelerare processi di evoluzione dei versanti. La notevole permeabilità del terreno in alcune aree potrebbe rappresentare un percorso allarmante in caso di presenza di contaminanti, portando ad un'irreversibile inquinamento delle falde sotterranee.

326 – Ecologia agraria-forestale: da tale ecologia emerge la presenza di attività agricola trainante mista ad una piccola percentuale di coltivazione a vigneto. Fitoclimaticamente l'ecologia è inscrivibile nella classe lauretum-sottozona calda. Il rapporto tra la superficie attrezzata e quella irrigata è di circa 1/4, il che sottolinea la necessità di razionalizzare l'erogazione dell'acqua al fine del risparmio sulla risorsa. Si promuovono inoltre politiche di

riconoscimento ed integrazione del mercato vitivinicolo con quello alla maglia regionale al fine di potenziare la produttività a livello comunitario.

Il piano di riconversione e razionalizzazione si inserisce in linea con quanto suggerito per il:

- Servizi Superiori – aree di servizi commerciali e industriali, per i quali si promuove il decongestionamento dei flussi, incrementando le infrastrutture per il trasporto pubblico e rafforzando le reti telematiche di lavoro;
- Sistema della mobilità e trasporti, per il quale si promuove il progetto della rete metropolitana di superficie e la realizzazione di un collegamento fra la stazione della metro e l'aeroporto.

Si specifica inoltre che il progetto è in linea con quanto descritto ed auspicato per l'ecologia insediativa, non interferendo con l'ecologia geoambientale e non essendo rapportabile con l'ecologia agraria-forestale.

In merito alla coerenza del piano con il PUP/PTCP relativamente al “Sistema delle grandi strutture di vendita”, si evidenzia che il progetto risulta compatibile con gli indirizzi del piano e che il parametro dell'equità territoriale risulta ad ogni modo soddisfatto anche senza la necessità di vagliare tecniche di perequazione e compensazione al fine di un ipotetico riequilibrio a livello intercomunale con delocalizzazione dell'intervento. All'art. 20 della Normativa del Piano è possibile evincere i seguenti requisiti per il sistema commerciale provinciale:

- Equità territoriale;
- Contestualizzazione;
- Integrazione;
- Cooperazione;
- Innovazione.

L'approfondimento si concentra sul parametro dell'equità territoriale, che, a detta delle stesse norme, “è da intendersi in questa sede come opportunità di accesso ai servizi commerciali estesa sul territorio provinciale per tutti i consumatori”. Risulta quindi che la localizzazione dell'intervento a ridosso dell'arteria viaria rappresentata dalla SS 130 (e mediante viabilità locale con la SS 131), sia garanzia di tale opportunità trasversale per tutti i consumatori della provincia. Inoltre, con riferimento alle caratteristiche del territorio di Assemini ed Elmas (per esempio se raffrontato alle dinamiche di altri comuni dell'area vasta quali Sestu), si evidenzia come lo sviluppo di questi centri sia avvenuto più in relazione a dinamiche residenziali che commerciali, a discapito di altri comuni limitrofi. È altresì vero che l'analisi del territorio ha evidenziato che tale intervento non possa semplicemente essere valutato in una dinamica intercomunale, bensì, ad una scala più ampia, si inquadri come soluzione alla mancanza di servizi e di un progetto di valorizzazione del “pacchetto offerta” nelle dinamiche di attrattività conseguenti alla presenza delle maggiori infrastrutture di transito, collegate in maniera diretta al centro del capoluogo mediante sistemi di trasporto pubblico.

La possibilità di installare GSV nel territorio regionale deriva direttamente dall'applicazione della normativa di settore relativa al commercio - Deliberazione G.R. n.40/26 del 06/10/2011– “L.R. n. 5/2006. Direttive transitorie in materia di apertura, variazione del settore merceologico, ampliamento” e D.G.R. n.27/36 del 19/06/2012 L.R. n. 5/2006. Disposizioni transitorie in materia di apertura, variazione del settore merceologico, ampliamento, trasferimento di grandi strutture di vendita. Disposizioni esplicative della Delib. G.R. n. 40/26 del 6.10.2011.

Si ritiene dunque che il piano di insediamento della nuova grande struttura di vendita risulti in linea con quanto previsto dagli indirizzi del PUP/PTC.

2.3. Inquadramento nel Piano Regionale dei Trasporti e nel Piano Urbano della Mobilità

Il Piano Regionale dei trasporti è stato adottato nella sua stesura definitiva con DGR n.66/23 del 2008 e riassume l'analisi dello stato di fatto e dei possibili scenari futuri di sviluppo dei maggiori nodi trasportistici isolani. Nello specifico fa riferimento allo sviluppo della rete metropolitana di superficie intorno al nucleo urbano di Cagliari, come descritto e trasposto negli altri strumenti urbanistici analizzati.

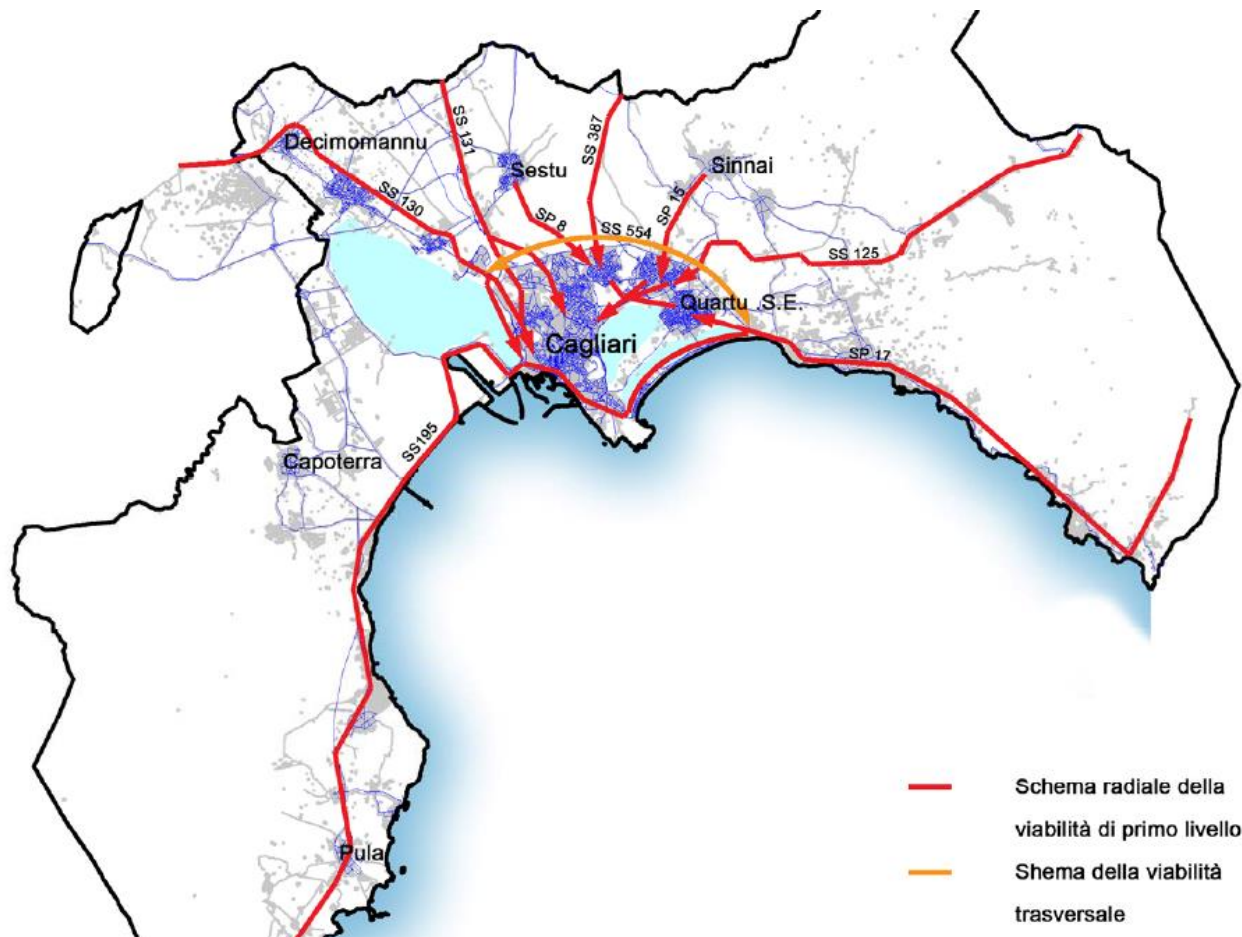


Figura 4 - Schema della viabilità principale di accesso all'area cagliaritana [fonte PUM]

Il Piano della Mobilità di Cagliari e dell'Area Vasta, redatto come parte del Piano Strategico dell'Area Vasta, è stato adottato con Delibera n.47 del 28/07/2009. In esso è possibile ritrovare le analisi sui flussi di traffico nei maggiori tronchi di viabilità dell'area vasta e l'individuazione degli interventi pianificati per la risoluzione delle problematiche legate alla mobilità.

L'area interessata dalla variante (riferibile a Elmas/Assemini) è servita da:

- Strada statale 130 iglesiente (traffico privato, trasporto pubblico ARST e CTM)
- Linea ferroviaria Cagliari-Iglesias/Carbonia (Trenitalia)

Il PUM individua per Elmas criticità e obiettivi da perseguire (coerenza degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi strategici):

Criticità

- il sistema dei trasporti presenta alcune carenze nei collegamenti diretti verso l'aeroporto e in generale lungo tutte le direttrici ad eccezione del corridoio Decimomannu –

Cagliari;

- *assenza di un'integrazione modale organizzata (gomma/ferro, trasporto pubblico/trasporto privato);*
- *manca di condizioni di sicurezza nella SS 130 a seguito della presenza di incroci a raso e dell'elevata velocità, specie nelle ore di morbida, delle correnti veicolari;*
- *elevati flussi di traffico sulla SS 130.*

Obiettivi strategici

- *potenziamento e miglioramento dei servizi di trasporto collettivo sia su gomma che su ferro, a livello locale e sovralocale, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente;*
- *realizzazione di un sistema di parcheggi di scambio per favorire l'integrazione modale tra il trasporto privato e il trasporto pubblico;*
- *collegamento su ferro tra il centro abitato e l'aeroporto;*
- *progetto di qualità – la città lineare con i comuni di Assemini e Decimomannu;*
- *sistema integrato di controllo della mobilità in fase di realizzazione da parte del Comune di Cagliari che coinvolgerà, oltre al capoluogo, alcuni comuni dell'Area Vasta.*

In questa ottica la variante al PUC proposta, contenente una viabilità di piano già individuata, consente di

- gestire correttamente i flussi in ingresso verso l'area interessata;
- migliorare le condizioni di sicurezza sulla viabilità di via San Giorgio;
- gestire un incremento poco significativo dell'attrazione di traffico (stimata in 50 veicoli/ora);
- non aggravare il carico sulla viabilità esistente (SS 130 in particolare), incentivando l'utilizzo di viabilità alternativa.

2.4. Inquadramento nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

I vincoli idrogeologici sono espressi dalla Legge n° 3267 del 30/12/1923 la quale prescrive le limitazioni d'uso delle aree vincolate ai fini di non turbarne l'assetto idrogeologico, ed in particolare tendono a conservare o migliorare l'assetto dei versanti caratterizzati da dissesto o da una elevata sensibilità. Le attività di controllo del territorio e le procedure autorizzative per le aree vincolate dalla L. 3267/23 sono di competenza degli Ispettorati Ripartimentali delle Foreste con giurisdizione provinciale in virtù della delega che la Regione Sardegna ha ricevuto per esercitare le funzioni dello Stato per la protezione delle risorse idriche.

La legge in oggetto prevede limitazioni nelle opere e nel taglio di vegetazione nelle aree vincolate, perciò qualsiasi opera da realizzarsi in un'area vincolata deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Ripartimentale competente.

L'area in esame non risulta essere soggetta al RDL 3267/23.

Il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale è redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione. Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato. Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

L'area di intervento è attualmente classificata come Hi2 per quanto concerne il pericolo piena per cui si dovrà fare riferimento alla disciplina dell'art. 29 delle NTA del PAI che si riportano nel proseguo del presente documento.



Figura 5 - Stralcio della carta di pericolosità idraulica del PAI [fonte: <http://www.sardegnaeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=pai>]

Il Comune di Assemini ha provveduto all'aggiornamento dello Studio di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle NTA del PAI. Tale Studio è stato approvato con Deliberazione n.4 del 07.07.2015 da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale e fatto oggetto di proposta di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 commi 2 e 3 delle NTA del PAI con DCC n°56 del 21.12.2015.

Nell'ambito di tali studi vengono individuati, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici o di varianti agli stessi, nonché di approvazione di piani attuativi, i livelli di pericolosità idraulica o geomorfologica derivanti dalle indicazioni contenute in appositi studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 delle stesse Norme, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Dall'approvazione dei suddetti studi da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino deriva l'applicazione sulle aree classificate Hi4, Hi3, Hi2, Hi1, Hg4, Hg3, Hg2 e Hg1 delle norme di salvaguardia di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

L'area di progetto viene individuata nel citato Studio come area di rischio E1 *centri urbani ed aree urbanizzate con continuità (densità abitativa superiore al 20% della superficie fondiaria); nuclei rurali minori di particolare pregio; zone di completamento; zone di espansione; grandi insediamenti industriali e commerciali; servizi pubblici prevalentemente con fabbricati di rilevante interesse sociale; infrastrutture pubbliche (infrastrutture viarie principali strategiche); discariche speciali o tossico-nocive; zona alberghiera; zona campeggi e villaggi turistici; beni architettonici, storici e artistici.*

Il piano oggetto dello Studio Preliminare Ambientale non varia tale classificazione che, tra quelle individuate, risulta oltretutto la più cautelativa.

L'area viene individuata nella carta di pericolosità idraulica come H2 (aree inondabili da piene con tempo di ritorno 200 anni) e come R2 nella carta del rischio idraulico (possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità del personale, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche).

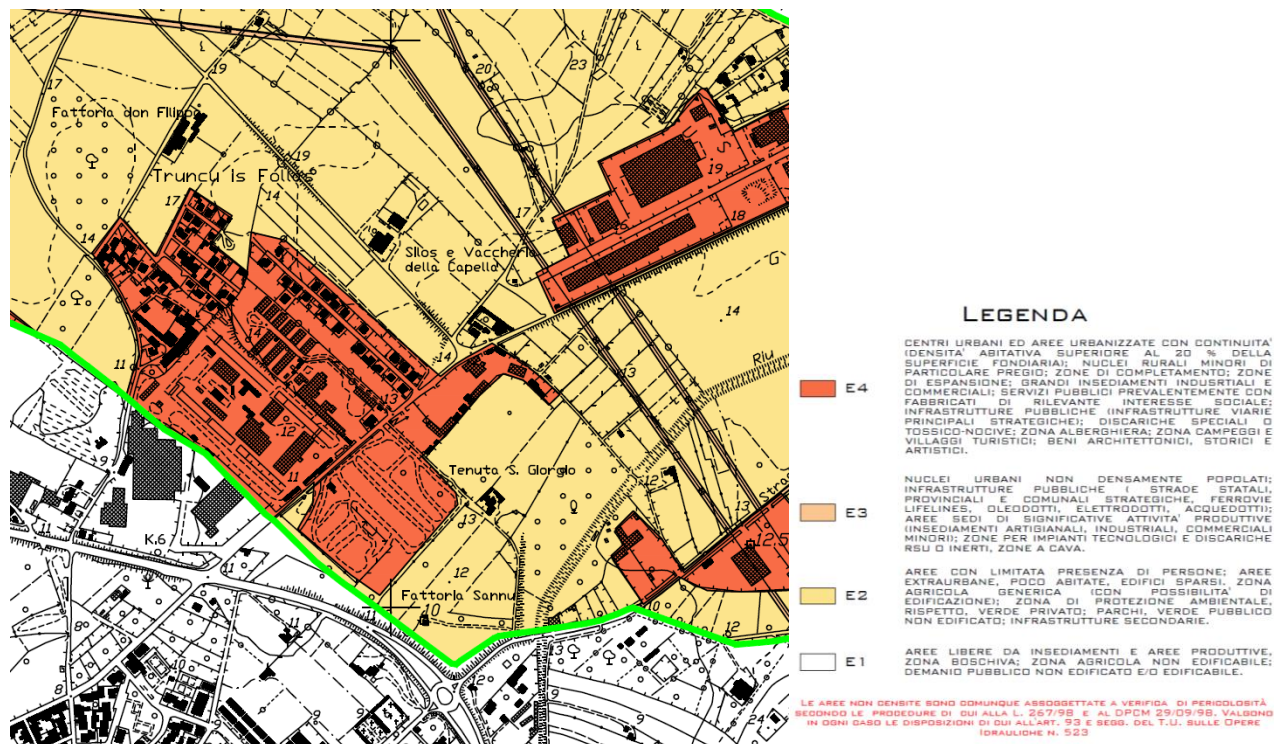


Figura 6 - Stralcio della Tav. 3idro: carta degli elementi a rischio (territoriale)

Lo Studio di compatibilità idraulica proposto non determina variazioni nella classificazione di rischio idraulico per l'area studiata, pari Hi2 (rischio medio), per il quale vale la disciplina di cui all'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. vigenti (aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 148 del 26.10.2012) come di seguito riportato:

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

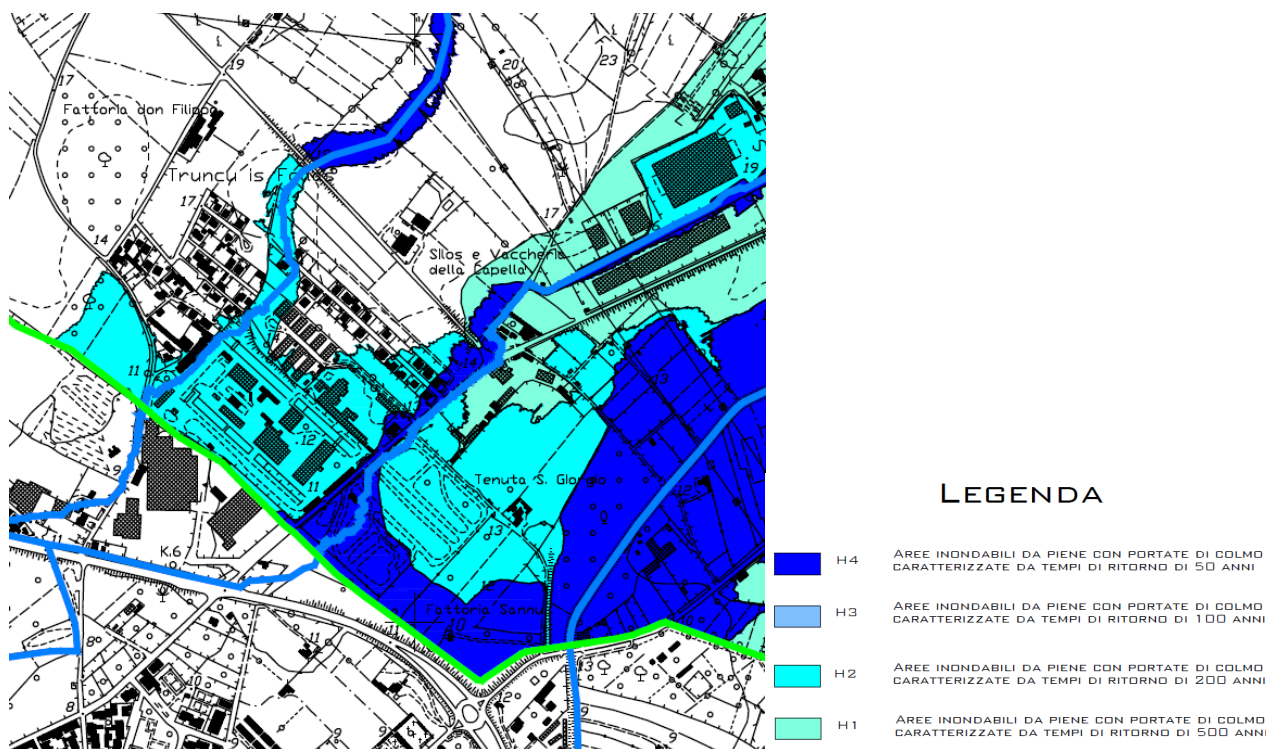


Figura 7 - Stralcio della Tav. 7idro: Carta della pericolosità idraulica (territoriale)

È importante sottolineare che il piano attuativo, ai sensi del comma 2 dell'art. 8 delle NTA del P.A.I.¹, dovrà essere oggetto di specifico Studio di compatibilità idraulica finalizzato a verificare ed analizzare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio.

¹ Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal P.A.I., in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i Comuni - tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico - assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3, 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti

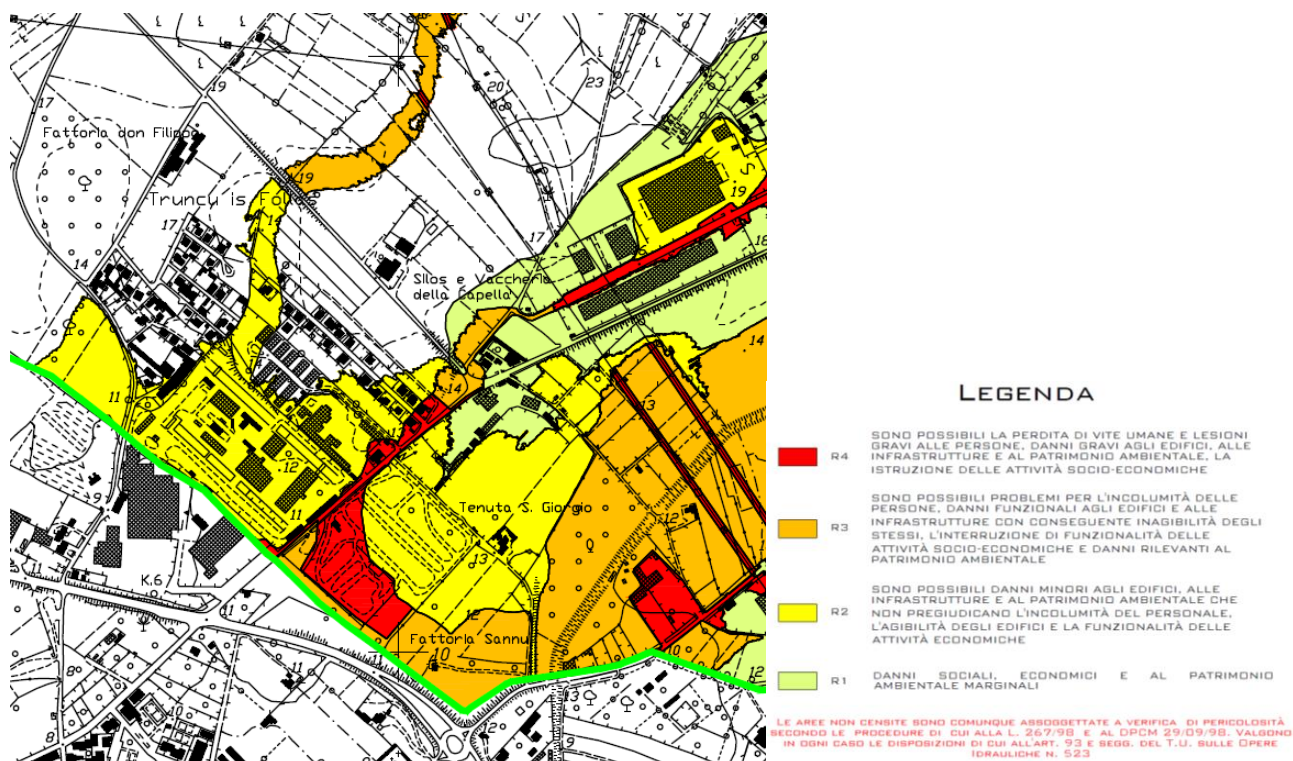


Figura 8 - Stralcio della Tan. 9idro: carta del rischio idraulico (territoriale)

2.5. Inquadramento nel Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Il Comune di Assemini ha terminato l'iter di adeguamento del PUC al PPR come da Determinazione 2079/DG prot. 35553/DG del 12/08/2015 che attesta la coerenza del PUC in adeguamento (approvato con D.C.C. 64 del 19/12/2014) col quadro normativo e pianificatorio sovraordinato e autorizza la pubblicazione sul BURAS ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 8 della L.R. 45/1989.

Il PUC di Assemini ha concluso positivamente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica con la determinazione del dirigente del Settore Ecologia della Provincia di Cagliari n.47 dell'8 luglio 2015 contenente il parere motivato.

L'area di intervento ricade in zona urbanistica omogenea D, sottozona D2, sub-zona urbanistica D2.5 – Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti.

Per tali zone omogenee le norme tecniche di attuazione prevedono la seguente disciplina:

CAPO V - ZONA D

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA D

57. Zona D - Aree industriali, artigianali, commerciali e di deposito

Sono classificate D le parti del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale".

Tali zone sono state suddivise in due sottozone.

58. Sottozone e ambiti di pianificazione integrata

D1 Grandi aree industriali – Aree comprese nel piano regolatore CaCIP

D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, suddivisi come segue:

- D2.1 Zone artigianali consolidate comprese all'interno del perimetro urbano - via Carmine*
- D2.2 Zone artigianali della via Asproni come da Piano Attuativo con convenzione efficace;*
- D2.3 Zone produttive in ambiti di riqualificazione*
- D2.4 Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza;*
- D2.5 Zone artigianali interessate da attività produttive esistenti;*
- D2.6 Zone artigianali e commerciali.*

SEZIONE III - SOTTOZONA D2

61. Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone D2

I valori ed i parametri che seguono sono comuni a tutte le sottozone D2.

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Standards di piano attuativo</i>	<i>1. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.</i> <i>Tali aree potranno ricadere negli ambiti naturali sensibili, laddove la presenza dei rii e le aree di salvaguardia individuate dal P.A.I. inducono a ipotizzare spazi a verde attrezzato da rinaturare e da gestire in funzione di un uso pubblico continuativo. Gli spazi destinati a verde di uso pubblico potranno essere attrezzati con infrastrutture leggere ai fini di una organizzazione e rifunionalizzazione anche in termini paesaggistici.</i> <i>2. La dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico, in rapporto agli insediamenti di carattere commerciale (Du_B5 e Du_G1 come classificati nel Regolamento Edilizio) e direzionale (categoria Du_B3), deve esser pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi e con esclusione della zone destinate a sedi viarie.</i> <i>Successivamente all'approvazione del piano attuativo:</i> <i>• è sempre possibile la conversione di insediamenti di carattere commerciale e direzionali in insediamenti di carattere industriale/artigianale;</i> <i>• la conversione di insediamenti di carattere industriale/artigianale in insediamenti di carattere commerciale e direzionale presuppone il reperimento degli standard di cui al punto 2) all'interno del singolo lotto che sono da considerarsi incrementali alle necessità di spazi per parcheggio previsti dal Regolamento Edilizio e dalla disciplina urbanistica di settore.</i>
<i>Dotazione minima di</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>

<i>spazi per parcheggio²</i>	
<i>Dotazione minima di posti auto</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio.</i>
<i>Aree a verde privato³</i>	<i>Come da Regolamento Edilizio</i>
<i>Indice di permeabilità</i>	<i>25% della superficie fondiaria</i>

62. Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

74. Subzona D2.5

Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.

Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:

- gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art. 15 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° agosto 1974;
- l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;
- gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.

75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5

La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>

² Dal Regolamento Edilizio: 38.2 Posti auto

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati posti auto in funzione della destinazione degli immobili in quantità non inferiore ai parametri minimi di seguito indicati.

Du_G1. commerciali in ambito extraurbano: per le attività con superficie di vendita inferiore a 250 mq, due posti auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 25 mq di superficie di vendita; le attività con superficie di vendita superiore a 250 mq sono disciplinate come da D.G.R. n. 55/108 del 29 dicembre 2000;

³ Dal Regolamento Edilizio: 41. Aree a verde

Per gli edifici o parti di edifici di nuova costruzione, devono essere riservati spazi a verde in quantità non inferiore ai parametri minimi indicati nel presente articolo. I solai con sovrastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo (minimo 40 cm di spessore terreno drenante) possono essere computati nella dotazione di aree a verde.

Du_G1. commercio: 1 mq ogni 20 mq di superficie netta.

**PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.C. – PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
ai sensi dell'art. 7 allegato C alla D.G.R. 34/33 del 07/08/2012**

<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Previa predisposizione di piano attuativo</i> <i>Du_D1. artigianali;</i> <i>Du_G1. commercialità</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>
<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura⁵</i>	<i>0,40 mq/mq</i>
<i>Altezza massima⁶</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)</i>
<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio⁷</i>

⁴ Dal Regolamento Edilizio: Du_G - attività commerciali e/ o di deposito in ambito extraurbano (sono compresi oltre ai magazzini, depositi e spazi di vendita, gli spazi per servizio, per modesti processi di trattamento delle merci strettamente complementari, gli uffici, gli spazi tecnici e simili):

1. commerciali, fiere e mostre, sono comprensive di attività congressuali, di spettacolo con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e supporto, uffici, agenzie ed altri usi complementari;
2. di deposito (magazzini, cantine e locali in genere destinati a contenere merci);

⁵ Dal Regolamento Edilizio: 21. Superficie coperta e rapporto di copertura

La superficie coperta di un fabbricato rappresenta la proiezione su un piano orizzontale di tutti gli elementi che coprono la superficie lorda abitabile (comprese le murature). Possono essere esclusi dal calcolo della superficie coperta:

1. pilastri, scatolari, canne fumarie e simili di modesta entità emergenti dal filo delle pareti; volumi tecnici
2. gli spessori delle murature esterne ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n°115/2008 e s.m.i. ai fini del contenimento dei consumi energetici.

La superficie coperta è sia la rappresentazione di una figura geometrica piana sia il valore della sua area espresso in mq o altra unità di misura.

Il rapporto di copertura esprime il rapporto massimo fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Ove non esista diversa prescrizione il rapporto di copertura massimo ammissibile è 1/2 mq/mq.

⁶ Dal Regolamento Edilizio: 31. Altezza massima dell'edificio

L'altezza massima di un edificio è la più alta delle seguenti quote misurate dal piano orizzontale di riferimento:

1. altezza di gronda per edifici con copertura inclinata fino al 35% (intersezione fra la superficie della parete esterna dell'edificio ovvero della superficie di base come definita al successivo articolo e l'intradosso del solaio di copertura);
2. altezza di colmo per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 35% (intersezione tra le superfici di intradosso di due falde di copertura)
3. altezza all'intradosso dell'ultimo solaio per i casi di copertura piana

Dal calcolo dell'altezza sono esclusi i manufatti tecnologici (elementi decorativi, canne fumarie, torrioni delle scale, degli ascensori e montacarichi in genere, ...).

Nella misurazione delle altezze non si tiene conto di travi, arcarecci, orditure di solai e simili con funzione portante e strutturale.

⁷ Dal Regolamento Edilizio: 22. Distanze e arretramenti: modalità di misurazione

Le distanze e gli arretramenti devono essere misurati su rette orizzontali che individuano distanze minime tra gli elementi che si considerano.

Gli elementi che si considerano sono:

1. pareti dell'edificio e/ o muri di fabbrica;
2. superficie coperta dell'edificio;
3. elementi costruttivi (con carattere di solidità e stabilità compresi elementi in aggetto e vani tecnici e salvo esclusivamente gli sporti di modeste dimensioni aventi funzioni meramente decorativa);
4. costruzioni accessorie;
5. confine del lotto urbanistico netto;

<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>
-----------------------------------	----------------

3. ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (all. 1 del D.Lgs. 152/2006 e all. C1 della determinazione 34/33 del 07/08/2012)

3.1. Caratteristiche del piano

3.1.1. Stato di Fatto

Attualmente l'area, come già detto un ex sito industriale deputato all'attività di prefabbricazione di manufatti in cemento armato e cemento armato precompresso, si presenta in stato di abbandono e parziale degrado.

L'area oggetto di interesse, al confine con il comune di Elmas, è situata nel comune di Assemini in via San Giorgio, all'interno di un più ampio lotto urbanistico; di proprietà della Gesafin Immobiliare SpA, ed è censita al N.C.E.U. al foglio 39 Mapp. 142 – 198 e al foglio 40 Mapp. 118.

Sull'area insistono numerosi edifici di notevoli dimensioni, come da planimetria che segue, per una volumetria totale esistente pari a circa 69.300 mc e per una superficie coperta di circa 8.900 mq.

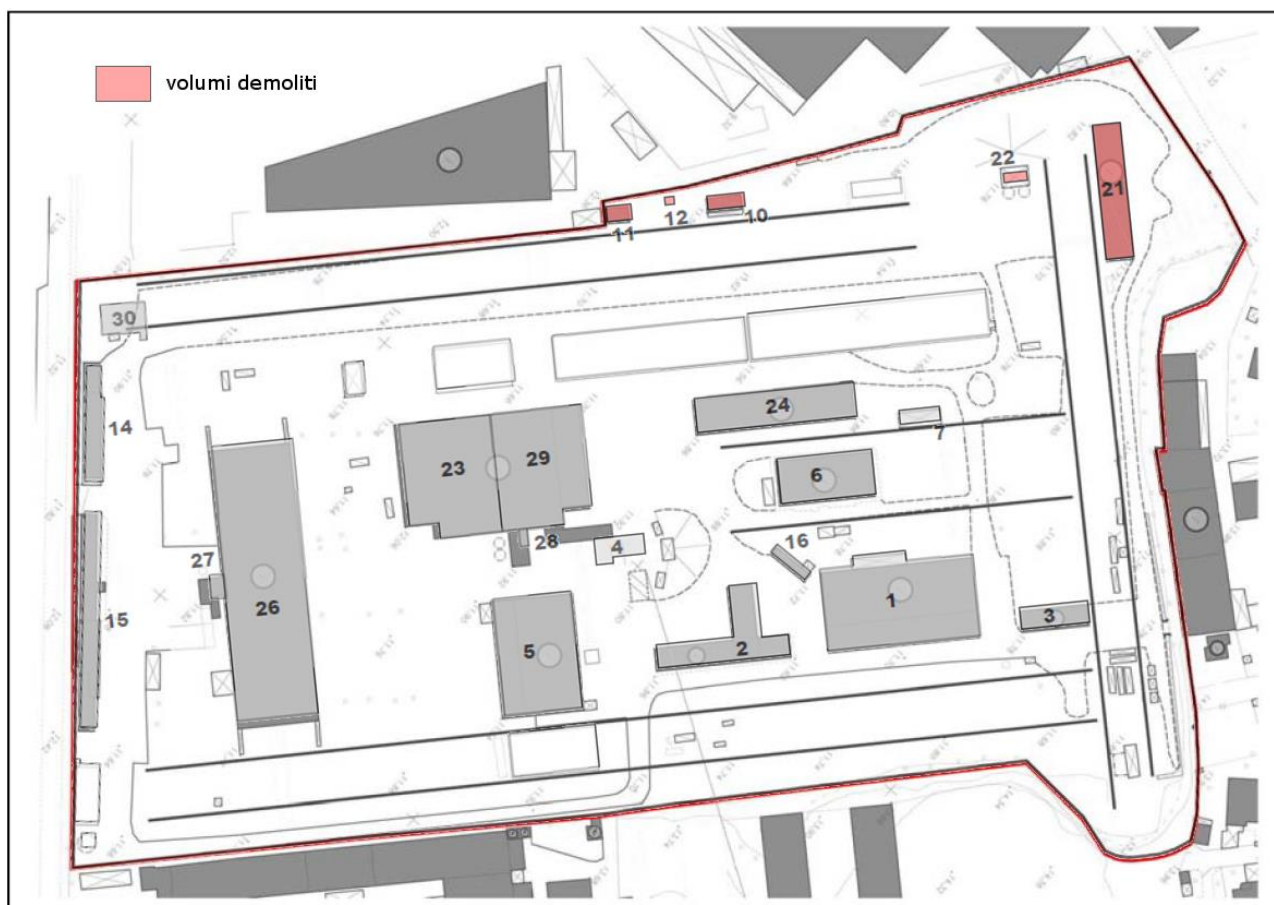


Figura 9 - Planimetria dello stato di fatto con individuazione dei volumi ancora esistenti e di quelli già demoliti

Dal punto di vista urbanistico l'area, come già detto classificata come D2.5, si estende oltre il lotto di proprietà dei proponenti, includendo anche il lotto attiguo un tempo destinato a mangimificio.

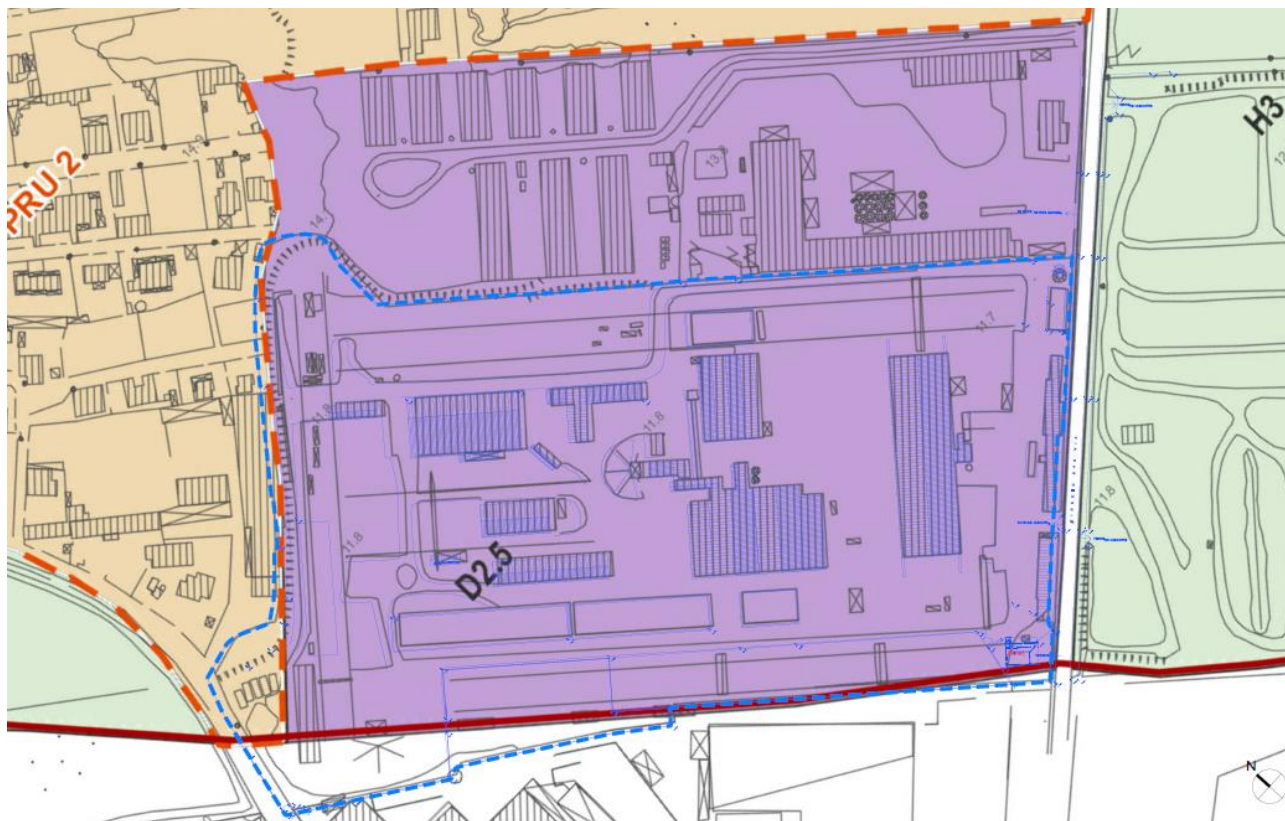


Figura 10 - Stralcio del PUC vigente

3.1.2. Stato di Progetto

La variante proposta è finalizzata alla realizzazione di un insediamento commerciale non alimentare costituito da una GSV – grande struttura di vendita unitaria articolata come Centro commerciale, avente una superficie di vendita complessiva di mq. 9.303, al cui interno si collocano due esercizi commerciali come di seguito organizzati:

- una grande struttura di vendita non alimentare Bricoman, dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, caratterizzata da una superficie di vendita di **mq. 7.803**, da collocarsi in corrispondenza di un'area di vendita coperta (fabbricato); trattandosi di grande struttura, per la determinazione della superficie di vendita oggetto di autorizzazione non sono state applicate, per questo esercizio, le deroghe di cui all'art. 4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i. di cui al precedente capitolo 5;
- una media struttura di vendita non alimentare Bricoman, anch'essa dedicata alla vendita di merci ingombranti e dei relativi complementi, caratterizzata da una superficie di vendita di **mq. 1.500**, a cui corrisponde, ai sensi dell'art.4 comma 4 L.R. n. 5/2006 e s.m.i., una superficie commerciale complessivamente utilizzata per la vendita di mq. 4.500; tale esercizio si colloca in corrispondenza di una corte di vendita esterna (drive in) di circa mq. 4.500 circa, in parte coperti da tettoia.

La presente proposta di Variante interessa inoltre il sistema infrastrutturale di raccordo con la via San Giorgio e il vicino quartiere di Truncu Is Follas, e individua, in relazione alla struttura commerciale di cui sopra, il relativo sistema di parcheggi pubblici e privati e le aree a verde.

Di seguito si riportano sinteticamente i principali dati dimensionali che identificano il progetto:

PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.C. – PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
ai sensi dell'art. 7 allegato C alla D.G.R. 34/33 del 07/08/2012

Superficie del lotto		58.198 mq
Superficie coperta totale		12.995 mq
Superficie lorda di pavimento		12.025 mq
Superficie di vendita totale		9.303 mq
Volume totale		108.771,31 mc
Altezza massima edifici		11,00 ml
Indice fondiario		1,81 mc/mq
Rapporto di copertura		0,22
Indice di utilizzazione		0,23
Numero totale parcheggi		590
di cui	pertinenziali	382
	non pertinentziali	208
Superficie di parcheggio di progetto		15.702 mq
Superficie di parcheggio pubblica o ad uso pubblico		5.742 mq
Superficie di parcheggio privata		9.960 mq
Superficie verde pubblico di progetto		5.012 mq

- Inserire all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione la specificazione delle varie tipologie distributive ammesse (Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita e Centri Commerciali);
- Suddividere il comparto di intervento in due subcomparti, contraddistinti con le lettere a e b, corrispondenti rispettivamente ai lotti dell'ex mangimificio e dell'ex stabilimento di prefabbricazione Gecopre, al fine di consentire interventi diversificati in base alle reali esigenze delle rispettive proprietà;
- Estendere in maniera esplicita alla sottozona D2.5B il principio della perequazione urbanistica, alla base della filosofia dell'intero PUC vigente, in un'ottica di sostenibilità dell'attuazione del piano, la quale risulta così legata non più alla logica della cessione delle aree, ma alla realizzazione di opere di utilità pubblica sul territorio comunale. Le opere da realizzarsi saranno oggetto di accordo tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, al fine di definire un complesso di opere, distribuite sul territorio di Assemini, di riqualificazione e completamento di alcuni ambiti urbani particolarmente sensibili. Tutte le opere da realizzarsi sul territorio comunale saranno conformi con l'attuale strumento urbanistico vigente e pertanto non determineranno la necessità di ulteriori varianti al Piano Urbanistico Comunale;
- Introdurre un indice fondiario (pari a 2,5 mc/mq) legato alla possibilità di realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione (laddove nel piano vigente erano previsti sui comparti già edificati interventi con indice fondiario massimo pari a 1 mc/mq) e finalizzato a contenere il carico urbanistico sul lotto;
- Introdurre tra le destinazioni d'uso ammesse l'uso Du.F, al fine di poter insediare una struttura da adibire a punto ristoro, garantendo un importante servizio sull'area sia per i lavoratori che per i clienti e i residenti.

Cartograficamente la variante in oggetto si configura come rappresentato di seguito:

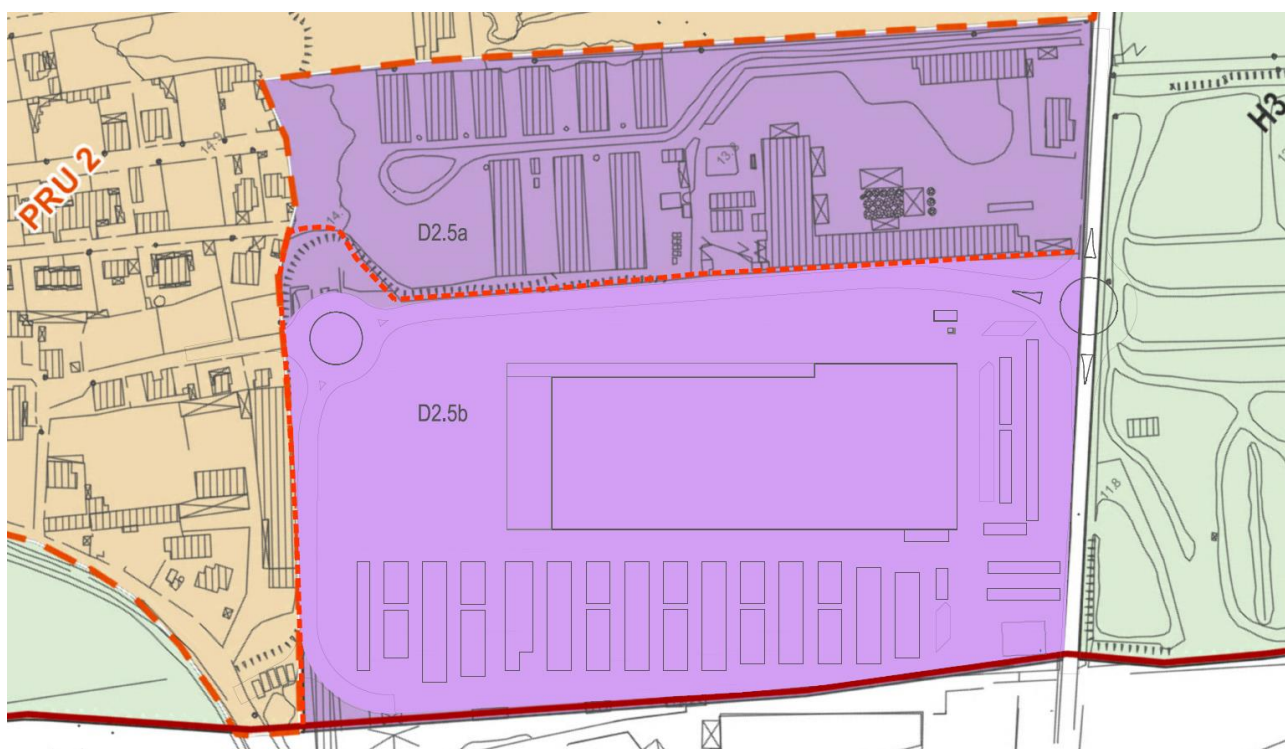


Figura 11 - Proposta di variante al PUC

Di seguito si riporta un quadro comparativo delle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico vigente e della proposta di variante, con particolare riguardo al sub comparto D2.5b (rimangono infatti invariate le norme relative al comparto D2.5a).

In **grassetto** le varianti:

NORME P.U.C. VIGENTE	NORME VARIANTE PROPOSTA
<i>Comprende ambiti territoriali interessati da attività produttive esistenti.</i> <i>Nei lotti edificati sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 15 delle presenti norme di attuazione alle seguenti condizioni:</i> <i>• gli interventi di cui ai punti 5) e 6) dell'art.1 5 devono essere valutati in riferimento alla situazione assentita al 1° agosto 1974;</i> <i>• l'indice fondiario non può superare 1,00 mc/mq;</i> <i>• gli interventi non devono modificare la tipologia di insediamento e le sue caratteristiche complessive.</i> <i>75. Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5</i>	<i>Parametri urbanistici ed edilizi per la sottozona Subzona D2.5B</i> <i>Al fine della riqualificazione e recupero del tessuto urbano è possibile predisporre apposito piano attuativo mirato alla ristrutturazione urbanistica della Subzona D2.5B con possibilità di riconversione dei volumi per una molteplicità di funzioni (attività artigianali, direzionali, commercio, grandi e medie strutture di vendita, centri commerciali, servizi, ...) secondo le modalità previste dalla L. 179/1992 e dalla L.R. 16/1994. Ovvero attraverso la demolizione delle volumetrie esistenti e la costruzione di nuove</i>

<i>La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.</i>		<i>volumetrie per le destinazioni d'uso già previste per la riconversione, alle seguenti condizioni:</i> • <i>l'indice fondiario non potrà superare 2,50 mc/mq;</i> <i>La riconversione dell'attività produttiva potrà essere consentita solo previa predisposizione di piani attuativi nel rispetto dei parametri previsti per la sottozona Subzona.</i> <i>In caso di riqualificazione urbanistica con demolizione e nuova costruzione, il piano attuativo sarà esteso a tutto l'ambito di intervento e dovrà prevedere che la trasformazione dell'area avvenga in modo unitario e coordinato secondo i criteri della perequazione, attraverso un accordo pubblico-privato di interesse Comunale, specificando nella Convenzione gli impegni che i proponenti dovranno assumere nei confronti della pubblica amministrazione per l'utilizzo delle risorse derivanti dal conteggio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché degli oneri di perequazione (compensazione ambientale) per la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</i> <i>Le opere pubbliche direttamente connesse all'intervento privato individuate attraverso un accordo pubblico-privato di interesse Comunale specificato nella Convenzione potranno essere eseguite contestualmente alle opere private.</i> <i>Tutte le eventuali ulteriori opere pubbliche individuate attraverso un accordo pubblico privato di interesse Comunale specificato nella Convenzione non direttamente connesse all'opera privata, verranno realizzate secondo quanto indicato nella Convenzione.</i>	
<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>
<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>	<i>Superficie minima intervento</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>
<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>	<i>Lotto minimo</i>	<i>Nessuna prescrizione</i>

<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Previa predisposizione di piano attuativo</i> <i>Du_D1. artigianali;</i> <i>Du_G1. commerciali</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>	<i>Destinazioni d'uso consentite</i>	<i>Previa predisposizione di piano attuativo</i> <i>Du_D1. artigianali;</i> <i>Du_G1. Commerciali</i> <i>Du_G2. deposito;</i> <i>Du_F2. ricettiva di servizio</i> <i>è consentita la costruzione dell'abitazione del custode nei limiti della superficie utile di mq 95,00 nella misura di un alloggio aziendale per ogni comparto di lottizzazione.</i>
<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>	<i>Indice di utilizzazione</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,40 mq/mq</i>	<i>Rapporto di copertura</i>	<i>0,40 mq/mq</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte e simili)</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>12,50 ml</i> <i>Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno del fabbricato (per esempio silos, camini, carriponte, macchine condizionamento, locali tecnici, pensiline fotovoltaiche, insegne, extra corsa ascensori, e simili).</i>
<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio</i>	<i>Distanze</i>	<i>6,00 ml dai confini</i> <i>12,50 ml tra fabbricati</i> <i>Misurati con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio</i>
<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>	<i>Distanza dal filo stradale</i>	<i>6,00 ml</i>

3.1.3. In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività

La proposta di variante allo strumento urbanistico vigente determina una variante alle norme della sola area che sarà assoggettata all'insediamento della nuova attività commerciale, non determinando in tal modo alcun vincolo per le aree al contorno o per il resto del territorio comunale.

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

Le prescrizioni della variante al P.U.C. non influenzano nessuno degli strumenti sovraordinati dei quali recepisce invece le prescrizioni e le indicazioni per le parti di competenza.

3.1.5. La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La variante al P.U.C. è perfettamente integrata con le considerazioni ambientali in quanto promuove lo sviluppo sostenibile con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita. In particolare si propone di:

- incentivare la riqualificazione di un'area inutilizzata ed in stato di abbandono e per la quale non esiste prospettiva di riuso industriale;
- trasformare uno spazio residuale in uno spazio connettivo di valenza ambientale al servizio delle aree limitrofe, tra cui il quartiere residenziale di edilizia spontanea già oggetto di PRU;
- valorizzare una gestione sostenibile dell'area attraverso la corretta integrazione delle attività commerciali con la viabilità e il verde;
- minimizzare, attraverso una serie di opportuni accorgimenti di architettura del paesaggio, l'impatto visuale delle nuove costruzioni e favorire la relazione tra l'esistente ed i nuovi interventi;
- ridurre l'impatto della circolazione veicolare attraverso la progettazione di un corretto sistema di accesso e di smistamento interno al lotto e dando adeguata sistemazione paesaggistica alle aree di parcheggio.

3.1.6. Problemi ambientali pertinenti al piano

Il Piano in oggetto non prevede azioni che possano far sorgere problemi ambientali. In particolare non sono previste modifiche, rispetto alla situazione attuale, tali da comportare modifiche o da influire significativamente sul sistema ambientale. La pianificazione prevede un'implementazione del sistema infrastrutturale e delle reti esistenti, che vengono completate e integrate in accordo con la pianificazione comunale.

Il Piano non prevede trasformazioni significative di aree o manufatti di interesse storico – artistico, ma interessa aree attualmente degradate ed in stato di abbandono, per le quali prevede interventi di riqualificazione.

Sin d'ora non ci sono evidenti problematiche legate all'assetto idrogeologico dell'area, non essendo individuabili reticolo idrografici all'interno dell'area di riferimento. Si precisa che, nella fase di redazione del Piano Attuativo relativo alla presente variante, si provvederà alla prescritta redazione dello studio di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PAI.

3.1.7. La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente

Il piano essendo uno strumento attuativo di dettaglio relativo a un'area già urbanizzata e infrastrutturata, non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale in quanto non contempla iniziative o misure in larga scala.

Il carico antropico verrà modificato nella misura limitata a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale e con ricadute limitate al solo ambito strettamente locale. Non vi saranno pertanto ricadute significative sui piani e sui programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.

4. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

4.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Non si ravvisano impatti significativi.

Nel breve periodo gli unici impatti sono quelli derivanti dalle attività edilizie previste dal Piano, che possono essere considerati irrilevanti in quanto puntuali, di breve durata e reversibili. Si tratta infatti di un cantiere di dimensioni comuni e in cui non sono previste lavorazioni di particolare rilevanza.

L'incremento del carico antropico può ritenersi in larga parte trascurabile in quanto il Piano è finalizzato allo spostamento di un'attività commerciale, oggi esercitata in un lotto attiguo sito in territorio di Elmas e in locali non aventi le adeguate caratteristiche dimensionali per garantire lo svolgimento ordinato e sicuro di tutte le attività connesse, con un aumento previsto in sede di studio viabilistico pari a 50 veicoli/ora, mentre rimarrà invariato il carico legato ai soggetti impiegati (circa 160 addetti distribuiti su più turni di lavoro).

Una volta in esercizio, vista la tipologia di attività esercitata, non si prevedono impatti in quanto non sono previste lavorazioni o tipologie di attività fuori dall'ordinario.

Si riporta di seguito una sintetica matrice delle componenti ambientali di riferimento al fine di descrivere gli eventuali potenziali impatti:

COMPONENTE	SUB-COMPONENTE	DESCRIZIONE POSSIBILE IMPATTO
ATMOSFERA	CLIMA	Non si prevede alcun impatto sulla componente clima
	QUALITÀ DELL'ARIA	Non si prevede variazione rispetto allo stato attuale; l'incremento previsto di veicoli non influirà sulla qualità dell'aria, laddove i superamenti delle soglie sono, come da rapporto annuale stilato della Regione, determinati dal contributo degli impianti di riscaldamento domestici poco efficienti
RISORSE IDRICHE	ACQUE SUPERFICIALI	Non sono presenti corsi d'acqua o bacini su cui si possa determinare un impatto
	ACQUE SOTTERRANEE	Non sono previste opere che interessino eventuali bacini sotterranei
FLORA		Non sono presenti specie botaniche di pregio o di particolare interesse. Il piano attuativo conseguente alla presente variante dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree con specie compatibili con le caratteristiche climatologiche dell'area.
FAUNA		L'area non rappresenta habitat di specie animali di particolare interesse.
ASSETTO SOCIO-ECONOMICO		La variante, finalizzata all'insediamento di una importante iniziativa commerciale (trasferimento di un punto vendita dal lotto attiguo) procurerà un limitato impatto socio economico impiegando lo stesso personale in una nuova sede.

ASSETTO INSEDIATIVO		L'impatto positivo sarà generato dalla riqualificazione di un'area industriale dismessa e non riconvertibile per scopi produttivi, con aumento dei livelli di servizio per l'area residenziale limitrofa
ASSETTO STORICO CULTURALE		L'area non presenta caratteristiche di pregio per tale componente, non è a rischio archeologico, non sono presenti all'intorno beni monumentali o vincolati

4.2. Carattere cumulativo degli impatti

Quanto sopra descritto fa ritenere che non si possano individuare impatti di carattere cumulativo.

4.3. Natura transfrontaliera degli impatti

Gli interventi previsti dal Piano hanno come ambito di riferimento una porzione limitata del territorio comunale e non si ritiene possano influenzare negativamente le aree attigue.

4.4. Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Non sono ravvisabili rischi per la salute umana né per l'ambiente. Il Piano non introduce fattori di rischio ulteriori rispetto alla situazione attuale e ne prevede anzi la riduzione conseguente al recupero ed alla riqualificazione delle aree degradate, al miglioramento del sistema viabilistico.

La riqualificazione passa principalmente attraverso:

- la demolizione di grandi volumi industriali oggi inutilizzati e in stato di degrado;
- la realizzazione di un nuovo sistema viario di accesso e interno al lotto posto inoltre a servizio dell'attiguo quartiere di edilizia residenziale spontanea già soggetto a PRU;
- la creazione di adeguati spazi verdi in sostituzione delle aree oggi degradate e irregolarmente pavimentate, a favore della permeabilità dei suoli.

Tutte le attività di cui sopra possono essere considerate come propedeutiche alla riduzione del rischio per la salute umana, grazie all'eliminazione di aree di abbandono e di degrado, con criticità potenziali dovute all'accumulo di rifiuti, alla possibilità di incendi, alla diffusione di parassiti e alla sicurezza dei cittadini. Allo stesso tempo deve essere considerata nella stessa ottica la riduzione dei pericoli dovuti ad una migliore e più efficiente razionalizzazione del sistema viario infrastrutturale, con una conseguente riduzione delle criticità legate al traffico ed alle percorrenze.

Al di fuori delle normali attività di cantiere, il cui impatto è da considerarsi trascurabile, temporaneo e reversibile, non sono previste lavorazioni tali da giustificare l'individuazione dei rischi di cui sopra.

4.5. Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

In relazione agli argomenti trattati, non si rilevano impatti tali da interessare aree esterne agli stessi ambiti di trasformazione. Gli unici impatti potenzialmente rilevabili sono quelli legati alle singole attività edilizie che, come precedentemente specificato sono ritenuti essere trascurabili, limitati nello spazio e nel tempo e completamente reversibili.

La popolazione coinvolta è quella interessata dalle trasformazioni.

4.6. Valore e vulnerabilità dell'area

L'area interessata dalla variante non si distingue per caratteristiche naturali speciali, trattandosi di un sito industriale dismesso, così come le aree immediatamente al contorno.

L'area è esente da vincolistica specifica, come riportato negli inquadramenti precedentemente dettagliati.

L'attuazione del Piano non comporta il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

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

Non sono riscontrabili impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, valutato che la variante proposta allo strumento urbanistico vigente, mantenendo sostanzialmente inalterate le previsioni elaborate in sede di redazione del PUC già sottoposto a VAS con esito positivo, non avrà impatti significativi sull'ambiente e/o sul patrimonio culturale, al di fuori dalle già descritte ricadute positive, il Proponente, ritiene che il Piano di cui al presente rapporto preliminare possa essere escluso dalla procedura di VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.