

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Rapporto preliminare

COMMITTENTI:

COSTANTINO PINTORE

GIANMAURO VACCA

OGGETTO:

*PROGETTO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DI UN'AREA
SITA IN LOCALITÀ SAN GIULIANO, IN PROSSIMITÀ DELL'ASSE MEDIANO*

SMALL ARCHITECTS_studio di progettazione associato

Architetto Stefano Lilliu

Architetto Marco Lilliu

Architetto Giampietro Barbera

Viale Trieste 63b

09123 Cagliari

p.i. 02905630923

Via Delitala 4

09100 Cagliari

SOMMARIO

1 - PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO	2
2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA	5
3 – ANALISI DEL PIANO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	8
3.1 CARATTERISTICHE DEL PIANO	8
In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti e altre attività	14
In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	14
La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	15
Problemi ambientali pertinenti al piano	15
La rilevanza del piano per l'attuazione della norma comunitaria nel settore dell'ambiente ...	16
3.2 CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE	16
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	16
Carattere cumulativo degli impatti	16
Natura transfrontaliera degli impatti	17
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	17
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	17
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	
• dal superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	17
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	18
4 – CONCLUSIONI.....	18

1 – PREMESSA E INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Proponente ha depositato presso il Comune di Cagliari un Piano Attuativo per le sottozone urbanistiche S3* e B4, ricadente nell'ambito del territorio comunale di Cagliari.

Il Piano interessa un'area compresa tra l'Asse Mediano, via Priore Fulco e via San Giuliano.

Il Consiglio Comunale ha deliberato, in data 29.10.2014 con prot. 948, ai sensi dell'art.15 del R.E., parere preventivo per l'attuazione del piano con alcune indicazioni di modifica e integrazioni. Ai sensi dell'art. 61 del R.E. il Consiglio Comunale, nella stessa delibera, esprime il nulla osta per l'accorpamento della zona B4 alla zona S3* e, ai sensi dell'art.3 della L.R. 01-07-1991 n. 20, autorizza la realizzazione del Piano per stralci funzionali da attuarsi separatamente.

La nota del 14 maggio 2012 (prot. N. 27359) della Direzione Generale della pianificazione urbanistica e territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Sardegna comunica, in relazione alla redazione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, che i piani particolareggiati, in ogni caso, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto stabilito dalle *linee guida per la valutazione ambientale strategica dei piani urbanistici comunali* di cui alla DGR 44/51 del 14/12/2010.

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 assoggettabile, comprese le motivazioni, e 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 assoggettabilità

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, 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 umana 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 E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

Il piano in oggetto interessa un'area di 3'589,83 mq.

L'area in oggetto è tra le poche aree libere del quartiere di Genneruxi formatosi dall'espansione negli anni 50 del quartiere di S. Benedetto verso lo stagno di Molentargius e pressoché completato negli anni settanta.

L'area oggetto dell'intervento ricade in parte in zona B4, residenziale di completamento, e in parte in una zona classificata dal PUC come S3*, Servizi standard in corrispondenza delle fasce di rispetto degli assi principali di scorrimento viario e in ambiti caratterizzati da una edificazione al contorno, disciplinati con appositi quadri normativi in unità cartografiche specifiche.

L'area S3* in oggetto è individuata all'interno del quadro normativo QN10/4 Asse Mediano - Unità cartografica 6, in cui è indicato che per tale area si applica la disciplina prevista all'art. 35 per le zone S riclassificate.

Prescrizioni urbanistiche

Per la zona S3* l'art. 35 delle N.T.A. indica le seguenti prescrizioni:

- La Zona S3 è un'area di intervento coordinato pubblico/privato articolata in:*

- Zona C (residenziale) nel 35% della Superficie Complessiva;

- Zona G (servizi di interesse generale) nel 5% della Superficie Complessiva;

- Zona S3 (impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale, viabilità, verde e parcheggi) nel 60% della Superficie Complessiva;

- diritto/facoltà di esproprio da parte del Comune;

- nel caso di iniziativa privata deve essere presentato un progetto preliminare per l'ottenimento del Parere preventivo per la definizione dei parametri urbanistici in relazione all'effettivo conseguimento della dotazione di standard previsti dal Piano.

Il progetto segue le seguenti prescrizioni:

- lo studio deve essere esteso a tutta la sottozona ma può essere attuato per stralci funzionali convenzionabili e realizzabili separatamente;

- al privato compete una cubatura pari a 0,7 mc/mq da computare sull'intera superficie della zona S3, ripartita in 0,50 mc/mq per destinazioni residenziali e 0,20 mc/mq per direzionalità e attrezzature micro commerciali;*

- l'indice fondiario risultante non può eccedere i 5mc/mq;

- nelle ipotesi in cui nella sottozona S3 risultino porzioni di aree edificate con volumi assentiti e/o oggetto di sanatoria con iter attivato antecedentemente alla data di approvazione del P.U.C. (BURAS 18.02.2003), qualora da parte dei proponenti venga dimostrata l'impossibilità ad ottenere l'assenso dei*

proprietari di dette aree per la partecipazione alla proposta del Piano Attuativo, potrà essere loro concesso dal Consiglio Comunale, anche in sede di Parere Preventivo (art.15 R.E.), che lo studio esteso all'intera sottozona S3 preveda nell'attuazione per stralci il mantenimento delle volumetrie assentite e/o oggetto di sanatoria sui singoli lotti degli stralci non partecipanti alla proposta di Piano Attuativo. Nelle aree restanti viene confermato l'indice territoriale previsto;*

- cessione gratuita della superficie destinata a standard di Piano, pari al 60% della superficie complessiva della zona S, e nella misura di 25 mq/ab per la zona C.*

Per la Zona B4 l'art. 17 delle N.T.A. indica per le nuove costruzioni le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario massimo di 3mc/mq;

- le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

- l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada.

L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

- gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

- la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

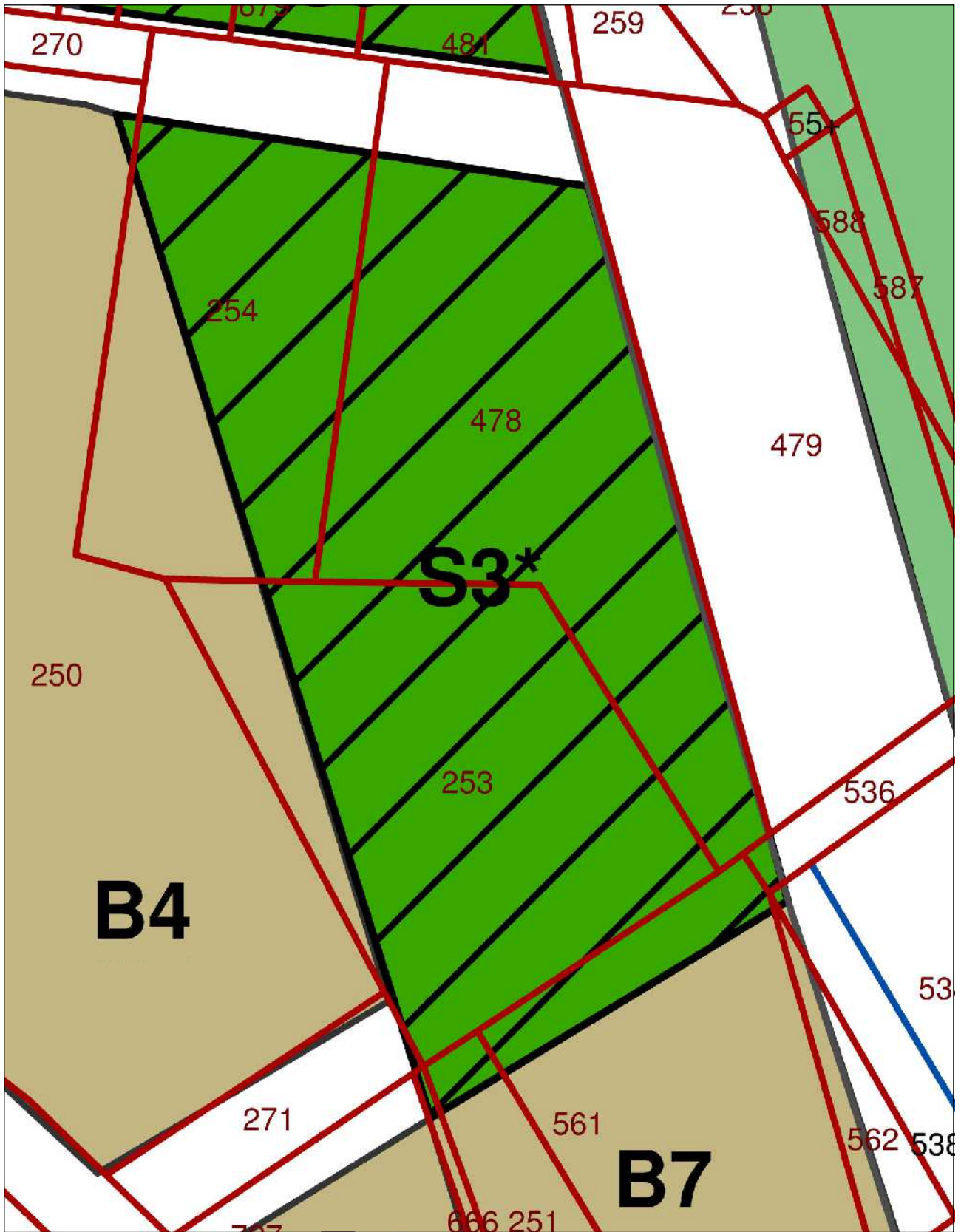
- le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

- le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

sottozona B4: h = 22 mt

- a richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Il Piano attuativo in oggetto è situato all'interno dell'Ambito paesaggistico n° 1, Golfo di Cagliari, del P.P.R.



Sovrapposizione P.U.C. e catastale scala 1:500

L'area di progetto rientra in parte nella zona umida costiera dello stagno di Molentargius, Bene Paesaggistico oggetto di conservazione e tutela insieme alle Saline, il cui limite è stato corretto dal 2006.

Dalla scheda d'ambito del PPR le indicazioni che interessano la zona in oggetto, sono le seguenti:

- *Riqualificazione della zona umida di Molentargius attraverso la gestione a parco;*
- *Connessione ecologica tra le componenti ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo S. Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla;*
- *Riqualificazione del sistema dei rilievi (monte Urpinu);*
- *Conservazione e salvaguardia degli ecosistemi delle zone umide, garantire la biodiversità e le specificità biotiche nel sistema d'area vasta;*
- *Riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretate come zone di transizione alle aree prestagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari;*
- *Monitoraggio e mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche.*

Sussistono inoltre le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Molentargius - Saline del Comune di Cagliari. Dal PTP Molentargius - Saline:

Art. 25

Sottozona E3 - ristrutturazione viaria.

E' costituita dalla fascia di terreno di interesse dell'asse di scorrimento mediano confinante a nord con via Priore Fulco, a est col Canale Terramaini e con la zona E4, a ovest con la zona E1.

In tale sottozona:

I) sono consentiti soltanto interventi edilizi di restauro conservativo dei volumi esistenti. Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti. Per il resto valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del Piano Territoriale Paesistico.

II) è fatto divieto di costruire il nodo di svincolo previsto per il collegamento con Quartu S. Elena, ma deve essere consentito l'accesso alla strada che porta a Is Arenas.

III) nelle fasce ai bordi dell'asse mediano di scorrimento devono essere realizzate opere di integrazione dell'impianto viario con il paesaggio mediante piantagioni appropriate e opportunamente disposte e opere di sistemazione stradale di disegno appropriato.

Risulta evidente dalla documentazione dello stato attuale e dagli elaborati di progetto che il completamento edilizio ed urbano dell'area in oggetto, mantenendo gli stessi criteri

progettuali dell'edificato circostante, non contrasta con gli obiettivi di tutela indicati nel 1° ambito del P.P.R, in quanto non entra nel merito della gestione a parco della zona umida di Molentargius, non altera la connessione ecologica tra le componenti ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo S. Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla, non condiziona il sistema dei rilievi, il parco urbano di Monte Urpinu, non contrasta con gli ecosistemi delle zone umide, la biodiversità e le specificità biotiche dell'area vasta; nel contempo riqualifica un'area urbana al confine della zona umida attraverso l'eliminazione di due vie cieche, la realizzazione di parcheggi e di un'area verde ad uso pubblico che si inserisce a ridosso dell'asse di scorrimento mediano con funzione di mitigazione dei rumori . Rimane la barriera protettiva dell'asse di scorrimento mediano (con pannelli di attenuazione dei rumori in plexiglas) e del canale Mortu – Rio Saliu (canale circondariale di allontanamento acque dolci Terramaini anch'esso soggetto a conservazione e tutela) che impediscono in quel tratto l'accesso allo stagno.

Dal punto di vista architettonico l'edificato al contorno dell'area interessata è caratterizzato da palazzine di quattro piani, in genere con copertura a terrazza o a falde di pendenza contenuta, con presenze di case unifamiliari con giardino tipiche degli anni 50 e 60. Il progetto tiene conto di queste tipologie prevedendo la realizzazione di una palazzina a quattro piani terrazzata dotata di area verde e parcheggi condominiali, una a due piani con tetti a falda e con porticato e una casa unifamiliare con giardino.

Dal punto di vista paesaggistico la realizzazione di quanto previsto in progetto si integra nell'assetto urbano esistente senza alterare gli equilibri esistenti.

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

Stato di fatto

L'area in oggetto, di circa 3'589,83 mq, ha una forma composita confinante a nord con la via San Giuliano, a est con l'asse mediano, a sud con la via Fusco e ad ovest con area urbanizzata. Sotto l'aspetto altimetrico è pressoché pianeggiante. All'interno presenta una serie di edifici ad un piano; alcuni abitati e in discreto stato di manutenzione altri in forte degrado.

Le costruzioni dislocate nelle aree confinanti sono palazzine di 4 piani o case unifamiliari risalenti agli anni 60 edificate senza un preciso allineamento stradale ma in genere con un arretramento di 3-5 metri. Via San Giuliano, larga 8.70 metri, si presenta asfaltata, illuminata,

con rete idrica e fognaria e con i marciapiedi, di diversa misura, su entrambe i lati. Via Priore Fulco, 11.00 metri di larghezza, è anch'essa asfaltata e illuminata, ma termina in maniera sconnessa sulle aree oggetto del presente intervento dando la sensazione che la strada pubblica continui mentre si tratta in gran parte di strada privata con accesso a tre proprietà. Gli allacci alle reti urbane da questa strada dovranno innestarsi in via dei Conversi. Entrambe le strade sono vicoli ciechi.

Superfici e volumi attualmente esistenti - Superfici Catastali

Proprietà Pintore Costantino:

Foglio 20, particella 254. Sup. catastale mq 1045, superficie reale: 939,50 mq su cui insiste un fabbricato (particella 228) di 153,67 mq di coperto, da demolire a seguito dell'edificazione del nuovo.

Proprietà VACCA:

Foglio 20, particella 253. Superficie catastale 1190, superficie reale: 1223 mq su cui insiste un fabbricato di 120,10mq, da demolire a seguito dell'edificazione del nuovo.

Proprietà Pisano:

Foglio 20, particella 478. Superficie catastale 1357, superficie reale: 1296,50 mq su cui insiste un fabbricato di 175 mq.

Proprietà Fiori :

Foglio 20 , particella 561. Superficie catastale mq 930. Interessata in parte per mq 111.70.

Proprietà Sar.In. srl:

Foglio 20 particelle 251 e 666. Superficie catastale mq 490 e 58. Interessate in parte per mq 19.13.

Stato di progetto

Ai sensi dell'art. 38 delle Norme di Attuazione del PUC, è possibile intervenire mediante piano

attuativo di iniziativa pubblica o privata, previo rilascio, da parte del Consiglio Comunale, del parere preventivo sulle scelte progettuali generali proposte.

L'analisi dell'area e dello stato di fatto della zona permette di tracciare le linee guida per una proposta di completamento edilizio. Si è tenuto conto della localizzazione, della morfologia dei luoghi, dell'esigenza dei singoli proprietari e delle indicazioni pianificatorie del P.U.C.

Considerando che l'area in oggetto va a esaurire una zona completamente edificata e già dotata di servizi, e considerando la scarsa rilevanza dei numeri scaturiti dai calcoli urbanistici, basati sulle risultanze catastali, si propone all'Amministrazione Comunale la realizzazione di un primo stralcio, consistente in due manufatti edilizi, un'area verde e una strada di collegamento tra le vie San Giuliano e Priore Fulco. La realizzazione dell'edificato dei privati per stralci, che ricalcano le attuali proprietà, permette ad ognuno di realizzare in tempi differenti quanto permesso. L'amministrazione permetterà ai privati con il primo stralcio la realizzazione di due fabbricati con destinazione residenziale, direzionale micro commerciale e servizi strettamente connessi con la residenza. Non consistente la cubatura per servizi pubblici.

Con il secondo stralcio l'Amministrazione Comunale completerà il piano, e realizzerà, a ridosso dell'Asse Mediano, una fascia di verde alberato per ridurre l'impatto delle auto sulle zone circostanti. Un marciapiede permetterà il godimento del verde per tutta la lunghezza.

Superfici e volumi per la realizzazione del primo stralcio

Le proprietà Pintore e Vacca, di comune accordo, decidono di accorpate la volumetria concessa dal piano per realizzare due fabbricati sulle aree residue dalle cessioni al Comune, per edificare, in due lotti distinti, una palazzina e una casa unifamiliare.

PROPRIETÀ VACCA

Sul lotto fondiario di sua pertinenza, il Sig. Vacca intende costruire un'abitazione unifamiliare, utilizzando esclusivamente la cubatura destinata all'uso residenziale, cedendo la cubatura per attività connesse alla residenza (zona C) e direzionali – micro commerciali (zona G) al Sig. Pintore.

- superficie lotto = 465,52 mq

- cubatura residenziale realizzabile:

365,68 mc (residenziale in zona C) + 534,60 mc (in area B4) = 900,28 mc

Si ottiene un indice fondiario pari a: $900,28 / 465,52 = 1,93 \text{ mc/mq} < 5 \text{ mc/mq}$



Planimetria generale_POST INTERVENTO _1° STRALCIO

scala 1:500

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Ingresso strada interna | 6 Costruito Vacca |
| 2 Uscita strada interna | 7 Costruito Pintore |
| 3 Parcheggio auto | 9 Area destinata n. 2 set raccolta differenziata |
| 4 Marciapiede | |
| 5 Area verde | |

PROPRIETÀ PINTORE

Sul lotto fondiario di sua pertinenza il Sig. Pintore intende realizzare una palazzina in cui convogliare i volumi residenziali, direzionali – micro commerciali e strettamente connessi con la residenza di sua spettanza e quelli direzionali – micro commerciali e strettamente connessi con la residenza acquisiti dal Sig. Vacca, più precisamente:

- superficie lotto 554.35mq
- Cubatura residenziale realizzabile: mc 185,94 (zona C) + 1224,75 (zona B4) = mc 1410,69
- Cubatura direzionale – micro commerciale mc 106,25 + 208,96 (da Vacca) = mc 315,21
- Cubatura per servizi strettamente connessi mc 53,12 + 104,48 (da Vacca) = mc 157,60

Totale mc 1883,50

L'edificio da realizzarsi sul lotto del Sig. Pintore avrà un volume pari a 1883,50 mc, destinato a uso residenziale, attività direzionale e micro commerciale e servizi strettamente connessi con la residenza, con esclusione della realizzazione di locali adibiti a servizi pubblici.

Si ottiene un indice fondiario pari a: $1883,50 / 554,35 = 3,40 \text{ mc/mq} < 5 \text{ mc/mq}$

Caratteristiche planovolumetriche degli edifici

PROPRIETÀ VACCA

Verrà realizzata un'abitazione unifamiliare su un lotto di mq 465,52. La volumetria complessiva sarà di mc 900.28 articolata su tre livelli come da elaborati di progetto. L'altezza massima sarà inferiore a quella prevista dal PUC per la zona B4.

PROPRIETÀ PINTORE

L'edificio verrà edificato su un lotto pressoché rettangolare di 554,35 mq.

Il fabbricato sviluppa la cubatura a disposizione su tre piani residenziali e uno direzionale – commerciale, l'altezza che ne risulta è di m 15,00.

Il piano terra, destinato ad attività direzionali micro commerciali per 78,80 mq avrà l'altezza di piano di m 3 e mc 236,40.

Al piano primo sarà posizionata la volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza pari a mc 157.60 con altezza di piano di 3m, sviluppando quindi 52,53mq.

La volumetria residenziale, pari a mc 1410,66 verrà distribuita tra il primo piano, il secondo, il

terzo per una superficie complessiva di mq 470,22.

Parcheggi per l'attività micro commerciale e sistemazione a verde:

- art. 2, comma 2, L. 122/89 : superficie parcheggi = 1/10 volume realizzato

- art. 12 N.T.A.: "(...)per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 su 80 devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde."

Calcolo parcheggio

-mc tot- $1804,65/10 = 180,46$ mq (compreso di sedi viarie)

-mq $78,80 / 100 \times 80 =$ mq 63,04 di cui 39,40 a Parcheggi e mq 23,64 a Verde

Tot. Parcheggio mq 219,86

In assenza dell'interrato tale superficie a parcheggio sarà realizzata nell'area disponibile attorno all'edificio.

Superfici e volumi per la realizzazione del secondo stralcio

Il secondo stralcio interessa una superficie in S3* di mq 1427,33 costituito dalla proprietà Pisano e altri che non partecipano all'attuazione del primo stralcio mantenendo le volumetrie esistenti.

Il piano prevede comunque il completamento del comparto con un futuro secondo stralcio:

A seguito dei calcoli urbanistici risulterà una cessione all'Amministrazione Comunale di mq 1034,81 e l'edificazione avverrà su un'area di mq 392,55, con accesso da via S. Giuliano, per la realizzazione di mc 927,77 (escluso la cubatura per servizi pubblici).

Risulterà quindi un edificio di due piani per un'altezza massima di 6,5 m con le seguenti attività:

- al piano terra 71.38 mq ad uso direzionale micro commerciale con una altezza di m 3,5 per complessivi 249,83 mc + 40,78 mq ad uso servizi connessi con la residenza con 3,5 m di altezza per mc 142,73. Cubatura complessiva a piano terra mc 392,56.

- al piano secondo mq 81,56+84.96 = mq 166,52 ad uso residenziale con altezza 3m e complessivi (244,68+254,88) mc 499.56.

Totale cubatura $892,15 < 927,77$

La cubatura è inferiore per l'applicazione dell'altezza minima di mt 3,50 e per l'uso di una scala aperta. L'ascensore incluso nel progetto è una indicazione per l'adattabilità alla L13/89.



Planimetria generale_POST INTERVENTO _2° STRALCIO

scala 1:500

LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--|
| 1 Ingresso strada interna | 6 Costruito Vacca |
| 2 Uscita strada interna | 7 Costruito Pintore |
| 3 Parcheggio auto | 8 Costruito Pisano, Fiori e Sar in srl |
| 4 Marciapiede | 9 Area destinata n. 2 set raccolta differenziata |
| 5 Area verde | |

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

Il piano attuativo proposto prevede come richiesto dal PUC una progettazione unitaria degli interventi con la necessità di integrare differenti funzioni.

Nelle prescrizioni troviamo il quadro normativo da applicare alle scelte progettuali e di pianificazione urbana definita dalle zone interessate.

Il piano attuativo prevede la cessione gratuita a beneficio dell'amministrazione comunale come definito dalle Norme di Attuazione del PUC.

E' prevista la realizzazione di una strada pubblica che completa la viabilità esistente e le opere di urbanizzazione richieste dal PUC e concordate con l'amministrazione comunale durante la stesura e la successiva approvazione del parere preventivo.

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

Il piano attuativo proposto prevede come richiesto dal PUC la necessità di integrare differenti funzioni insieme a quella residenziale della zona B4, infatti la zona S3* richiede insieme alle funzioni residenziali quelle dedicate al verde pubblico ed ai servizi generali.

Il piano attuativo viene proposto da privati e come concordato in sede di parere preventivo viene attuato in due stralci.

Come da normativa di attuazione per le due aree si prevede:

- indice di edificabilità territoriale
- superficie destinata a verde
- percentuale di volumetria edificabile per le differenti classificazioni urbanistiche
- percentuale di superficie SC per le differenti classificazioni urbanistiche
- percentuale di superficie urbanizzabile SUR rispetto alla superficie totale SC
- le cessioni e gli standard

il piano attuativo in oggetto non influenza nessuno degli strumenti sovraordinati dei quali recepisce le prescrizioni e le indicazioni relative all'area.

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

La proposta di piano attuativo si integra con le considerazioni ambientali perché promuove lo sviluppo sostenibile ed in particolar modo la qualità della vita.

In particolare si rileva che il piano propone:

- di valorizzare un'area degradata attraverso la realizzazione di un piccolo parco urbano
- di risolvere un problema viabilistico che con la realizzazione dell'asse mediano a visto l'interruzione di due strade di quartiere
- di riqualificare un'area in evidente stato di abbandono attraverso un nuovo asse viario e la realizzazione di un area verde per i cittadini della zona
- di portare a compimento una zona urbana scarsamente fruibile attraverso una progettazione sostenibile realizzata con architetture a basso impatto ambientale e riducendo al minimo l'uso del suolo

Problemi ambientali pertinenti al piano

Il piano attuativo proposto non prevede azioni che possano determinare problemi ambientali, infatti non sono previste azioni che possono influire sul sistema ambientale esistente.

La realizzazione dell'asse viario pubblico che mette in collegamento la via San Giuliano con la via Priore Fulco come concordato con gli uffici dell'amministrazione comunale risolve il problema della circolazione della zona.

La nascita di piccolo parco urbano definisce un'area di filtro verde tra il quartiere e l'asse mediano.

Non ci sono trasformazioni di aree o manufatti di interesse storico, ma si prevede la demolizione di alcuni manufatti e la riqualificazione dell'intera area.

Dal punto di vista della compatibilità idraulica si precisa che non esistono vincoli di natura idraulica insistenti nell'area oggetto di studio, come da relazione allegata.

Gli interventi in esame, per loro stessa natura, non incidono sull'equilibrio statico dei versanti e sulla stabilità del suolo.

Le opere non presentano potenziali incongruenze con i piani di protezione civile

eventualmente realizzati nella zona.

L'intervento sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non aumentare il livello di pericolosità idraulica e di rischio esistente, fatto salvo quello eventuale intrinsecamente connesso all'intervento ammissibile, di non precludere la possibilità di eliminare o ridurre le condizioni di pericolosità e rischio.

Gli interventi in oggetto non danno luogo al verificarsi di situazioni geologiche, geomorfologiche, e idrauliche tali da impedire la loro realizzazione e, quindi, risultano coerenti con le norme vigenti in materia idrogeologica.

La rilevanza del piano per l'attuazione della norma comunitaria nel settore dell'ambiente

Il piano attuativo è relativo ad una zona già urbanizzata e non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale, in quanto non contempla iniziative o misure in larga scala, infatti il carico antropico si modificherà limitatamente a quanto previsto dal PUC (il Puc prevedeva per quella zona insediamenti residenziali (B4) e servizi (S3*)).

Non vi saranno ricadute significative sui piani connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.

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

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli impatti di breve periodo sono quelli derivanti dalle attività edilizie previste dal piano che possiamo considerare limitate, di breve durata e reversibili.

considerato che l'area di intervento si trova in un zona urbanizzata l'impatto del piano può ritenersi poco significativo.

L'incremento del carico antropico è all'interno di quanto previsto dal PUC e determina impatti limitati all'area di intervento.

Alla luce di quanto sopra esposto non si ravvisano impatti significativi.

Carattere cumulativo degli impatti

Il piano attuativo proposto non genera impatti di carattere cumulativo.

Natura transfrontaliera degli impatti

Il piano attuativo proposto fa riferimento ad una porzione limitata e circoscritta del territorio comunale.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Il piano attuativo proposto non introduce fattori di rischio per la salute umana né per l'ambiente, anzi riqualifica un'area degradata e migliora il sistema viabilistico, attraverso la realizzazione di una piccola area verde a servizio del quartiere e la realizzazione di una nuova strada pubblica che consente il miglioramento del traffico veicolare e la riduzione delle interferenze.

Queste azioni possono essere ricondotte alla riduzione del rischio per la salute umana con la trasformazione di un'area degradata e spesso utilizzata come discarica di rifiuti con i conseguenti rischi di salubrità per i cittadini del quartiere.

Anche la nuova sistemazione viaria razionalizza il sistema infrastrutturale e riduce le criticità legate al traffico ed alle percorrenze.

I rischi per la salute umana o per l'ambiente sono circoscritti alla eventuale attività di cantiere il cui impatto si può considerare temporaneo e reversibile.

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

Il piano attuativo non genera impatti che interessano aree esterne agli stessi ambiti di trasformazione, gli unici impatti rilevabili sono quelli legati alle attività edilizie che come suddetto si possono considerare circoscritte e reversibili.

La popolazione coinvolta è quella interessata dalle trasformazioni e gli impatti derivanti dal piano sono sicuramente migliorativi della situazione esistente.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa :

- **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale**
- **dal superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo**

Il piano attuativo sorge su un'area interessata da speciali caratteristiche naturali, ma non

contrasta con gli obiettivi di tutela indicati nel 1° ambito del P.P.R, in quanto non entra nel merito della gestione a parco della zona umida di Molentargius, non altera la connessione ecologica tra le componenti ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo S. Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla, non condiziona il sistema dei rilievi, il parco urbano di Monte Urpinu, non contrasta con gli ecosistemi delle zone umide, la biodiversità e le specificità biotiche dell'area vasta; nel contempo riqualifica un'area urbana al confine della zona umida attraverso l'eliminazione di due vie cieche, la realizzazione di parcheggi e di un'area verde ad uso pubblico che si inserisce a ridosso dell'asse di scorrimento mediano con funzione di mitigazione dei rumori . Rimane la barriera protettiva dell'asse di scorrimento mediano (con pannelli di attenuazione dei rumori in plexiglas) e del canale Mortu – Rio Saliu (canale circondariale di allontanamento acque dolci Terramaini anch'esso soggetto a conservazione e tutela) che impediscono in quel tratto l'accesso allo stagno.

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

Come precedentemente rilevato il piano attuativo sorge vicino all'area protetta di Molentargius.

L'area di progetto rientra in parte nella zona umida costiera dello stagno di Molentargius, Bene Paesaggistico oggetto di conservazione e tutela insieme alle Saline, il cui limite è stato corretto dal 2006.

Sussistono inoltre le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Molentargius - Saline del Comune di Cagliari.

Dal punto di vista architettonico l'edificato al contorno dell'area interessata è caratterizzato da palazzine di quattro piani, in genere con copertura a terrazza o a falde di pendenza contenuta, con presenze di case unifamiliari con giardino tipiche degli anni 50 e 60. Il progetto tiene conto di queste tipologie prevedendo la realizzazione di una palazzina a quattro piani terrazzata dotata di area verde e parcheggi condominiali, una a due piani con tetti a falda e con porticato e una casa unifamiliare con giardino.

Dal punto di vista paesaggistico la realizzazione di quanto previsto in progetto si integra nell'assetto urbano esistente senza alterare gli equilibri esistenti.

4 – CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, valutato che il Piano non avrà impatti significativi sull'ambiente e/o sul patrimonio culturale, al di fuori dalle ovvie ricadute positive derivanti dagli obiettivi del piano, il Proponente, ritiene che il Piano attuativo in zona S3* e B4 di cui al presente

rapporto preliminare debba essere escluso dalla procedura di VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Architetto Stefano Lilliu

Architetto Marco Lilliu

Architetto Giampietro Barbera

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICI interessate all'intervento coordinato Pubblico-Privato in zona S3* - S.Giuliano

proprietà	Catastali		Rilievo	S3*	zona S3 60% di S3*	Lessoni (c): 25 mq/abit. (inc. restid./100x25)	tot. Pubblico (S3 - cessioni)	zona L 35% di S3*	zona G 5% di S3*	zona B4	tot. Superf. Priv. (B4 - L - G-c)
	Mappale	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
PINTORE	254	1045	939.50	531.25	318.75	66.40	385.15	185.94	26.56	408.25	554.35
EdilGIVALLA	253	1190	1223	1044.80	626.88	130.60	757.48	365.68	52.24	178.20	465.52
Pintore - EdilGIVacca		2235	2162.50	1576.05	945.63	197.00	1142.63	551.62	78.80	586.45	1019.87
PISANO	478	1357	1296.50	1296.50	777.90	162.06	939.96	453.78	64.82	---	356.54
Fiori AeM	561		111.70	111.70	67.02	13.96	80.98	39.10	5.60	---	30.74
Sar In s.r.l.	251 e 666		19.13	19.13	11.48	2.39	13.87	6.70	0.96	---	5.27
Pisano - Fiori e Sar In s.r.l.			1427.33	1427.33	856.40	178.41	1034.81	499.58	71.38	---	392.55
			3589.83	3003.38	1802.03	375.41	2177.44	1051.20	150.18	586.45	1412.42

primo stralcio

secondo stralcio

VOLUMI dei partecipanti all'intervento coordinato Pubblico-Privato in zona S3* - S.Giuliano

0.70 mc/mq di S3*							3 mc/mq di B4	Totale volumi Privato
proprietà	0.50 residenziale (L);			tot. mc Residenz.	0.20 direzionalità e micro-comm. (L);	totali mc		TOTALI mc
	0.70 residenz.	0.20 servizi strettam. connessi con la resid.	0.70 servizi pubblici					
PINTORE	185.94	53.12	26.56	265.62	106.25	371.87	1224.75	1596.62
EdilGIVALLA	365.68	104.48	52.24	522.40	208.96	731.36	534.60	1265.96
Pintore - EdilGIVACCA	551.62	157.60	78.80	788.02	315.21	1103.23	1759.35	2862.58
PISANO	453.78	129.65	64.82	648.25	259.30	907.55	---	907.55
Hori AeM	39.10	11.17	5.58	55.85	22.34	78.19	---	78.19
Sar In s.r.l.	6.69	1.91	0.96	9.56	3.83	13.39	---	13.39
Pisano - Hori e Sar in s.r.l.	499.57	142.73	71.36	713.66	285.47	999.13	---	999.13
	1051.19	300.33	150.16	1501.68	600.68	2102.36	1759.35	3861.71

primo stralcio

secondo stralcio