

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI CONVENZIONABILI SEPARATAMENTE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.01

LOTTE COMPRESI TRA LE VIE D'AZEGLIO,
PIEMONTE, ORSINI, ROMANIA, FRANCIA

Fg. 33 mapp. 2392/2394 e altri - Fg. 53 mapp. 3956/2376 e altri

TAVOLA N. Allegato D	SCALA -	DATA Aprile 2026	Aggiornamenti:
-------------------------	------------	---------------------	----------------

OGGETTO:

ANALISI CRITERI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

PROGETTAZIONE A CURA DI:

Dott. Ing. Corrado Dessi
Piazza Giovanni XXIII 70, 09128 - Cagliari (CA)

IL COMMITTENTE:

Finvit S.R.L.
Via L. Pierobon 46, 35010 - Limena (PD)

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S* - RESIDENZIALE

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 31/01/2008

VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE

PER STRALCI FUNZIONALI CONVENZIONABILI SEPARATAMENTE

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 83 DEL 08/10/2024

RICHIESTA DI ATUAZIONE DELLO STRALCIO N.1

**ANALISI CRITERI DI VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS**

SOMMARIO

PREMESSA

1 - RICHIAMI NORMATIVI	pag. 4
2 - SCOPO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E ITER PROCEDURALE	pag. 5
3 - UBICAZIONE DELL'INTERVENTO	pag. 8
4 - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE	pag. 9
5 - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO	pag. 12
6 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	pag. 14
7 - ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE	pag. 26
8 - CARATTERI DELLA VARIANTE E DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE E SUL PATRIMONIO CULTURALE	pag. 39
9 - CONCLUSIONI	pag. 42

PREMESSA

La presente relazione costituisce il documento per la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante allo Studio del Comparto Edificatorio attuabile per stralci funzionali attuabili separatamente.

Il Comparto situato in Zona B/S* residenziale, sito tra la Via D'Azeglio, Via Piemonte, Via Orsini, Via Romania e la Via Francia nel comune di Quartu Sant'Elena, è stato oggetto di un primo Studio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.

La Società FINVIT S.r.l., proprietaria esclusiva dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al Catasto Terreni al foglio 53 che ricadono interamente nel Comparto, e proprietaria di una quota indivisa (pari a 1/5) dei mappali 2400, 2398, 2506, 2450 del foglio 33 ai sensi dell'art.3 comma 3 della L. R. n.20 del 01/07/1991 e ss.mm.ii., ha promosso una rimodulazione dello studio dell'intero comparto edificatorio attuabile per **stralci funzionali convenzionabili separatamente** che consentono l'edificazione dei volumi di propria competenza sulle aree di sua proprietà esclusiva, senza incidere sulla potenzialità edificatoria dei lotti degli altri proprietari.

Il comune di Quartu Sant'Elena, con **Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024**, ha autorizzato la Società proponente a predisporre un piano attuativo in variante al progetto approvato con D.C.C. n.5 del 31/01/2008 esteso all'intera area B/S* attuabile per stralci funzionali ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 20/91 con contestuale richiesta di attuazione dello stralcio di propria competenza esclusiva.

1 - RICHIAMI NORMATIVI

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

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

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

La VAS, ove prevista, per la sua finalità di prevenzione, deve essere attivata contestualmente al processo di formazione del piano o programma e costituisce «parte integrante» del procedimento di adozione ed approvazione di piani e programmi ad essa sottoposti.

NORMATIVA PRINCIPALE DI RIFERIMENTO

- L.R. n. 45 del 22/12/1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e ss.mm.ii.;
- L.R. n. 8 del 25/11/2004;
- L.R. n. 9 del 12/06/2006, e ss.mm.ii.;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27/06/2001;
- D. Lgs. n. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii. (capo I e III - titolo II, p. II);
- D. Lgs. 44/2019;
- Legge n. 108 del 2021;
- Linee guida regionali per la VAS dei PUC, approvate con DGR n. 44/51 del 14/12/2010;
- Disposizioni attuative contenute nella Delibera Giunta Regionale n. 34/33 del 07/08/2012;
- L.R. n. 1 del 17/01/2019 - Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2;
- Delibera 11-75 del 24/03/2021.

2 – SCOPO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ E ITER PROCEDURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne la normativa Regionale, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 aprile 2005, n. 66 “Ridefinizione dei Servizi delle Direzioni generali della Presidenza della Regione e degli Assessorati, loro denominazione, compiti e dipendenza funzionale”, la competenza in materia di VAS è stata assegnata al Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI) dell’Assessorato della Difesa dell’Ambiente.

La Giunta Regionale, con Deliberazione n. 38/32 del 02 agosto 2005, ha poi attribuito al già menzionato Servizio funzioni di coordinamento per l’espletamento della VAS di piani e programmi.

Con Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006, concernente il conferimento di funzioni e compiti agli enti locali, sono state attribuite alla Regione le funzioni amministrative non ritenute di livello nazionale relative alla valutazione di piani e programmi di livello regionale o provinciale (art. 48), mentre alle Province sono state attribuite quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale e sub-provinciale (art. 49).

Successivamente, con Legge Regionale n. 3/2008 (Finanziaria 2008), sono state attribuite alle Province anche le funzioni amministrative relative alla valutazione di piani e programmi di livello provinciale. Sempre ai sensi della Legge Regionale n. 9/2006, spetta alla Regione il compito di indirizzo e definizione di linee guida tecniche sia in materia di valutazione di impatto ambientale che di valutazione ambientale strategica.

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

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

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

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

Modello procedurale assunto

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e prevede i seguenti momenti significativi.

L'Autorità proponente e procedente predispone un rapporto preliminare di cui sopra che dovrà essere inviato alla Città Metropolitana di Cagliari (Autorità Competente per territorio), su supporto informatico o, in caso di difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo.

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

Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base dei criteri sopra riportati e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o la variante ad esso determina impatti significativi sull'ambiente. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare di cui sopra emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico anche attraverso la pubblicazione nel sito web dell'autorità competente e dell'autorità procedente.

Soggetti coinvolti dal processo di verifica di assoggettabilità a VAS.

I soggetti coinvolti nel processo di verifica della variante proposta:

- Proponente: Società Finvit s.r.l.;
- Autorità procedente: Comune di Quartu Sant'Elena;
- Autorità competente per la VAS: Città Metropolitana di Cagliari;
- Soggetti competenti in materia ambientale: da individuare in collaborazione con l'Autorità Competente.

3 – UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto è ubicato nel Comparto edificatorio in Zona B/S* Residenziale di Completamento individuato nel Piano Urbanistico Comunale della Città di Quartu Sant'Elena e risulta racchiuso tra la Via D'Azeglio, la Via Piemonte, la Via Orsini, la Via Romania e la Via Francia (vedi elaborato grafico Tav. 01 – Inquadramento Generale).



Vista Aerofotografica area di intervento

Lo studio di comparto di iniziativa privata per il completamento del comparto è stato approvato e già adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 09/08/2007, poi approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008.

Si descrivono nel seguito le caratteristiche ambientali del sito di intervento, dando illustrazione dello stato dei luoghi sia dell'ambito di intervento che del contorno del tessuto urbano consolidato. In data 08/10/2024 con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 la società Finvit srl veniva autorizzata alla predisposizione della Variante allo Studio di Comparto attuabile per stralci funzionali ai sensi dell'art. 3 della Legge regionale n.20/91.

4 – RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO ATTUALE



Foto n. 1 – Vista Via Francia e Via Orsini



Foto n. 2 – Vista Via D’Azeglio, Via Francia e Via Romania



Foto n. 3 – Vista Via D’Azeglio, Via Orsini e Via Piemonte



Foto n. 4 – Vista Via D’Azeglio e Via Orsini



Foto n. 5 – Vista Via D’Azeglio, Via Francia e Via Romania



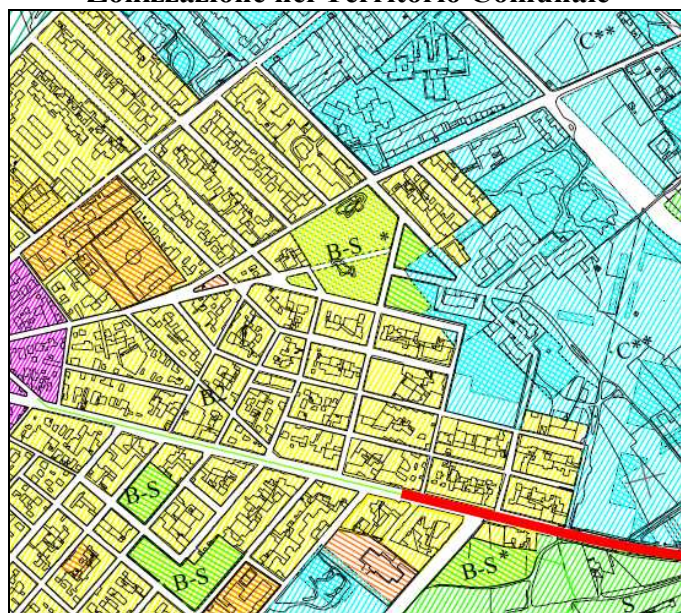
Foto n. 6 – Vista Via D’Azeglio e Via Orsini

5 – INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

L'area di intervento è classificata nel Piano Urbanistico Comunale Generale come Zona Omogenea B/S* - Comparto con cessione obbligatoria al 75%.

Per tale ambito si riconosce l'opportunità di fare ricorso alla procedura del Comparto edificatorio con acquisizione parziale delle "S" da parte della P.A. sotto forma di cessione pari al 75% della superficie interessata a fronte del riconoscimento di un indice di edificabilità assimilato ai valori esistenti in Zona C (1,5 mc/mq) da realizzare in comparto nella restante quota, con destinazione: * residenziale nella misura di 1,05 mc/mq * per attrezzature e servizi nella misura di 0.45 mc/mq, ripartiti per 0,30 mc/mq al soggetto privato e per 0,15 mc/mq alla Amministrazione Comunale. In proposito, il Piano definisce per le B/S* un Progetto-Guida (con la localizzazione preferenziale o vincolante delle cessioni, la tipologia ed un ingombro planimetrico delle quantità edificabili) come riferimento per l'attuazione, inserito nella Zonizzazione e/o nel Piano dei Servizi.

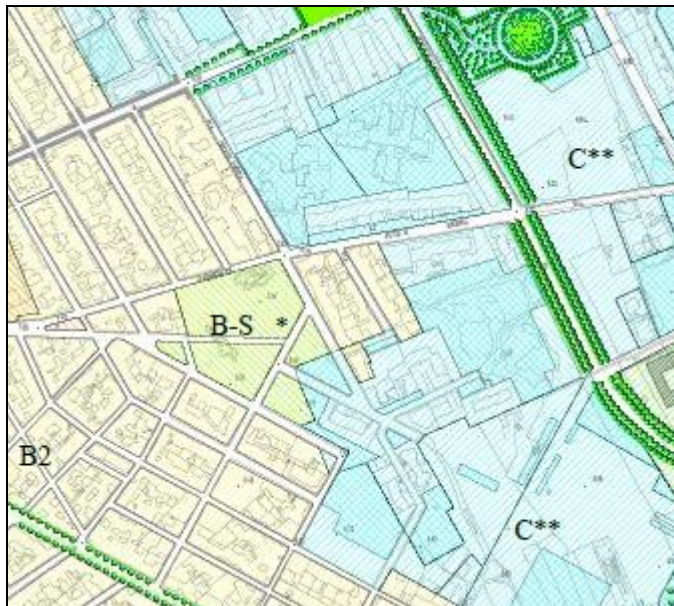
Zonizzazione nel Territorio Comunale



STRALCIO PUC TAV. Z.1

L'area si presenta come ultimo lotto ineditato all'interno del tessuto urbano già edificato e dotato di viabilità, costituito da una limitrofa zona B di completamento e una zona C totalmente edificata (lottizzazione Baias 1), per una superficie complessiva pari a 15.508 mq.

Centro Urbano / Settore Sud Est – Pitz'e Serra



STRALCIO TAV. Z.5 - PUC

L'area è formata da quattro tasselli non edificati, con finitura sterrata, delimitati dalla viabilità esistente e confinanti con le aree individuate nel Piano Paesaggistico Regionale con i toponimi S. Lucia, Piscina Grimentu e Baias.



Stralcio PPR

Il comparto è ricompreso tra la via Piemonte, Via d'Azeglio, Via Romania, Via Francia, Via Orsini e Via Principessa Jolanda. Attualmente la viabilità sulla Via Jolanda e sulla Via Francia risulta interrotta proprio dalle aree inedificate in oggetto.

6 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

Le modifiche proposte nella Variante allo Studio di Comparto edificatorio in Zona B/S* Residenziale di Completamento approvato con **D.C.C. n. 5 del 31/01/2008** possono essere considerate di carattere minimale, tali cioè da rientrare fra quelle di cui all'art. 6. c.3, e all'art. 12, del D.lgs. 152/2006.

L'impianto generale del Comparto, infatti, resta inalterato rispetto allo studio approvato con nel 2008 eccezion fatta per i modestissimi adattamenti utili a consentire l'attuazione dello stesso per stralci funzionali.

In particolare la proposta di Variante allo Studio di Comparto ha riguardato in particolare:

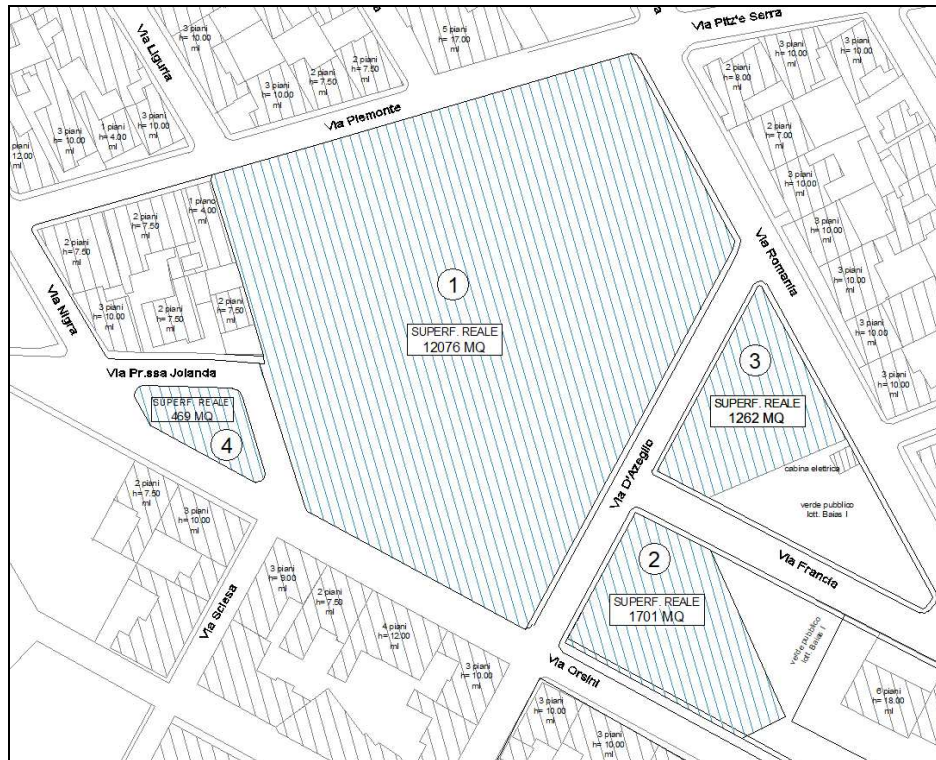
- La previsione di due stralci funzionali con suddivisione degli standards in misura proporzionale alla loro estensione;
- L'accorpamento dei lotti 1-2 e 3-4, con modifica del planivolumetrico e della tipologia edilizia;
- La realizzazione della quota parte di prolungamento stradale nell'ambito dello stralcio di prima attuazione e successiva realizzazione del prolungamento stradale nell'ambito dello stralcio di completamento.

Si riportano nel seguito gli aspetti di dettaglio del Progetto di Variante al Comparto che evidenziano le modifiche sostanziali al primo Studio approvato nel 2008.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

L'area è costituita da **4 tasselli** privi di edificato, ricadenti in zona B/S* del P.U.C., identificati negli elaborati grafici con le lettere **1, 2, 3, e 4**, di superficie complessiva pari a 15.508 mq:



Stralcio dello Schema delle Aree individuate nella Tav. 01 del Progetto in Variante

- Tassello 1** superficie 12.076 mq (confinante con la zona B2 edificata)
- Tassello 2** superficie 1.701 mq (confinante con verde pubblico della lottizz. Baia 1)
- Tassello 3** superficie 1.262 mq (confinante con verde pubblico della lottizz. Baia 1)
- Tassello 4** superficie 469 mq (di proprietà dell'Amministrazione Comunale)

INQUADRAMENTO CATASTALE

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

Con riferimento all'Estratto di Mappa originale riportato nella Tav. 01 – Inquadramento Generale, tutte le particelle catastali sono inserite sui fogli di mappa 33 e 53, si riporta nel seguito l'elenco dei mappali coinvolti con dettaglio delle superfici e dei titoli di proprietà

I mappali interessati nel **FOGLIO 33** sono:

- **mappale 2500** superficie 11 mq – intestati a Floris Graziano e più;
- **mappali 2392-2394** superficie 1450 mq – intestati a Soc. FINVIT (Ex eredi Piludu);
- **mappali 2450-2400-2398-2506** superficie 6711 mq - intestati a eredi Lai e Soc. FINVIT;
- **mappale 2444** superficie 180 mq - intestati a Cadoni Maria;
- **mappale 2436** superficie 06 mq - intestati a Andreuccetti e più;
- **mappale 2200** superficie 96 mq - intestati a soc. Dalimo;
- **mappali 2042-2395-2397** superficie 2750 mq - intestati a eredi Carta
- **mappali 2445-2504-2505** superficie 31 mq - proprietà del comune di Quartu S.E.
- **sedime stradale** della Via Pitz'è Serra superficie 51mq

I mappali interessati nel **FOGLIO 53** sono i seguenti:

- **mappale 1235** superficie 342 mq - intestati a Falqui Antonino;
- **mappali 2376-3956** superficie 3401 mq - intestati a Soc. FINVIT (ex eredi Ibba);
- **mappali 2735-2377-2380** superficie 563 mq - proprietà del comune di Quartu S.E.
- **sedime stradale** della Via Pitz'è Serra superficie 20 mq

PARAMETRI URBANISTICI (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE)

Con riferimento alle *Norme di Attuazione* del Piano Urbanistico Comunale per la zona B/S* il progetto prevede:

- **CESSIONE** da parte dei privati del **75%** della superficie del comparto
- **INDICE TERRITORIALE** di edificabilità pari a **1,50 mc/mq**, suddiviso come segue
 - **1,05 mc/mq** per volumi residenziali
 - **0,30 mc/mq** per volumi servizi connessi
 - **0,15 mc/mq** per volumi pubblici

La **Superficie Complessiva** del comparto è pari a **15.508 mq** suddivisi in:

- **665 mq** di proprietà comunale
- **14843 mq** di proprietà dei privati proponenti

La superficie di proprietà comunale (665 mq) non partecipa al calcolo delle cessioni del 75%, ma produce (con l'indice di 1,50 mc/mq), una volumetria pari a **mc 998** interamente utilizzabile per volumi pubblici da sommare alla volumetria pubblica prodotta dagli indici territoriali.

PARAMETRI DI PIANO

Nel Progetto di Variante non sono state apportate modifiche ai Parametri di Piano, si riportano nel seguito tutti i dati per completezza di illustrazione.

Con riferimento ai dati contenuti nella Tav. 03 – Progetto Variante allo Studio del Comparto Approvato – si riportano nel seguito le previsioni del Progetto di Variante che stabiliscono la ripartizione della superficie in proprietà dei privati proponenti di **14.843 mq**:

- **superficie in cessione: 11.132 mq** (pari al 75% della superficie)
- **superficie fondiaria: 3.711 mq** (pari al 25% della superficie)

Le aree in cessione sommate alla proprietà comunale di mq 665 per una superficie complessiva pari a 11.797 mq, sono così ripartite:

- **Area A** 6.562 mq
- **Area B** 1262 mq
- **Area C** 763 mq
- **Area D** 469 (coincidente col tassello 4)
- **Area E** 1450 mq
- **Strada** (prolungamento della Via Jolanda) 1291 mq

Il Comparto Privato nel Progetto di Variante è del tutto analogo a quello previsto nel Progetto Approvato, è suddiviso in 4 lotti edificabili di superfici diverse così ripartiti:

- **Tassello 1 n. 4 lotti (Lotto 1-2, Lotto 3 e Lotto 4) per complessivi 2.773 mq**
- **Tassello 2 n. 1 lotti (Lotto 5-6) per complessivi 938 mq**



Stralcio dello Schema Planivolumetrico riportato nella Tav. 03 del Progetto in Variante

Le volumetrie sono così ripartite:

- **volume residenziale**
 $14.843 \text{ mq} \times 1,05 \text{ mc/mq} = 15.585 \text{ mc}$
- **volume servizi connessi**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq} = 4.453 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici**
 $14.843 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 2.226 \text{ mc}$
- **volume servizi pubblici derivante da superficie fondiaria pubblica**
 $665 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 998 \text{ mc}$

Le volumetrie private residenziali e per servizi connessi, pari a 20.038 mc, sono ripartite proporzionalmente all'interno dei 4 lotti privati.

- **Lotto 1-2**

Vol. residenziale = 5.094 mc

Vol. connesso = 1.455 mc

Vol. complessivo = 6.549 mc

- **Lotto 3**

Vol. residenziale = 3.276 mc

Vol. connesso = 936 mc

Vol. complessivo = 4.212 mc

- **Lotto 4**

Vol. residenziale = 3.276 mc

Vol. connesso = 936 mc

Vol. complessivo = 4.212 mc

- **Lotto 5-6**

Vol. residenziale = 3.939 mc

Vol. connesso = 1.126 mc

Vol. complessivo = 5.065 mc

Le volumetrie pubbliche pari a 3.224 mq sono ubicate nel tassello 1 ma la loro ubicazione è puramente indicativa.

CRITERI DI SCELTA PROGETTUALE E DELLE LOGICHE INSEDIATIVE

Con riferimento ai criteri di scelta *su cui era fondato il Progetto Approvato*, anche nel presente Progetto di Variante si propone una scelta di disegno urbanistico del comparto che coniuga *l'esigenza di armonizzare i nuovi volumi con il contesto esistente* ed allo stesso tempo consenta alla Soc. FINVIT di *realizzare i suoi volumi di competenza su aree di sua proprietà esclusiva*.

In accordo con i criteri di base del progetto approvato i nuovi volumi sono previsti con sviluppo prevalente in altezza e per questo motivo si è provveduto alle seguenti scelte progettuali:

- **Tassello 1 – Lotto 1-2 e Lotti 3 e 4:** (oggetto di parziali modifiche)

si conferma l'ubicazione di nuovi volumi residenziali, costituiti da 4 lotti (Lotto 1-2 e Lotti 3 e 4) lungo il nuovo prolungamento previsto della Via Principessa Jolanda, in arretramento al filo strada.

Tale Ubicazione consente di evitare la realizzazione di fabbricati filo strada prospettanti i fabbricati filo strada esistenti al comparto di altezze inferiori ai fabbricati proposti.

La scelta di unificare i lotti 1 e 2 in un unico lotto edificatorio fornisce maggior garanzia di edificare per intero lo Stralcio 1 descritto nel capitolo successivo.

Nel presente Progetto di Variante i Lotti privati previsti nel Tassello 1 sono stati slegati, i Lotti 3 e 4 sono stati spostati nell'area a nord del prolungamento della Via Principessa Jolanda, il Lotto 1-2 è rimasto nella posizione originaria.

Questa soluzione conferma e rinforza la scelta effettuata nel Progetto Approvato che prevedeva la salvaguardia dell'isolato sul fronte della Via Orsini, caratterizzato da tipologie edilizie di volumetrie ed altezze minori.

L'allontanamento dei Lotti 3 e 4 consente ai "frontisti" di Via Orsini di fruire di uno spazio verde di maggiori dimensioni e profondità.

Allo stesso tempo l'ubicazione del Lotto 1-2 si conforma dal punto di vista urbanistico come tipo edilizio isolato del tutto analogo al Lotto 5-6, tipologia che si inserisce con

minore impatto sul tessuto urbano già edificato grazie ai più ampi spazi verdi che li circondano.

Nel Lotto 1-2 è prevista la realizzazione di un corpo di fabbrica sui mappali 3956 e 2376, di proprietà esclusiva della Soc. FINVIT S.r.l., con volumetria di propria competenza nel rispetto delle dovute cessioni.

Come si descriverà nel seguito questa soluzione consente di individuare uno Stralcio Funzionale attuabile nell'immediato su iniziativa della Proponente Soc. FINVIT S.r.l.

- **Verde Pubblico nel Tassello 2:** **(non oggetto di modifiche)**
si conferma l'accorpamento del Tassello 2 al verde pubblico esistente della lottizzazione Baias 1 per creare un ambito a destinazione.

- **Servizi Pubblici nel Tassello 1:** **(oggetto di modifiche)**

Nel presente Progetto di Variante si propone una nuova soluzione per l'ubicazione dei volumi per servizi pubblici, precedentemente tutti accorpati nel Tassello 3 (Ex C).

Nell'intento di arricchire il contesto urbano ad elevata intensità di edificato con un'area verde direttamente fruibile dai residenti del circondario, nel Progetto di Variante è stata inserita la proposta in accordo con l'amministrazione comunale di prevedere un'area giochi di ultima generazione in aderenza alle pareti cieche dei fabbricati compresi tra l'attuale Via Jolanda e la Via Piemonte (25 % circa dell'area) ed un'area da destinare ad Orti Urbani Sociali nella superficie residua.

La scelta del parco giochi è basata sul consolidato orientamento sociologico di garantire aree di gioco all'aperto alle fasce di età riconducibili alla prima infanzia, immerse nel verde, di ridotte dimensioni, facilmente raggiungibili a piedi e con le carrozzine, preferibilmente illuminate, sorvegliate e dotate di servizi (caffetteria, edicola, etc.).

La scelta degli orti urbani è riconducibile ad un orientamento contemporaneo che prevede di coniugare la necessità di occupare in attività legate alla natura ed al territorio le fasce di età avanzata oltre i tempi di impiego ordinario, ad esempio pensionati, ma anche destinare a persone di fascia inferiore che invece possono "coltivare" nel tempo libero un hobby od

una passione, ed al tempo stesso costruire rapporti interpersonali con fasce d'età differenti (in una parola "la Socializzazione" di base nel contesto urbano).

In questa logica anche i Volumi pubblici per servizi sono stati suddivisi in due blocchi, di dimensioni ridotte per incidere meno sull'impatto visivo, di cui uno da destinare a servizi per il parco giochi, l'altro da destinare a servizi per il parco urbano (ufficio gestione assegnazione lotti e sorveglianza, vendita sementi, attrezzi, abbigliamento tecnico).

- **Tassello 2 - Lotto 5-6:** (oggetto di modifiche)

In ottemperanza a quanto riportato nella comunicazione di motivi ostativi ex art. 10 bis L.241/90, prot. n. 28837 del 16.03.2026 da parte del Comune di Quartu Sant'Elena che **si è scelto di modificare** la scelta del Progetto Approvato con la progettazione di un lotto unico con fabbricato avente un'altezza massima aderente alle Norme Tecniche di Attuazione per la zona urbanistica B di riferimento e non procedere alla compensazione del lotto con la porzione di mq 370 di verde pubblico della lottizzazione Baias 1 appartenente a Zona Urbanistica differente.

Per il resto le scelte progettuali in questa direzione restano comunque aderenti a quanto già proposto nel progetto precedente garantendo comunque una fascia di verde pubblico tra i lotti.

- **Verde pubblica esistente lungo la via Orsini:** (non oggetto di modifiche)

si conferma la scelta del Progetto Approvato, presente nei tasselli E e C con funzioni di fascia filtro tra la nuova edificazione e i fabbricati in linea esistenti.

- **Realizzazione della viabilità di collegamento:** (non oggetto di modifiche)

si conferma la realizzazione della viabilità di collegamento tra la via Principessa Jolanda e la via Francia a completamento della viabilità esistente.

CRITERI DI SCELTA TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI

Con riferimento agli schemi grafici contenuti nella Tav. 03 – Progetto di Variante dello Studio del Comparto – si conferma sostanzialmente la scelta del Progetto Approvato di proporre due tipi edilizi differenti:

- **Tipo edilizio Lotto 1–2 e Lotti 3 e 4:** (oggetto di parziali modifiche)

si tratta di corpi di fabbrica non più edificati sul filo stradale ma arretrati e isolati, che si sviluppano su **cinque livelli** di cui un piano terra e 4 piani alti. Sarà possibile in sede di progettazione definitiva prevedere un piano sottotetto oltre l'ultimo piano con destinazione sgombero, nei limiti dell'altezza massima prevista per la zona B.

Il porticato al piano terra è stato eliminato, stante la dimostrata incapacità dei piccoli fronti commerciali di costituire un polo di attrazione per attività terziarie e transito pedonale, attività già presenti e consolidate nel polo di Via Polonia, via Cecoslovacchia per poi proseguire in via Portogallo che possiedono assi viari più importanti del nuovo tratto di strada proposto in progetto.

La via Principessa Jolanda e la via Francia (che saranno unite dal prolungamento proposto) sono infatti caratterizzate da tipologie edilizie svariate ma in nessun caso trovano spazio i porticati che risultano invece maggiormente efficienti in altre situazioni già presenti e consolidate.

Un ulteriore vantaggio è quello di rendere la viabilità meno oppressa dalla presenza di fabbricati adiacenti.

La copertura dei fabbricati è prevista a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto.

- **Tipo edilizio Lotti 5 – 6:** (oggetto di parziali modifiche)

si conferma un corpo di fabbrica isolato all'interno del lotto, che si sviluppa su **cinque livelli** di cui un piano terra e 4 piani alti, copertura a doppia falda inclinata rivestita con tegole in laterizio, l'accesso carrabile ai fabbricati è previsto obbligatoriamente sul retro del lotto. Sarà possibile in sede di progettazione definitiva prevedere un piano sottotetto

oltre l'ultimo piano con destinazione sgombero, nei limiti dell'altezza massima prevista per la zona B.

Si confermano le ulteriori scelte del Progetto Approvato:

Nella progettazione dei fabbricati per il lato in aderenza è ammesso uno sfalsamento massimo di m 2.00 tra i fili dei corpi di fabbrica, la realizzazione della recinzione fronte strada è facoltativa.

In entrambi i tipi edilizi è consentito la realizzazione del piano interrato anche esteso oltre la sagoma del fabbricato in elevazione purché la parte eccedente sia destinata a parcheggio, la distribuzione dei servizi connessi potrà avvenire oltre che al piano terra anche al piano primo.

Le altezze di interpiano e le altezze massime indicate negli elaborati grafici sono vincolanti.

Per quanto non specificato nella presente relazione valgono le norme e i regolamenti del Piano Urbanistico Comunale vigente.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel Progetto di Variante allo Studio del Comparto Approvato ***non sono state apportate modifiche alle previsioni del progetto originario*** per quanto riguarda le Opere di Urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta consistono nella realizzazione del collegamento stradale tra la Via Principessa Jolanda e la Via Francia all'interno dello studio di comparto della zona B/S*.

L'unica ***variazione in aumento consiste nella realizzazione di nuovi stalli di sosta preferenziali***, da destinare a strisce rosa e strisce gialle, a servizio delle fasce più deboli che accederanno alle aree verdi.

Nel Progetto Approvato l'area interessata da quest'opera di urbanizzazione aveva una ***superficie di circa 1'219 mq*** che si sviluppava su un nuovo asse viario di larghezza complessiva pari a 12 m, di cui 8.80 m sarà la larghezza della carreggiata, 1.60 m per lato sarà quella dei marciapiedi; sono previsti anche gli stalli di parcheggio di cui uno per disabili.

Nel Progetto di Variante l'area interessata dalle opere di urbanizzazione ha una ***superficie di circa 1'291 mq*** e si sviluppava ancora sul nuovo asse viario, di larghezza complessiva pari a 12 m, di cui 8.80 m sarà la larghezza della carreggiata, 1.60 m per lato sarà quella dei marciapiedi. La superficie aggiuntiva è quella prevista dai nuovi stalli di parcheggio sul prolungamento della Via Jolanda, ***di cui uno per disabili***.

7 – ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Il Piano attuativo proposto, mira ad una piena coerenza con le prescrizioni degli strumenti normativi di livello superiore e in particolare con il Piano Paesaggistico Regionale, La Legge Regionale n. 8 del 2001 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 22 gennaio n. 42), introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale “principale strumento” della pianificazione territoriale regionale “che assume i contenuti di cui all’art. 143 del D. Lgs. 42/2004.

Con Delibera della Giunta Regionale n. 22/3 del 24 maggio 2006, in riferimento all’art. 2 comma 1 della stessa L.R. n. 8/2004, il Piano Paesaggistico Regionale è stato adottato per il primo ambito omogeneo relativo all’area costiera.

Con il P.P.R. la Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione.

Il P.P.R. interessa l’intero territorio regionale e, mediante il suo contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, persegue le seguenti finalità: – preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l’identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo; – proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità; – assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità. I beni paesaggistici sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di elevato valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future.

Il territorio regionale sardo, secondo il PPR, è caratterizzato dalla presenza di specifici beni paesaggistici individuati e d'insieme, tra cui è compresa la fascia costiera, appositamente individuata sulla base di criteri geomorfologici e fitoclimatici, è classificata come bene paesaggistico d'insieme e considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata delle risorse, assicurando un equilibrio sostenibile tra la pressione dei fattori insediativi e produttivi e la conservazione dell'habitat naturale, seguendo le indicazioni della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002 relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.

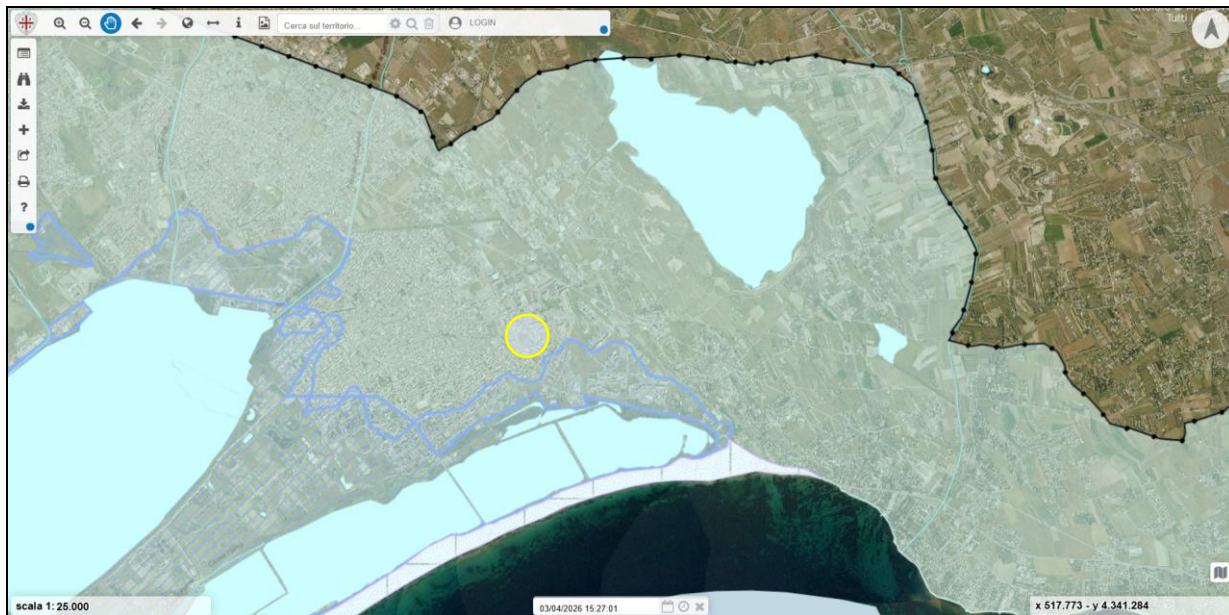
I principi contenuti nel P.P.R., assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale, coerentemente con la Convenzione Europea del Paesaggio e con lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo.

Livelli di coerenza previsti nel presente comparto:

Conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate; fattispecie sulla quale non agisce e non interviene direttamente. Tutela e conservazione fisica degli edifici e dei manufatti di interesse e valore storico; fattispecie sulla quale non agisce e non interviene direttamente. Tutela e conservazione ambientale degli spazi liberi, pubblici e privati, e delle loro peculiarità floristiche. Promuove l'utilizzo di forme innovative di tecnologie costruttive ecologicamente orientate.

VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del perimetro della Fascia Costiera indicata dal Piano Paesaggistico Regionale ma non è compresa tra i beni tutelati.



Stralcio PPR

Siti di interesse comunitario.

Non risultano presenti nelle aree oggetto del Piano zone interessate da questa categoria di vincolo.

Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

Aree tutelate per legge.

Le aree in esame **non** risultano soggette a questo vincolo.

Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004.

Immobili e di notevole interesse pubblico.

Le aree in esame **non** risultano soggette a questo vincolo.

VINCOLI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO.

1. Analisi delle condizioni di pericolosità da frana esistenti

Relativamente agli aspetti geomorfologici, l'area d'intervento si imposta in una zona altimetricamente sopraelevata rispetto al livello del mare (7.00 m.s.l.m.) nella quale non si evincono attualmente condizioni di instabilità per condizioni di franosità in atto o potenziali.

Con determinazione del segretario dell'Autorità di bacino n.60 del 17/04/2024 pubblicata sul BURAS n.25 del 09/05/2024 è stato approvato lo studio di variante al PAI riguardante sia la parte idraulica sia la parte frana, esteso a tutto il territorio del Comune di Quartu Sant'Elena ai sensi dell'art. 37 c.3 lettera b) delle N.T.A.

Come si evince dalla documentazione cartografica presente in stralcio, l'area d'intervento risulta classificata in zona Hg0, corrispondente a quelle aree studiate nelle quali non sono stati rilevati movimenti franosi in atto o potenziali. Tale circostanza si ritiene del tutto ovvia in quanto tutta la zona dell'abitato consolidato di Quartu S.E. si trova a pochi metri sul livello del mare in una zona essenzialmente complanare, ad eccezione delle colline prospicienti la S.S. 554 dove affiorano le litologie mioceniche con quote altimetriche sopraelevate fino a circa 60.00 m.s.l.m.



Stralcio della classificazione di pericolosità geomorfologica PAI (Hg0)

2. Analisi delle condizioni di pericolosità da idraulica esistenti

Relativamente agli scenari di pericolosità idraulica, l'area di intervento attualmente non risulta classificata, sia relativamente a quanto disciplinato dal PAI, sia relativamente a quanto definito dallo Studio di Variante al PAI ex art.37. Inoltre, l'area di intervento non risulta inserita all'interno delle fasce di pericolosità idraulica dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

Con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.128 del 14.11.2019, pubblicate sul BURAS n.50 Parte I e II del 21.11.2019, sono state istituite delle "Fasce di Prima Tutela" ai sensi dell'Art. 30 ter delle N.T.A. del PAI.

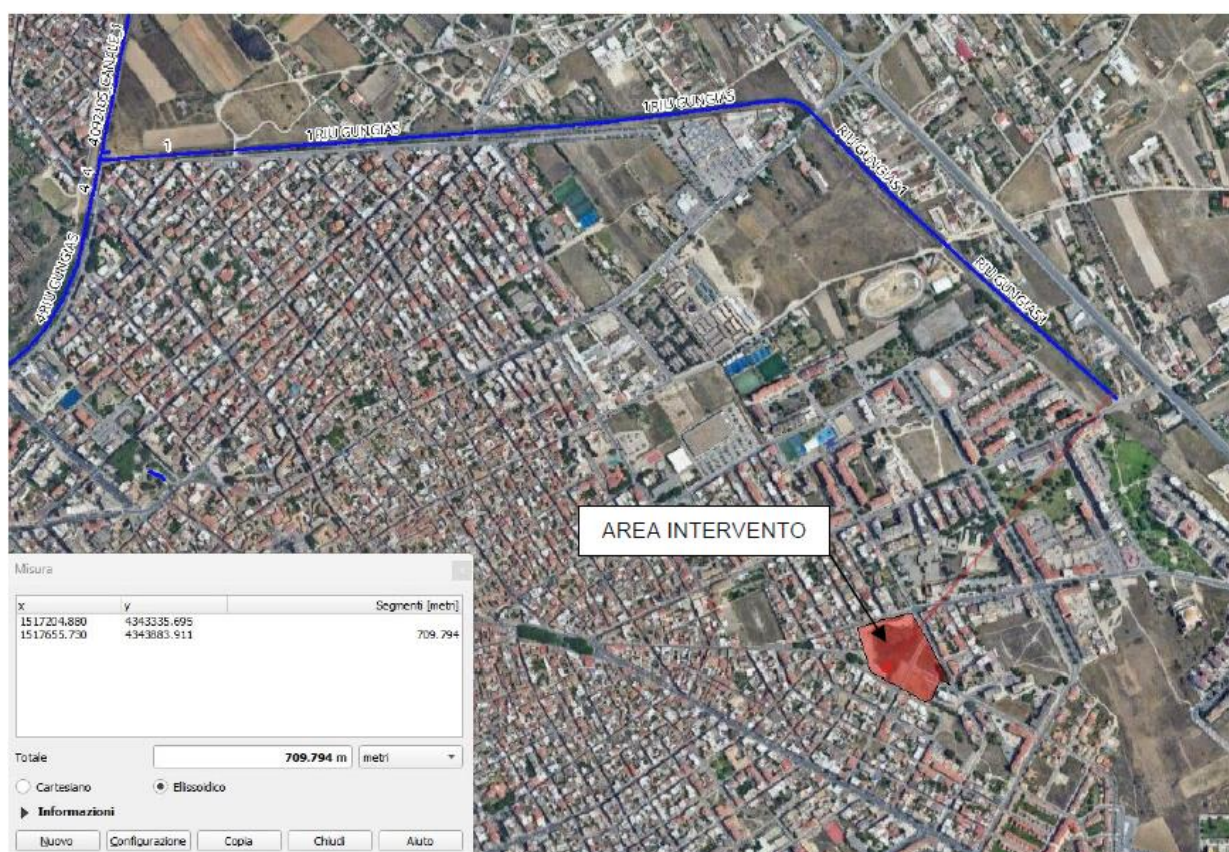
L'art. 30 ter comma 1 delle NTA del Pai stabilisce che: per i singoli tratti dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico dell'intero territorio regionale per i quali non siano state ancora determinate con il solo criterio geomorfologico di cui all'art. 30 bis, quale misura di prima salvaguardia finalizzata alla tutela della pubblica incolumità, è istituita una fascia su entrambi i lati a partire dall'asse, di profondità L variabile in funzione dell'ordine gerarchico del singolo tratto.

ORDINE GERARCHICO (Numero di Horton-Strahler)	PROFONDITA' L (Metri)
1	10
2	25
3	50
4	75
5	100
6	150
7	250
8	400

Come si evince dall'immagine che segue, l'area di intervento non risulta essere interessata dalla presenza di elementi idrici ulteriori rispetto a quelli cartografati.

Le nuove norme di attuazione del PAI hanno stabilito che per gli elementi appartenenti al reticolo idrografico regionale, nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione di cui al comma 2bis, 2ter e 6 regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- a. Lungo i corsi d'acqua non arginati e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle linee di sponda o se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- b. Lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;
- c. Lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini e in caso di tratti tombati;
- d. La profondità delle fasce di tutela non può comunque eccedere la perimetrazione dell'area di pericolosità corrispondente al tempo di ritorno di 50 anni.

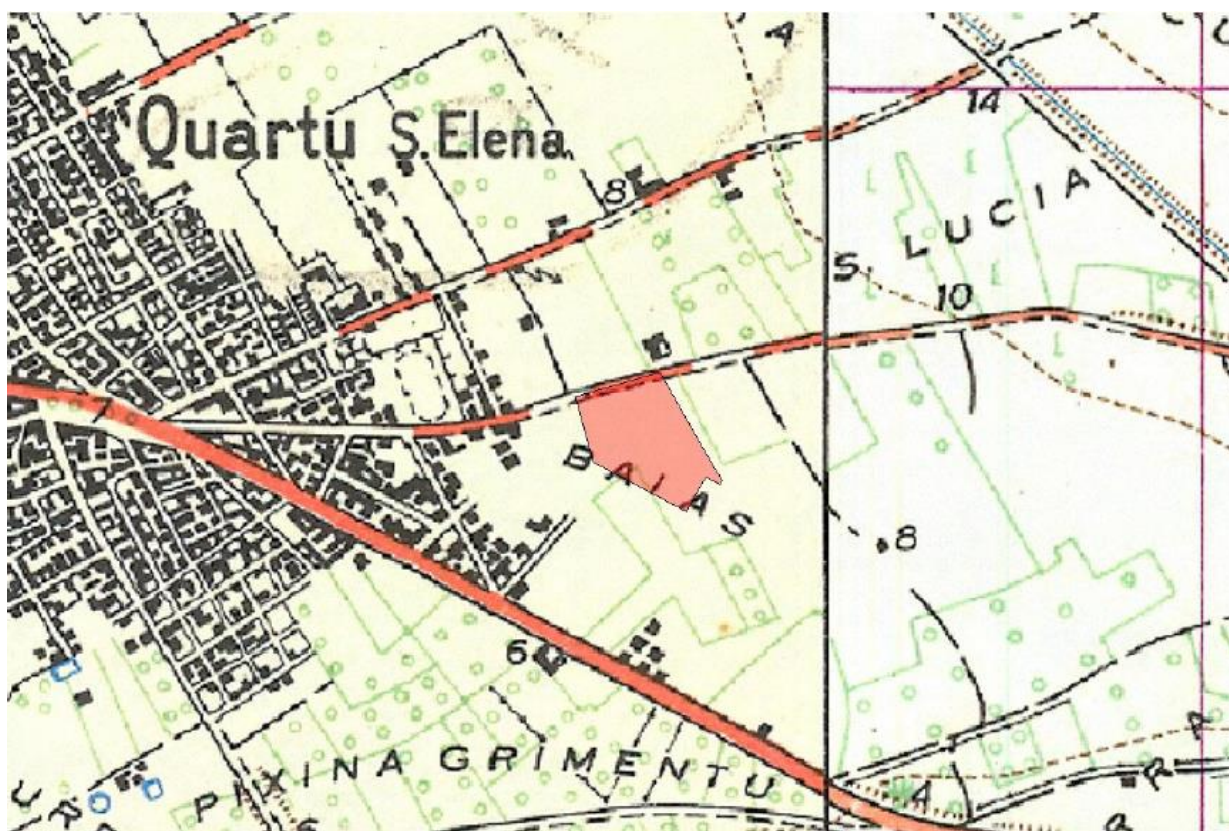


Stralcio delle fasce art. 30 ter (Zona non classificata)

Con l'aggiornamento delle N.A. del PAI è stato inserito un nuovo comma dell'Art. 8 (comma 8 bis) il quale specifica ulteriormente che la profondità delle fasce di tutela non può comunque eccedere la perimetrazione dell'area di pericolosità corrispondente al tempo di ritorno dei 50 anni.

È stata eseguita una seconda verifica limitatamente agli elementi idrici non cartografati di cui alla cartografia storica IGM serie 25V 1858-19629 (intervento temporale che precede le trasformazioni urbanistiche) secondo cui la zona non risulta essere mai stata interessata dalla presenza di ulteriori elementi idrici non più cartografati.

Nel complesso, per l'area d'intervento non si riscontrano condizioni di pericolosità idrogeologica riconducibili a pericolosità da frana e idraulica così come definite dal PAI, dal PSFF ed in linea generale dal PGRA.



Stralcio della cartografia IGM serie 25V (Zona non classificata)

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.

Negli ultimi anni dalle politiche per lo sviluppo sostenibile sono emersi criteri a cui ogni strumento di pianificazione e programmazione può fare riferimento per definire i propri obiettivi di sostenibilità. Un piano moderno e sostenibile deve necessariamente tenere conto di quattro dimensioni, e coerentemente la variante al piano attuativo di ottimizzazione non viene meno a tali obiettivi:

- **Sostenibilità ambientale**, intesa come capacità di mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali, garantendo l'integrità dell'ecosistema intesa, per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia alterato; preservazione della diversità biologica;
- **Sostenibilità economica**, intesa come capacità di generare, in modo duraturo, reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione; eco-efficienza dell'economia intesa, in particolare, come uso razionale ed efficiente delle risorse, con la riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili;
- **Sostenibilità sociale**, intesa come capacità di garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra stati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;
- **Sostenibilità istituzionale**, come capacità di rafforzare e migliorare la partecipazione dei cittadini alla gestione dei processi decisionali, i processi di decisione politica devono corrispondere ai bisogni ed alle necessità degli individui integrando le aspettative e le attività di questi ultimi.

La definizione dell'insieme di obiettivi locali di sostenibilità deve dunque necessariamente cercare di rispettare i seguenti principi:

- il grado di utilizzo delle risorse rinnovabili non deve essere superiore alla loro capacità di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di auto depurazione dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

Nel rispetto di questi principi, per l'integrazione degli aspetti ambientali nel processo di redazione del presente piano attuativo, si fa riferimento ai dieci criteri di sostenibilità proposti dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile – Agosto 1998) e riportati nella tabella seguente:

I 10 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ INDICATI NEL MANUALE UE

1. Ridurre al minimo l'impegno delle risorse energetiche non rinnovabili.
2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione.
3. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi/inquinanti.
4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi.
5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche.
6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali.
7. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale.
8. Protezione dell'atmosfera.
9. Sensibilizzare alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.
10. Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile piani e programmi".

In prima approssimazione, gli obiettivi di protezione ambientale e di sviluppo sostenibile sono stati selezionati tenendo in considerazione le indicazioni comunitarie e calibrandole al contesto territoriale oggetto del Piano ed in particolare della variante proposta.

Di seguito si riporta l'elenco degli obiettivi di sostenibilità ambientale selezionati per la proposta di variante allo Studio di Comparto e le relative modalità di attuazione:

Aria e rumore.

- Ridurre l'inquinamento acustico: *Gli immobili verranno edificati nel rispetto delle norme sui requisiti acustici passivi nell'ottica di avere un ottimo confort acustico interno e di conseguenza eliminare la possibilità di trasmissione dei rumori verso l'esterno, lasciando*

l'ambiente acusticamente inalterato. La sorgente sonora è rappresentata dal traffico veicolare della via limitrofe; i fabbricati saranno realizzati in modo da ridurre al minimo la riverberazione del rumore nelle aree circostanti; le aree di pertinenza e le aree destinate alle cessioni saranno parzialmente piantumate in modo da filtrare e ridurre la diffusione del rumore.

- Ridurre l'inquinamento atmosferico: *L'intervento verrà realizzato nell'ottica del non utilizzo di fonti di alimentazione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento che utilizzino combustibili di natura fossile in modo da non incidere sulle emissioni atmosferiche.*

Acqua.

- Conservare la permeabilità del suolo: *Dallo studio di invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle Norme di attuazione del PAI, non porta ad un aumento dei volumi di deflusso per cui l'alterazione apportata consente una adeguata conservazione della permeabilità del suolo.*

Suolo.

- Ridurre le superfici interessate da frequentazione, uso e transito: *si sta intervenendo su un'area pressoché totalmente urbanizzata per cui non si ha alterazione delle superfici interessate. Non sussistono rischi di stabilità e dissesti e la variante non implica in alcun modo modificazioni al riguardo.*

Rifiuti.

- Ridurre la quantità dei rifiuti prodotti: *L'area in oggetto è completamente inserita nel tessuto urbano e tutti i rifiuti verranno conferiti in forma differenziata attraverso il sistema di raccolta porta a porta.*
- Promuovere il riutilizzo e riciclo: *Nella fase costruttiva saranno utilizzati, per quanto possibile, prodotti riciclati e nel rispetto delle normative attuali e di settore.*

Elettromagnetismo.

- Minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici: *Non sono previsti impianti che producano campi elettromagnetici significativi.*

Energia.

- Incrementare il risparmio energetico degli edifici: *Gli edifici saranno progettati e realizzati, come previsto dall'attuale normativa sul contenimento energetico, con consumi quasi zero nZEB - un edificio a energia quasi zero, o edificio a quasi energia zero, è un edificio ad alte prestazioni energetiche grazie alle caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche, finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione di emissione di CO₂. e nel caso della variante non si avranno modificazioni al riguardo.*
- Ridurre il consumo di energia primaria: *Come suddetto la progettazione e la realizzazione porterà obbligatoriamente ad ottenere un edificio nZEB; il che significa che, non solo si useranno impianti performanti ma gli involucri edilizi dovranno essere tali da ridurre al minimo la richiesta di energia primaria (pareti, solaio e infissi con caratteristiche di isolamento con le massime prestazioni).*
- Incrementare la quota di energia da fonti rinnovabili: *come previsto dalle ultime modifiche introdotte dal D. Lgs 199/2021 la copertura dei consumi energetici da fonti rinnovabili sarà di almeno il 60% per le nuove costruzioni; la quota di fotovoltaico sarà il 5% in kw in relazione alla superficie dei fabbricati.*
- Ridurre la dispersione dell'emissione luminosa: *il piano prevede per gli spazi aperti lampade a led che rispettano le indicazioni delle linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico emessa dalla Regione Sardegna*
-

Cambiamenti Climatici.

- Ridurre le emissioni di gas climalteranti (CO₂, CH₄ e N₂O), rispetto ai valori del 1990: *Il piano prevede esclusivamente impianti non produttori gas climalteranti.*

Inclusione sociale, demografia e migrazione.

- Creare una società socialmente inclusiva e migliorare la qualità della vita dei cittadini: *il piano prevede spazi d'incontro e di fruizione pubblica.*
- Ridurre o eliminare la presenza di barriere architettoniche: *Esclusione totale di barriere architettoniche negli spazi comuni e adattabilità per una accessibilità integrale delle parti private.*

Salute pubblica.

- Promuovere la salute pubblica a pari condizioni per tutti e migliorare la protezione contro le minacce sanitarie: *Edifici sani sia per gli utilizzatori diretti che per i fruitori delle aree circostanti e aree verdi per attività ludiche e sportive.*

Pianificazione e progettazione urbana.

- Sostenere metodi di progettazione e di costruzione sostenibili, promuovendo tecnologie edilizie di alta qualità: *Opere sostenibili e in linea con la norma vigente che costituiranno volano di promozione della moderna qualità edilizia.*
- Elevare la qualità ambientale ed energetica del sistema: *Autoproduzione di energia elettrica ed esclusivo impiego di fonti rinnovabili.*

Valutazione dei presumibili impatti del piano attuativo presentato.

L'obiettivo del Decreto legislativo n. 152/2006 e s.m.i. è quello di garantire che i Piani e Programmi che hanno una capacità potenziale di costituire impatto sull'ambiente vengano esaminati e valutati attraverso un processo finalizzato all'integrazione della componente ambientale nelle politiche di sviluppo sociale ed economico. Al fine di consentire alla sfera degli Enti competenti le migliori condizioni di conoscenza del Piano e del contesto di riferimento, è stata svolta l'analisi di contesto, necessaria per la definizione degli obiettivi e delle modalità di integrazione ambientale.

Per la valutazione dei presumibili impatti conseguenti l'attuazione del Piano si effettua un'analisi di tutti gli effetti che le azioni di Piano determineranno sulla realtà ambientale e territoriale tenendo conto in particolare:

- della probabilità dell'impatto;
- della mitigazione dell'impatto.

Gli impatti evidenziati si riferiscono ad una scala del tutto locale, con mantenimento della estensione spaziale, comunque all'interno dello spazio urbano individuato dal P.U.C. e per lo più temporalmente limitati alla durata degli interventi previsti dal piano stesso e in funzione delle destinazioni d'uso delle aree interessate.

Data la localizzazione dell'intervento, inoltre si escludono considerazioni relative alla natura transfrontaliera degli impatti. Durante la fase di realizzazione verranno utilizzati opportuni sistemi ed accorgimenti operativi-esecutivi tali da salvaguardare quando possibile l'integrità

ambientale. Ove prevista, la messa a dimora di specifica piantumazione verrà realizzata utilizzando essenze arboree e arbustive idonee o autoctone.

Tutti gli interventi previsti dal piano devono essere realizzati secondo principi di risparmio energetico e architetture ecocompatibili. Relativamente al risparmio energetico sono previsti tutti gli accorgimenti per un corretto isolamento delle strutture secondo quanto previsto dalle norme applicabili.

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

Tutte le considerazioni svolte nella presente relazione, nonché il fine per cui la stessa è stata approntata, hanno lo scopo di consentire all'Autorità Competente la valutazione di assoggettabilità a VAS di questa Variante al comparto edificatorio (dai caratteri assolutamente minimali) che va ad interessare, senza modificarne l'impianto, uno Studio di Comparto approvato nel 2008 ma mai convenzionato.

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

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

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

8.1.1 - In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

L'area si presenta come ultimo lotto ineditato all'interno del tessuto urbano già edificato e dotato di viabilità, costituito da una limitrofa zona B di completamento e una zona C totalmente edificata (lottizzazione Baia 1), per una superficie complessiva pari a 15.508 mq.

Il comparto è ricompreso tra la via Piemonte, Via d'Azeglio, Via Romania, Via Francia, Via Orsini e Via Principessa Jolanda. Attualmente la viabilità sulla Via Jolanda e sulla Via Francia risulta interrotta proprio dalle aree inedificate in oggetto.

Il Comparto previsto si pone come riferimento tecnico-normativo e di indirizzo per la stesura di singoli interventi edilizi previsti.

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

Il Comparto previsto non influenza in alcun modo i piani gerarchicamente sovraordinati che recepisce integralmente per le parti di competenza inoltre costituisce un intervento di completamento dello spazio urbano consolidato che circonda integralmente l'area interessata.

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

Lo studio di comparto previsto è finalizzato ad avere un impatto ambientale migliorativo della qualità edilizia esistente e futura.

8.1.4 Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Dal punto di vista ambientale il piano non prevede azioni che possano far sorgere problemi ambientali. La zona risulta già servita da tutte le reti di approvvigionamento e smaltimento necessarie. La produzione e lo smaltimento dei rifiuti non subiranno rilevanti variazioni. Non si determinano trasformazioni di aree o manufatti di interesse storico artistico.

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

Per quanto concerne la rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non si riscontrano aspetti di rilievo. Il piano di lottizzazione previsto, essendo relativo ad aree già urbanizzate e dotata di infrastrutture, non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale in quanto non contempla iniziative o misure in larga scala. Non esistono interazioni con piani e/o programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque.

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

8.2.1 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Il piano previsto, per tipologia di intervento, estensione e localizzazione, non determinerà

impatti significativi se non quelli relativi all'installazione dei cantieri relativi alla realizzazione delle opere, il cui impatto sarà reversibile e temporalmente limitato.

8.2.2 Carattere cumulativo degli impatti

Gli impatti sono costituiti, limitatamente alle attività sopra descritte, da interventi di edilizia che non hanno carattere cumulativo.

8.2.3 Natura transfrontaliera degli impatti

Il piano di lottizzazione previsto non presenta natura transfrontaliera.

8.2.4 Rischi per la salute umana o per l'ambiente

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

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

Gli impatti previsti riguardano gli effetti legati all'installazione, lavorazione e smobilitazione dei cantieri. Tali attività saranno sempre di tipo temporaneo e reversibile.

8.2.6 Valore e vulnerabilità dell'area interessata

Il piano previsto, non altera il contesto né muta la vulnerabilità dell'area, presenta caratteristiche di completamento, riordino e messa in sicurezza di aree completamente inglobate nel tessuto urbano preesistente.

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

Nessun impatto. Il perimetro del piano previsto, non interessa parti che rientrano fra le aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale con prescrizioni di tutela e conservazione e non costituisce impatto sull'esistente.

5 - CONCLUSIONI

In sintesi il presente Studio di Comparto intende:

- adeguare urbanisticamente un “tassello” urbano che attualmente risulta privo di cura della vegetazione presente;
- attuare quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente per le zone omogenee ricomprese nell’area di piano.

Lo studio di comparto, non determina un impatto significativo sull’ambiente e risulta in linea con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale e non altera il dimensionamento urbanistico previgente ed è coerente con la Legge Regionale n. 45 del 22 dicembre 1989, “Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”, e ss. mm. e ii..

Per quanto esposto si ritiene che lo Studio di Comparto previsto non abbia impatti negativi e significativi sull'ambiente e pertanto non necessiti di essere assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006.

Quartu S.E., Aprile 2026

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Corrado Dessì