



COMUNE DI SANT'ANTIOCO Provincia del Sud Sardegna

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Varianti al P.U.C. relative alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sottozona "D₁*" e "D₂-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche - Riperimetrazione delle aree interessate dal P.I.P. in località Su Girili de Gion Pau e adeguamento normativo

ELABORATO:

**- RAPPORTO PRELIMINARE DI
VERIFICA DI ASSOGETTABILITA'
A VALUTAZIONE AMBIEN-
TALE STRATEGICA (VAS)**

Elaborato n.:

Doc. 02

Scala : _ : _

PROGETTAZIONE

Il Professionista incaricato
Dott. Ing. Massimiliano Schirru



Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Arch. Giovanna Manunza

Data: Dic. 2020

Agg:

L'Assessore all'Urbanistica
Dott. Ing. Francesco Garau

Il Sindaco
Avv. Ignazio Locci



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 – Provincia del Sud Sardegna

Assessorato alla Pianificazione
urbanistica – Edilizia privata – Lavori
pubblici e servizi tecnologici – Patrimonio
e demanio

30.11.2020

Agg. 14.12.2020

Varianti al P.U.C. relative alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sotto-zona "D₁*" e "D₂-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche quali: adeguamento tecnico-normativo e completamento della viabilità, verde attrezzato e riqualificazione urbana – Ripermimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Su Girili de Gion Pau" e adeguamento normativo –
Commi 22 e 23, lett. c) dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.

**Doc. 02: RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE
AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

 **ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI**
DOTTORE MAGISTRALE IN INGEGNERIA
MASSIMILIANO SCHIRRU
SEZIONE A - N° 3097
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE, INDUSTRIALE, DELL'INFORMAZIONE

Dott. Ing. Massimiliano Schirru - Via San Martino, 176 - 09047 Selargius (CA)

Cod. Fisc. SCH MSM 67D27 B354H – P.IVA. 03387130929

E-mail massimiliano.schirru@ingpec.eu, ing.massimilianoschirru@gmail.com

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVO ALLA VARIANTE AL P.U.C.

1. Aspetti ambientali e paesaggistici - premessa al Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Si rappresentano qui alcuni elementi preliminari relativi alla Verifica di Assoggettabilità (redatta ai sensi dell'art. 3 comma 3 della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Piano Urbanistico Comunale relativa alla Zona "C" in località Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia e alla Zona "D" sottozone "D1*" e "D2-P.I.P.", propedeutiche all'adozione delle varianti di assestamento ai P.E.E.P. e al P.I.P. e alla realizzazione di opere pubbliche quali: adeguamento tecnico-normativo e completamento della viabilità, verde attrezzato e riqualificazione urbana – Ri-perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Su Girili de Gion Pau" e adeguamento normativo.

Al fine di rendere il presente documento esaustivo, ma allo stesso tempo sintetico, l'illustrazione sarà articolata in tre parti principali:

1. Consistenza e natura delle varianti sottoposte a procedura di verifica;
2. Valutazione della proposta di Piano, in relazione ai potenziali effetti d'impatto sull'ambiente e ai criteri di cui all'Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006, e ss.mm.ii.;
3. Analisi di coerenza con i Piani e i Programmi di riferimento e con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Seguono le conclusioni con la proposta di non assoggettabilità a VAS della variante al Piano Urbanistico Comunale.

Di seguito si illustra brevemente l'inquadramento normativo e procedurale.

Inquadramento normativo e procedurale

La Direttiva Europea 2001/42/CE, che ha introdotto la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'elaborazione e nell'adozione di Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente, è stata recepita dal d.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e ss.mm.ii..

Nel caso di Piani e Programmi oggetto di modifiche minori e non sostanziali, o che sono relativi all'uso di aree non particolarmente estese e che, comunque, non contengono obiettivi e azioni che, in forma diretta o cumulativa, determinano impatti significativi sull'ambiente, è possibile evitare di effettuare l'intera procedura di VAS, che per sua natura risulta complessa e che può necessitare di un elevato lasso temporale. Infatti, la norma prevede un livello di semplificazione denominata Verifica di Assoggettabilità, detta anche screening (art. 12, d.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.), finalizzata a valutare la possibilità di escludere quei Piani e Programmi di cui all'art. 6 comma 3 del d.lgs 152/2006 e ss.mm.ii. dalla procedura canonica di VAS nel caso rispettino le condizioni precedentemente elencate.

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ha inizio con la trasmissione da parte dell'Autorità Procedente, all'Autorità Competente, di un Rapporto Preliminare comprendente una descrizione del Piano o Programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, definiti sulla base dei criteri dell'allegato I al Decreto.

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

Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'Autorità Competente, sulla base dei criteri sopra riportati e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano 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.

La verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS relativa a modifiche allo strumento urbanistico generale (P.U.C., P.R.G. o PdF) o a modifiche di suoi strumenti attuativi già sottoposti positivamente a verifica di assoggettabilità o a VAS, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti già assoggettati a verifica.

La Legge Regionale n. 9 del 12 giugno 2006 - "Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali" attribuisce: alle Province quelle relative alla valutazione di piani e programmi di livello comunale, provinciale e sub-provinciale (art. 49).

Inoltre, secondo le Linee Guida Per La Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, approvate con Deliberazione Giunta Regionale n. 44/51 del 14.12.2010 ed in particolare con il punto 2.2.1 delle Linee Guida, **NON** sono da sottoporre a procedura di verifica:

- le varianti ai piani urbanistici comunali riconducibili per legge a provvedimenti di autorizzazione per la realizzazione di opere singole, ferma restando l'eventuale applicazione della normativa in materia di VIA o, in caso di non applicazione della procedura di VIA, lo specifico esame degli aspetti ambientali in sede di autorizzazione;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti modifiche normative e/o dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, **ferma restando l'entità del carico urbanistico**;
- le varianti ai piani urbanistici comunali contenenti **correzioni di errori cartografici del P.U.C. 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.

In base alla natura degli obbiettivi e contenuti, si ritiene che la presente VARIANTE AL P.U.C. in relazione agli ambiti di Edilizia Economica e Popolare in località "Su mor 'e Maccioni e Monte Cresia" lungo la Via G. Matteotti e in località "Su Girili de Gion Pau in relazione agli insediamenti produttivi e aree umide, ricada pienamente in queste casistiche in quanto, come meglio evidenziato successivamente:

- **consiste in un assestamento cartografico e normativo in relazione alle Zone "C", lungo la Via G. Matteotti, in particolare in relazione ai Piani di Zona e ai Piani di localizzazione ad essi assimilati con una previsione di incremento della dotazione obbligatoria di aree "S" in rapporto agli abitanti, con priorità per il verde attrezzato, da rispettare in fase di assestamento e riqualificazione degli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata;**
- **non prevede incrementi del carico urbanistico, anzi lo riducono – si ha una riduzione degli ambiti di Zona "D", sottozone "D₁*" e "D₂-P.I.P." a vantaggio delle sottozone "H₁*" di salvaguardia ambientale;**
- **non prevede opere di cui all'Allegato 2 e 4 del D.Lgs 152/2006 ovvero interventi soggetti alle procedure di VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE;**
- **non incide sulle aree della rete "Natura 2000" (siti di importanza comunitaria - SIC) e zone di protezione speciale (ZPS) e zone speciali di conservazione (ZSC) e pertanto non è soggetto a VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE – In relazione a tali aree, a maggiore loro salvaguardia, si prevede l'eliminazione:**
 - ✓ **dell'intera sottozona "D₁*" come prevista nel P.U.C. in corrispondenza dello stagno "Is Pruinis" a vantaggio delle sottozone "H₁*";**
 - ✓ **di parte della sottozona "D₂-P.I.P." tra la Via Rinascita e la zona umida (stagno "Is Pruinis") a vantaggio della sottozona "H₁*";**
- **si prevede la caducazione del secondo stralcio del secondo ampliamento del P.I.P. in sottozona "D₂" per la presenza di varie zone a rischio idraulico elevato e per le quali necessita l'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. per studiarne la nuova classificazione urbanistica.**

In relazione a ciò si ha una notevolissima riduzione del carico urbanistico a vantaggio delle zone di salvaguardia e riqualificazione ambientale.

A seguito delle analisi condotte sullo stato di fatto, per le quali si rimanda nel dettaglio ai vari paragrafi della relazione illustrativa del progetto, **si è resa necessaria la redazione della variante, anche di natura cartografica, che tenesse debito conto dell'effettivo stato di attuazione del P.U.C.**

La variante in esame, inoltre, risulta indispensabile per poter procedere con la redazione dei Piani attuativi in variante e assestamento, in relazione agli interventi di interesse pubblico per edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata e per gli insediamenti produttivi nel P.I.P., e per la definizione dei processi di attuazione e riqualificazione urbana degli stessi ambiti.

2. Motivazioni e contenuti della variante

Il Comune di Sant'Antioco sta procedendo con il riordino e l'aggiornamento di tutta la strumentazione di governo del territorio, con particolare attenzione a quella urbanistica generale e particolareggiata a partire, dall'alto, con il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e, a cascata, con tutti gli strumenti attuativi nel territorio. Nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. si sta procedendo con l'adeguamento della strumentazione per gli ambiti interessati dai P.E.E.P. e dai P.I.P. di interesse pubblico e, nello specifico con:

- la verifica dello stato di attuazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), con particolare riferimento a quella del riordino patrimoniale, alle procedure di trasformazione del regime giuridico dal diritto di superficie alla piena proprietà delle aree concesse e alla riqualificazione urbana degli ambiti periferici interessati da vari interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata;
- in relazione alle sottozone "C" non attuate, la **correzione grafica della campitura** rappresentativa delle sottozone urbanistiche ricomprendendo anche la viabilità, seppur prevista, ma non ancora attuata, senza modifica della volumetria e eliminando i vincoli preordinati all'esproprio – **l'esecuzione della viabilità resta a carico dei comparti di lottizzazione**;
- la verifica dello stato di attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi, originario e primo ampliamento, in analogia a quanto su indicato per i P.E.E.P., peraltro già oggetto di variante al P.U.C. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2019, "*Variante al P.U.C. per l'ambito interessato dalla zona industriale sottozone "D₁" e "D₂"*" perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località Su Girili de Gion Pau". Variante al P.I.P. che, non avendo concluso l'iter ed essendo necessarie alcune integrazioni, viene qui integralmente recepita in uno studio da sottoporre unitariamente all'iter di approvazione, con attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 2-bis e ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.R. 45/89 e di verifica di coerenza R.A.S. per le motivazioni di seguito esposte;
- in relazione alla Zona "D" sottozone "D₁" e "D₂", la trasformazione in "H₁" per la parte relativa alla zona umida e la caducazione del secondo ampliamento del P.I.P. per la parte relativa al secondo stralcio, facendo decadere i relativi vincoli preordinati all'esproprio e demandando l'eventuale ampliamento del P.I.P. ad un nuovo studio in conformità al P.U.C. che sarà approvato in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.. Ciò, anche in virtù delle criticità emerse in fase di redazione dello studio di variante al P.A.I. in corso di approvazione e da cui emergono varie criticità nell'ambito interessato dal suddetto secondo stralcio;

in relazione a quanto sopra, si rimanda per maggiore dettaglio alla relazione illustrativa del progetto.

Nel corso dello studio di analisi che ha interessato tali ambiti sono emerse varie criticità ed errori di trasposizione nella cartografia attuale del P.U.C.. Criticità derivanti anche dalle tecniche di lavoro e dalla strumentazione a disposizione nel periodo in cui furono redatti i piani e i relativi progetti, vari decenni orsono, rispetto a quella attuale. Basti pensare alle odierne più precise tecniche di rilevazione o alle criticità insite nelle mappe catastali in cui non sono stati riportati correttamente molti frazionamenti e accatastamenti seppur redatti con l'utilizzo di sofisticata strumentazione topografica.

Altre criticità sono emerse a seguito dell'attuazione degli interventi, anche per via delle incongruenze tra la cartografia del Programma di Fabbricazione (PdF) o del P.U.C. e quella sovraordinata da un lato, genericamente redatta nel sistema di coordinate Gauss-Boaga, e la cartografia catastale dall'altra nel sistema di coordinate Cassini-Soldner. Le imprecisioni insite nella cartografia catastale, per varie motivazioni, le discordanze con la cartografia di Pianificazione generale susseguite nel tempo (PdF prima e P.U.C. poi), la cartografia raster spesso sommaria dei vari Piani attuativi e i picchettamenti sul campo in fase di realizzazione delle opere, hanno creato numerose incongruenze che sarebbe bene eliminare (per quanto possibile) con una corretta rappresentazione della documentazione urbanistica ai vari livelli e nei diversi sistemi di coordinate di rappresentazione.

Tali attività di studio ed analisi del territorio, per quanto sopra, hanno messo in evidenza che l'attuale strumentazione generale e, soprattutto, quella attuativa di Sant'Antioco, non permette di gestire in maniera efficace le ordinarie procedure di governo del territorio. Questo, quand'anche esistenti gli elaborati grafici e normativi di pianificazione attuativa. Pertanto, alcuni obiettivi degli studi in corso, anche a seguito della recente redazione dei rilievi aerofotogrammetrici aggiornati, seppur non ancora collaudati, sono i seguenti:

- a) correzione di errori materiali di nomenclatura delle zone e trasposizione dei piani attuativi oggetto di interesse del presente studio dalla vecchia cartografia cartacea verso un supporto informatico adeguato con conseguente adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione e della cartografia dei vari strumenti di pianificazione, generale e attuativa;
- b) presa d'atto dello stato di fatto, conseguente alla realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi concessi, su base rilievo aerofotogrammetrico di recente redazione (2020);

- c) redazione della cartografia di progetto dei piani di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, spesso inesistente, con individuazione chiara dei lotti urbanistici e attribuzione dei relativi parametrici di dimensionamento urbanistico ed edilizio;
- d) indicazione del perimetro del Piano da assoggettare a riqualificazione urbana;
- e) adeguamento di parte delle infrastrutture esistenti al Decreto Legislativo n. 285 del 30.04.1992 e ss.mm.ii. “Nuovo Codice della Strada” – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell’edificato esistente;
- f) adeguamento dei camminamenti e degli spazi aperti al pubblico ai diversamente abili (abbattimento barriere architettoniche) – adeguamento per quanto tecnicamente possibile in funzione dell’edificato esistente;
- g) redazione delle Norme Tecniche di Attuazione - adeguamento normativo (ad es. L.R. 11.01.2019, n. 1);
- h) redazione del piano finanziario per gli interventi di completamento e di riqualificazione sia per i P.E.E.P. che per i P.I.P. o il P.I.P. originario e suoi primo e secondo ampliamento.

Detto quanto sopra, a seguito dell’attuazione del Programma di Fabbricazione e delle sue varianti susseguite nel tempo si è proceduto, in fase di aggiornamento della cartografia, in particolare con il Piano Urbanistico Comunale, a recepire nella zonizzazione dello strumento generale di governo del territorio la zonizzazione dei Piani Particolareggiati, o Piani attuativi in generale, approvati e convenzionati. In tal modo, trascurando che i Piani attuativi sono strumenti urbanistici di rango inferiore rispetto al Piano urbanistico generale, ne è conseguito che:

- la viabilità e le aree “S” del piano attuativo sono state rappresentate, e di fatto considerate, come viabilità e aree “S” del PdF prima e del P.U.C. poi al di fuori della sottozona “C” da esse servita. Pertanto, la campitura di zonizzazione relativa alla Zona “C” o, in generale, alla Zona urbanistica omogenea al di fuori della “A” e della “B” e delle relative sottozone è stata rappresentata solo ed esclusivamente sulle aree fondiarie – talvolta sulle aree fondiarie e sulle aree “S”;
 - non è stata rappresentata nella cartografia generale l’effettiva perimetrazione dei vari Piani attuativi approvati e la loro denominazione;
- quanto sopra è diventata la conseguenza di vari problemi di natura tecnica ed amministrativa, quali:
- assoluta incertezza in relazione alla effettiva dimensione territoriale del Piano attuativo approvato, anche al fine della verifica dei parametri urbanistici di dimensionamento;
 - le varianti allo strumento attuativo, non soggette a verifica di coerenza RAS, incidenti sulla zonizzazione e, in particolare sulla viabilità e sulle aree standard, non possono prescindere da una contestuale, o propeedeutica, variante allo strumento urbanistico generale con un consistente ed inutile appesantimento del procedimento di approvazione.

In merito ai contenuti e alle ragioni della variante si rappresenta, inoltre, quanto segue:

- Zona “C”. In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 Coop. Edil Sulcis, classificato in sottozona “C₁” nel previgente PdF e così recepito nel P.U.C. adottato definitivamente nel 2000, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,80 m³/m², viene operata la riclassificazione in sottozona “C₃”, ripartita in “C₃-PEEP” e “C₃-reliq”, sempre con indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,80 m³/m². In tal modo l’ambito in esame assume la stessa classificazione dei limitrofi comparti di edilizia sovvenzionata ex Piano di Risanamento igienico – Villaggio pescatori. Tale riclassificazione non modifica gli indici di edificabilità ma ha esclusivamente la finalità di permettere la redazione di uno studio attuativo di gestione del territorio unitario in variante di assestamento e di completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Studio unitario previsto alla base per l’approvazione originaria dell’intervento della Coop. Edil Sulcis come indicato in relazione, approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 496 del 08.08.1975 poi ratificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 132 del 30.10.1975. L’area fu assegnata alla Coop. Edil Sulcis con deliberazione di G.M. n. 497 del 08.08.1975;
- l’intera sottozona “C₃” viene suddivisa, come indicato negli elaborati di variante, in sottozona “C₃-PEEP” e “C₃-reliq” per suddividere la parte interessata dagli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata-convenzionata attuati e la parte mai acquisita al patrimonio comunale e priva di piano attuativo, costituente reliquato. In relazione agli indici di edificabilità territoriale si rimanda al paragrafo della parte normativa;
- Zona “C”. In relazione al Comparto edificatorio interessato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.03.1990 in località Monte Cresia, lungo la Via G. Matteotti, noto come Piano redatto dell’arch. A. Curridori, sub comparto “A₃”, compreso in sottozona “C₄”

del P.U.C. con indice di edificabilità territoriale di 1,00 m³/m² si è operata, con la presente variante, un lieve assestamento della perimetrazione per tener conto dello stato di fatto oggetto di attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale – si rimanda al dettaglio grafico per maggiore precisione;

➤ in relazione all'intervento ex art. 51 della L. 865/71 di Via Trilussa ang. Via G. Matteotti, 4° biennio L. 457/78, incluso nel P.E.E.P. di Via G. Matteotti di cui al punto elenco precedente, adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 58/1990, viene modificata la classificazione in sottozona "C4*" con indice di edificabilità territoriale risultante dal rapporto risultante tra volumetria consentita con l'intervento attuato, maggiorato dell'incidenza della volumetria pubblica, e la superficie territoriale effettiva;

➤ Zona "C". In relazione alle sottozone "C" non attuate, per le stesse motivazioni espresse in merito alla rappresentazione nello strumento urbanistico generale della viabilità realizzata in attuazione dei piani attuativi convenzionati, e per quanto indicato nelle stesse N.T.A. del P.U.C., si ritiene che debba essere apportata la correzione grafica della campitura rappresentativa delle sottozone urbanistiche ricomprendendo anche la viabilità, seppur prevista, ma non attuata e con invarianza volumetrica e di tracciato sostanziale. Ciò, per le seguenti motivazioni:

- la viabilità, così come rappresentata, sembrerebbe costituire vincolo preordinato all'esproprio ampiamente decaduto per decorso del termine quinquennale di validità, comportando una grossa criticità per l'amministrazione comunale in relazione alle responsabilità erariali per illegittima reiterazione del vincolo;
- la previsione della viabilità può essere mantenuta invariata pur ricomprendendola nella stessa campitura relativa alla sottozona urbanistica che attraversa. In tal modo non vi è alcun vincolo preordinato all'esproprio decaduto e nessuna conseguente illegittimità nel P.U.C. e la realizzazione della stessa è interamente a carico dei proprietari lottizzanti senza gravare sul bilancio comunale;
- ad integrazione di quanto sopra si riporta la norma del P.U.C. che prevede, all'art. 9: "Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate".

Quanto sopra indicato deve costituire **atto di indirizzo procedurale per la redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.**

Varianti per l'ambito interessato dalla zona industriale "D", sottozone "D1*" e "D2" – perimetrazione delle aree interessate dai Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in località "Su Girili de Gion Pau" – caducazione vincolo P.I.P. sul secondo stralcio del secondo ampliamento.

Il nuovo studio in relazione all'ambito di Zona "D" nasce da varie esigenze, quali, a titolo esemplificativo:

- la superficie del P.I.P. originariamente approvato, e sue varianti, non è più coerente con la zonizzazione del P.U.C. vigente, in particolare in relazione alla viabilità di Piano;
- necessita l'adeguamento della perimetrazione sulla base del rilievo topografico dello stato di fatto, escludendo parte delle aree perimetrali non attuate in corrispondenza della Via Rinascita, sul lato della Zona SIC – aree, peraltro, da riclassificare urbanisticamente, **escludendole dalla Zona Industriale per riclassificarle come Zone di salvaguardia e da assoggettare a riqualificazione ambientale;**
- ridefinire il piano in funzione della reale conformazione dei lotti, al fine di porre ordine all'assetto proprietario;
- ridurre la superficie fondiaria, tenendo conto del gran numero di aree non attuate, a vantaggio delle aree verdi, parcheggi e servizi pubblici, nel rispetto della quota minima pari al 10% della nuova superficie territoriale (in diminuzione) in conformità ai parametri del D.A. agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/U/83: la necessità di reperire nuove aree per verde e servizi pubblici deriva dall'esclusione dalla zona industriale della superficie lungo la Via Rinascita interessata dal Sito di Interesse Comunitario in cui erano localizzate parte delle superfici a parcheggio e servizi pubblici, mai attuati;
- ridurre gli oneri finanziari necessari per la completa attuazione del Piano e porre le basi per completarne l'attuazione sia sotto il profilo infrastrutturale che produttivo e per la riqualificazione territoriale dell'ambito interessato;
- modificare la viabilità prevedendo il collegamento tra la Via Logudoro e la nuova viabilità del secondo ampliamento del P.I.P., parallela alla Via Logudoro;
- adeguare la pianificazione urbanistica attuativa in funzione dello studio di compatibilità idrogeologica in corso per tutto il territorio Comunale, seppur non ancora approvato, in uno con lo studio già avviato del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.;

➤ assestamento cartografico.

Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente: criticità in relazione all'ambito di Zona "D"

In relazione all'ambito in esame, si riporta a seguire lo stralcio del P.U.C. vigente con indicazione delle criticità e delle varianti proposte. Preliminarmente si richiamano gli atti di approvazione del P.U.C. e successive varianti in relazione all'ambito in esame.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28.06.2000 è stato adottato definitivamente il P.U.C., entrato in vigore con la pubblicazione sul BURAS in data 19.01.2002, che ha di fatto inciso sulle previsioni dell'ambito territoriale interessato dal P.I.P., seppur in modo limitato, con la previsione della nuova viabilità di Piano (vedasi viabilità di Piano tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita).

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 29/2010 e n. 20/2011, su richiamate, è stata approvata una nuova variante al P.U.C. propedeutica per l'adozione del secondo ampliamento del P.I.P..

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.05.2019 sono stati approvati gli aggiornamenti del **Piano di Gestione dei Siti di Interesse Comunitario** tra i quali il SIC "Is Pruinis", attualmente ricadente nel P.U.C. vigente in gran parte in sottozona omogenea "D₁*", e univocamente determinato dal Codice Natura 2000 di identificazione del sito ITB042225, così come indicato dal Decreto Ministeriale del 03.04.2000, ai sensi della Direttiva Habitat dell'Unione Europea (92/43/CEE) e dalla Direttiva Uccelli (79/409/CEE).



Figura 1 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l'ultima variante alla sottozona "D₂" approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)

Si ritiene che parte delle previsioni del P.I.P. originario, per la parte ricadente sulle aree oltre la Via Rinascita, sul lato della zona umida, non siano più attuabili poiché non sono state acquisite al patrimonio comunale nella loro interezza e sono interessate, o lambite, dalla zona delimitata dal SIC di cui sopra e, peraltro, non si ritengono più necessarie per la funzionalità del P.I.P.. Di contro, le stesse aree si ritiene debbano essere assoggettate ad intervento di riqualificazione ambientale.

Analogo ragionamento è stato effettuato in merito alla viabilità di Piano, relativamente al collegamento tra il porto mercantile e la Via Rinascita, che andrà nuovamente studiata con la redazione del nuovo P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I..

Per le motivazioni di cui sopra si ritiene debba essere adottata una variante al P.U.C. vigente, con le azioni seguenti:

- la riduzione della sottozona “D₂” interessata dal P.I.P., originario e successivi ampliamenti, con riclassificazione delle aree stralciate, lungo la Via Rinascita, in sottozona di salvaguardia “H₁*” (aree immediatamente limitrofe alla delimitazione del Sito di Interesse Comunitario “Is Pruinis”);
- l’eliminazione di tutta la sottozona omogenea “D₁*”, in gran parte interessata dal SIC e riclassificazione della stessa superficie in zona omogenea di salvaguardia “H” sottozona “H₁*”;
- eliminazione della previsione di viabilità di P.U.C. tra porto mercantile, area Sardamag e la Via Rinascita, in gran parte ricadente in area SIC o limitrofa ad essa;
- adeguamento cartografico del Piano Urbanistico Comunale con precisa individuazione della perimetrazione dell’ambito interessato dal Piano per gli Insediamenti Produttivi e suoi ampliamenti;
- caducazione del vincolo preordinato all’esproprio relativo al secondo stralcio del secondo ampliamento del P.I.P..

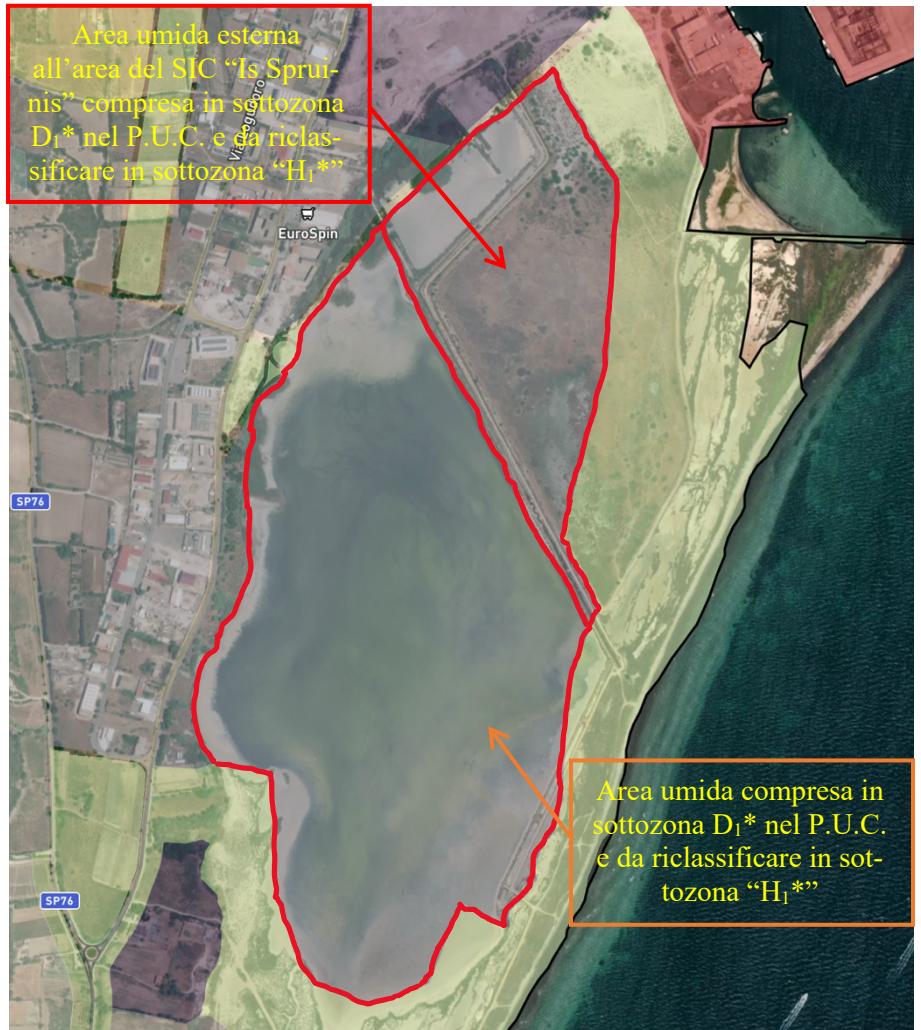
Anche in relazione a tale ambito si ripetono numerose delle criticità già evidenziate per la Zona “C” in merito alla rappresentazione cartografica del P.U.C. vigente e alle incongruenze tra i vari strumenti di lavoro.

Nella stessa cartografia non sono riportate in modo integrato le successive varianti intervenute dal 2000 ad oggi. Ciò costituisce elemento di incertezza e di criticità in fase di certificazione della conformità urbanistica in mancanza di elaborati certificati e resi pubblici alla portata di cittadini e operatori del settore.

Ad integrazione di quanto sopra, relativamente alla sottozona “D₂”, si richiama la deliberazione di C.C. n. 47 del 19.12. 2019 con la quale è stato adottato in via definitiva il primo stralcio funzionale del secondo ampliamento del P.I.P. di cui alla deliberazione di adozione n. 29 del 30.06.2010. In relazione a ciò si ritiene che:

- il secondo stralcio funzionale, perimetrato all’interno del secondo ampliamento del P.I.P., pertanto sottoposto di fatto a vincolo espropriativo, non possa trovare attuazione così come ipotizzato per via delle risultanze dello studio di variante al Piano di Assetto Idrogeologico in fase di approvazione per l’intero territorio comunale;
- con l’adeguamento del P.U.C., al P.P.R. e al P.A.I., sarà ristudiato l’intero ambito della sottozona “D₂” e solo successivamente si potrà operare per la fase attuativa di tale ambito;
- per quanto indicato nei punti precedenti si ritiene debba essere caducato il vincolo derivante dal P.I.P. relativamente al secondo stralcio del secondo ampliamento, operando così una **riperimetrazione in diminuzione** del secondo ampliamento al solo primo stralcio adottato in via definitiva;
- si ritiene, inoltre che, prima di procedere con un ulteriore ampliamento del P.I.P. si dovrà completare l’attuazione e la riqualificazione degli ambiti già oggetto di pianificazione esecutiva.

Figura 2 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l'ultima variante alla sottozona "D2" approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)



← Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco

D1* / Insempiamenti produttivi

← PAI Frana - Sant'Antioco

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

← PAI Piena - Sant'Antioco

V Hi4 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

← Territori Gravati da Usi Civici: Sant'Antioco

1_ / Aree non soggette ad usi civici

← Piano Gestione Rischio Alluvioni - Inondazione Costiera Sardegna

V Tr2 / Pericolosità da inondazione costiera - Tempo di ritorno 2 anni

← Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

06 Carbonia e Isole sulcitate / Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitate

Aree antropizzate / Aree antropizzate

V Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 - Biotipi di rilevante interesse; aree di notevole interesse faunistico, botanico e fitogeografico; oliveti con più di 50 anni; colture terrazzate; boschi d'aseme; parcelle di sperimentazione forestale storica; fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini; loci classici; arborei

V Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme

V Laghi naturali, Invasi Artificiali, Stagni, Lagune / Laghi naturali, Invasi Artificiali, Stagni, Lagune

V Zone umide costiere / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

V Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

← SITAP

- L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
 - Atto - DAPI TPUC/14 06/04/1990
 - Codice SITAP - 200050
 - Descrizione - Sant'antioco - Parte Del Territorio Comunale

← International Bird Area

- IBA190 / Codice: IBA190 - Nome: Stagni del Golfo di Palmas - Regione: Sardegna

← Siti di Interesse Comunitario

- ITB042225 / Codice: ITB042225 - Nome: Is Pruinis - Regione: Sardegna - ZSC (Zone speciali di conservazione) SIC (Siti di importanza comunitaria) - Data di aggiornamento: 9-2010



Figura 3 - Stralcio Piano Paesaggistico Regionale

Come si può evincere dallo stralcio su riportato, la rappresentazione della Zona Industriale interessata dall'insediamento esistente, all'interno del P.P.R., non è coerente con lo stato di fatto e con il P.I.P. in località "Su Girili de Gion Pau" approvato e in gran parte attuato.

Necessita pertanto di adeguamento cartografico in funzione dell'effettiva perimetrazione della Zona interessata dal P.I.P..



Figura 4 - Individuazione area interessata dal Sito di Interesse Comunitario ITB042225 "Is Pruinis" (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)



Figura 5 - Stralcio cartografico dell'area umida (stralcio cartografico estratto da UrbisMap)

Delimitazione del Sito di Interesse Comunitario “Is Pruinis”

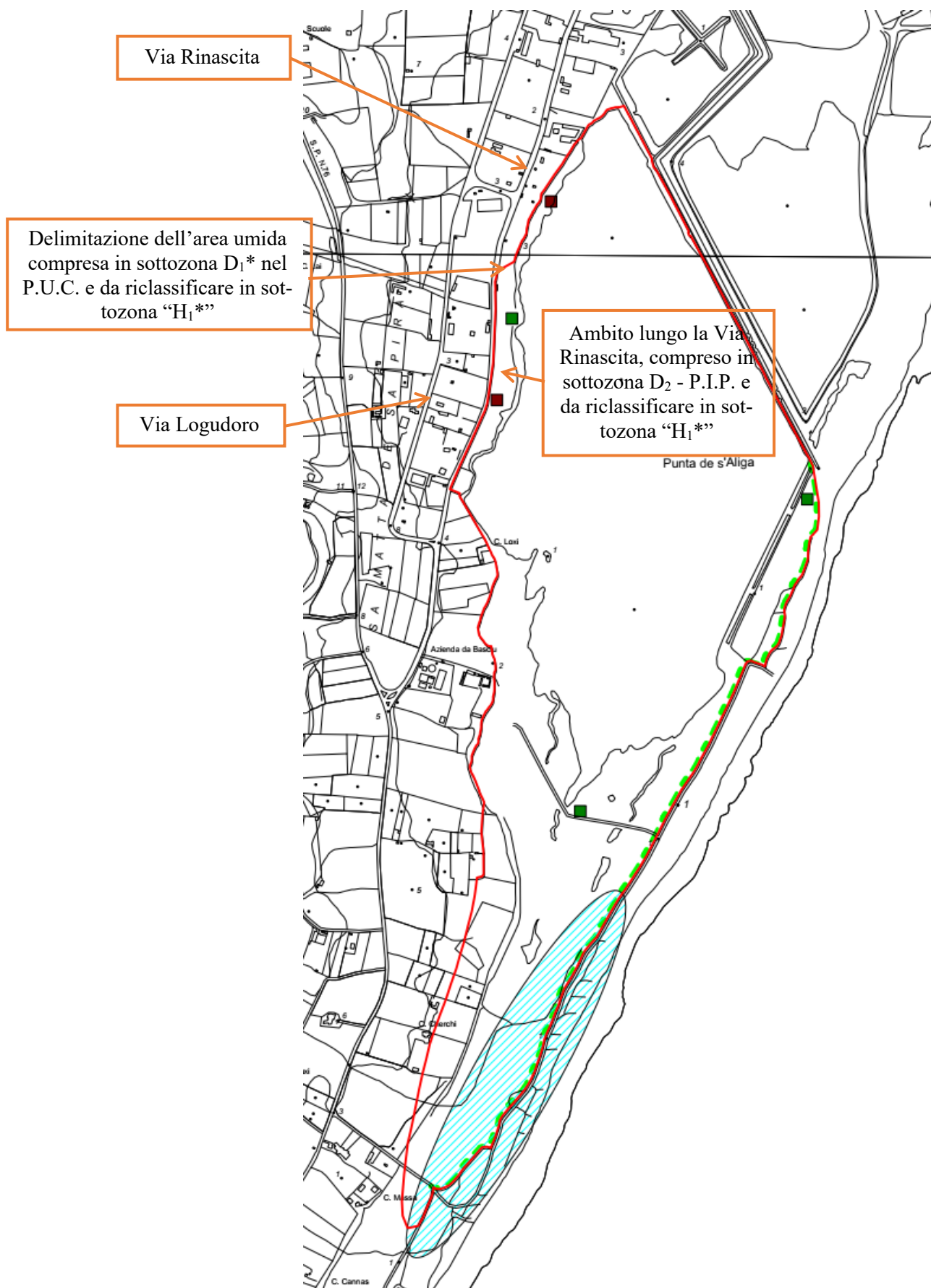


Figura 6 - Estratto dalla Carta delle Azioni di Piano - SIC ITB042225

Rappresentazione non coerente con la variante non sostanziale alle sottozone D₂ e H₁* di cui alle deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011

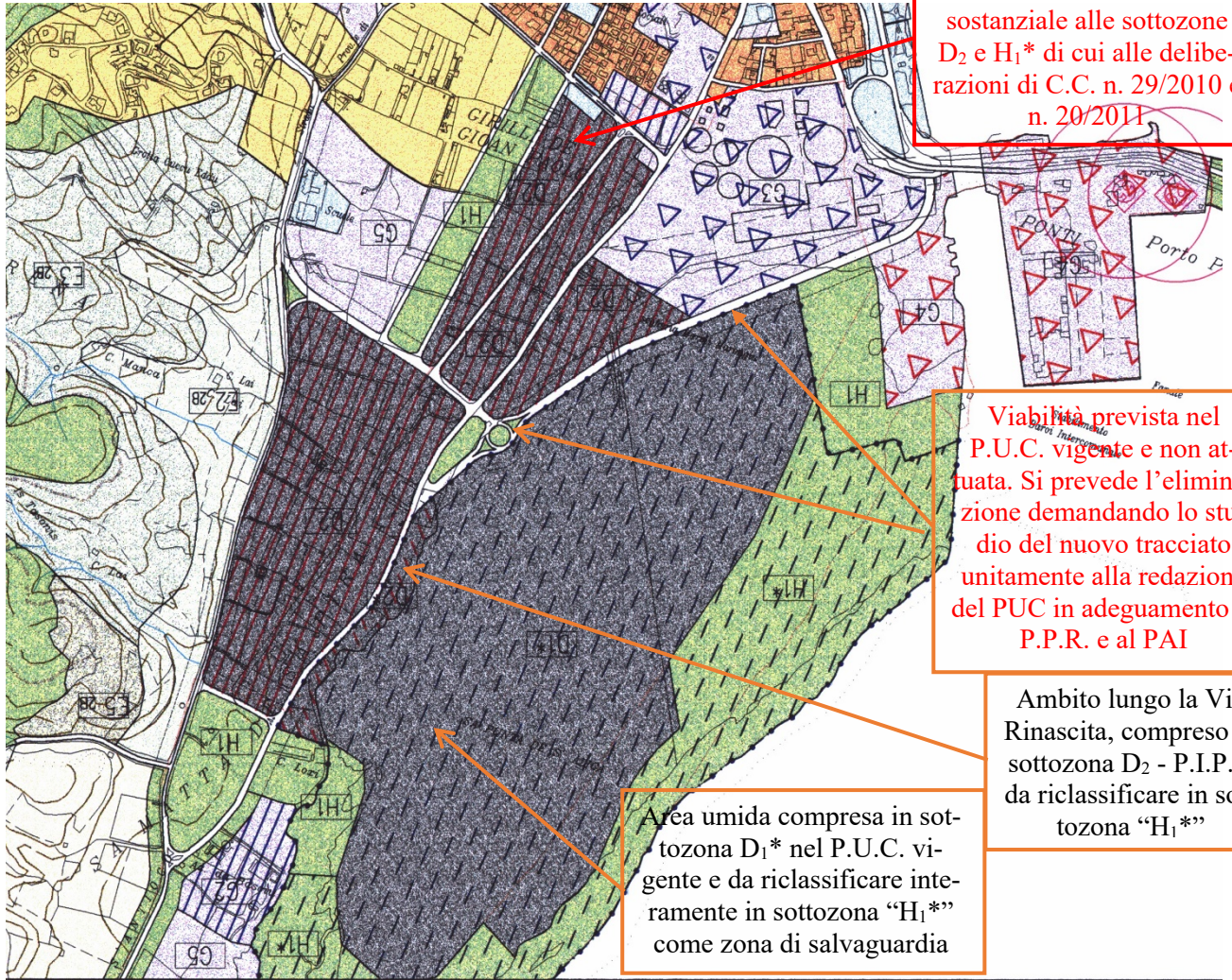


Figura 7 - Stralcio cartografico del P.U.C. vigente, seppur non coerente con l'ultima variante alla sottozona D₂ approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011

A	E2 ₁	E5 _{2B}	FC	FE 2A	FEA 2A	FES 2A	G1	H1	Zona Accordo di Programma
B	E2 _{2A}	E5 _{2B*}	FR 2B	FE 2B	FEA 2B	FES 2B	G2	H1*	⊗ Siti archeologici
Bc	E2 _{2B}	E5 _{2C}	FR 2D	FE 2C	FEA 2C	FES 2C	G3	S	○ Beni di interesse architettonico vincolati
C	E3 _{2A}		FR 3A	FE 2D	FEA 2D	FES 2D	G4		○ Beni di interesse architettonico
D1	E3 _{2B}		FR 3B	FE 3B	FEA 3B	FES 3B	G5		--- Perimetri del P.T.P.
D1*	E5 ₁		FR 3B				G6		□ Perimetro delle lottizzazioni convenzionate
D2	E5 _{2A}		FH						□ Zona oggetto di contratto d'area
D2*	E5 _{2A*}								



LEGENDA



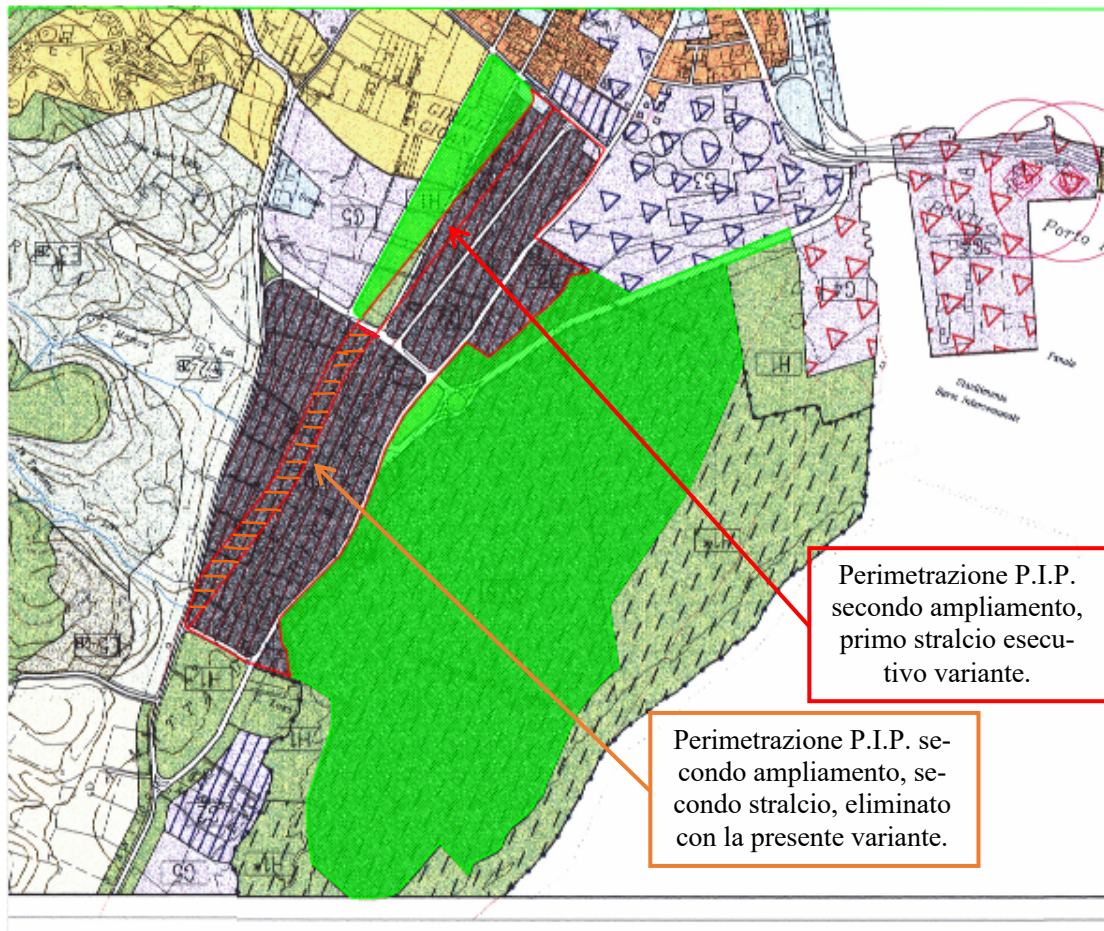
-  Variazione da zona D2 a zona H1
-  Variazione da zona H1 a zona D2

Figura 8 – Variante al P.U.C. alla Zona D₂ approvata con deliberazioni di C.C. n. 29/2010 e n. 20/2011 e non formalmente recepita nell'elaborato grafico generale



-  Perimetrazione Zona di salvaguardia "H" come ridefinita a seguito della variante
-  Perimetrazione Zona per Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) come ridefinita a seguito della variante

Figura 9 - Rappresentazione cartografica della variante al P.U.C. adottata con deliberazione del C.C. m. 48 del 19.12.2019 e oggetto di riadozione con rettifica in diminuzione dell'estensione del secondo ampliamento del P.I.P.

3. Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

Oltre alle correzioni cartografiche e alle varianti di zonizzazione di cui ai paragrafi precedenti, lo studio ha necessitato l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale per le motivazioni di seguito illustrate e che possono essere così sintetizzate:

- a) modifica ed integrazione alle norme di attuazione per gli ambiti di Zona "C", con particolare riferimento agli ambiti attuati con i Piani di Zona e con i Piani di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 ad essi assimilati;
- b) modifica ed integrazioni alle norme attuative per la Zona "D" "Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi".

Elencazione delle modifiche ed integrazioni alle N.T.A. e ragione delle varianti:

1. Variante all'**Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale**. (Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - intervento Coop. Edil Sulcis)

Ad integrazione di quanto esposto nella relazione illustrativa, al paragrafo 3, l'ambito interessato dal Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 e ss.mm.ii. – L. 27.05.1975, n. 166 – Intervento di Edilizia Agevolata-convenzionata Coop. Edil Sulcis S.r.l. - Via G. Matteotti, Via A. M. Polo – classificato in sottozona urbanistica "C1" sia nel Pdf che nel P.U.C. vigente viene, con la presente variante, riclassificato in sottozona "C3" mantenendo invariato l'indice di edificabilità territoriale di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e uniformando le norme edilizie costruttive al fine di studiare unitariamente il Piano di Edilizia Economica e Popolare in assestamento e con finalità di riqualificazione urbana e completamento delle infrastrutture, come peraltro disposto ad origine e come previsto dallo stesso art. 9, commi 6 e 7 (**Piani di Recupero**). Nel P.U.C., inoltre, viene meglio individuato e classificato l'intervento attuato con la denominazione del Comparto di riferimento.

Viene corretta l'indicazione sia della superficie relativa all'ex sottozona "C1" in esame che della volumetria di competenza, in funzione dell'intervento attuato, in quanto indicate erroneamente nel P.U.C. per le motivazioni ampiamente già espresse.

Per le finalità di cui alla presente variante, i parametri edificatori della sottozona "C3", come vedremo a seguire suddivisa in "C3 - PEEP" e "C3 - reliquato", vengono aggiornati e riportati in norma e non devono costituire incremento volumetrico rispetto ai parametri urbanistici degli interventi attuati.

2. Variante all'**Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale**. (Piano di Risanamento igienico – ex Piano di Rinascita; Piano di localizzazione ex art. 51, L. 865/71, artt. 68/a, 68/b e 55/a; Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 - intervento Coop. Edil Sulcis).

Per quanto già indicato nella parte generale illustrativa, le N.T.A. sono integrate con la tabella dei parametri urbanistici ed edilizi specifici e con i dati di superficie territoriale e di volumetria corretti in funzione dei Piani di localizzazione originari e degli interventi costruttivi attuati, nonché dell'effettiva estensione originaria con relativo indice territoriale delle sottozone di riferimento.

La campitura della sottozona "C3" attuata con gli interventi di edilizia economica e popolare, ridefinita "C3 - PEEP" per chiarezza di rappresentazione grafica, viene territorialmente fatta coincidere con l'estensione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti, su mappa catastale e sovrapposto rilievo aerofotogrammetrico, senza con ciò determinare un incremento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentibile o assentito con l'attuazione.

In relazione a tale sottozona, per la quale può essere studiato un unitario P.E.E.P. di variante e di riqualificazione urbana dei vari interventi costruttivi attuati, i parametri urbanistici di dimensionamento sono di seguito indicati:

- per i comparti di edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, l'Indice territoriale di edificabilità è quello risultante dal rapporto tra la volumetria assentibile o assentita originariamente con l'indice $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e la superficie territoriale di riferimento dei tre interventi;
- per la parte ancora privata, non acquisita al patrimonio comunale e non inclusa negli interventi di edilizia economica e popolare, l'indice di edificabilità territoriale è di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- la dotazione di aree standard, a prescindere dal numero di abitanti effettivamente insediato, deve essere non inferiore a $\text{m}^2 27,00$ per ogni abitante teorico calcolato con riferimento a 70 m^3 di volumetria residenziale ad abitante (oppure $100 \text{ m}^3/\text{ab}$ di volumetria complessiva, compresa l'incidenza della volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza e quella per i servizi pubblici);
- l'altezza minima delle abitazioni ad un solo livello non deve essere inferiore a m 4,20;
- l'altezza massima delle abitazioni isolate, binate e a schiera su due livelli non deve essere superiore a m 7,50;
- l'altezza massima delle tipologie in linea o a torre non deve essere superiore a m 12,50.

3. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. (Piano di localizzazione ex art. 51, L. 865/71, 4° biennio – intervento Coop. Monte Cresia – Via Trilussa ang. Via G. Matteotti).

Per quanto già indicato nella parte generale illustrativa, le N.T.A. sono integrate con la tabella dei parametri urbanistici ed edilizi specifici e con i dati di superficie territoriale e di volumetria corretti in funzione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti e dell'intervento costruttivo attuato.

La campitura della sottozona "C4", ridefinita "C4*", per chiarezza di rappresentazione grafica, viene territorialmente fatta coincidere con l'estensione del Piano di Zona o Piano di localizzazione originario e loro varianti includendo anche le strade vicinali al contorno di proprietà comunale (demanio stradale), su mappa catastale e sovrapposto rilievo aerofotogrammetrico, senza con ciò determinare un incremento volumetrico rispetto a quanto originariamente assentibile o assentito con l'attuazione.

L'intera volumetria assentita e attuata, pari a m³ 19.930, comprensiva di residenziale e servizi annessi alla residenza inglobata nelle stesse residenze, valore non incrementabile, viene computata territorialmente in uno con la quota del 10% di volumetria pubblica, attinente l'area "S" di pertinenza. La volumetria complessiva, pertanto, è pari a m³ 22.145: m³ 2.215 per servizi pubblici e m³ 19.930 per residenziale e servizi privati annessi alla residenza.

In relazione all'intervento in esame, si richiama l'annullamento del Piano di localizzazione ex art. 51 della L. 865/71 operato dal TAR con Sentenza n. 898 in data 28.07.1992 e il P.E.E.P. di Via G. Matteotti adottato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 20.03.1990.

4. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. Zone "C" di nuova individuazione, in genere.

L'ultimo capoverso della lettera d) dell'art. 9 oggetto di rivisitazione, prevede che *"Le superfici territoriali sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità; queste concorrono quindi alla formazione dei volumi territoriali, nei termini previsti dagli elaborati grafici. Nel caso di aree e di sedimi di proprietà pubblica, questi potranno essere ricompresi negli studi attuativi, che dovranno prevedere cessioni compensative delle superfici così inglobate"*.

Per quanto sopra, le superfici territoriali delle sottozone omogenee sono considerate comprensive delle superfici destinate dal piano alla viabilità che le attraversa, indicate quale previsione obbligatoria in fase di attuazione del P.U.C. e da realizzare con gli strumenti attuativi di cui alla lettera a) dello stesso articolo 9.

La viabilità indicata nel P.U.C., contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e le stesse potranno essere attuate direttamente dai lottizzanti in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza.

A maggiore chiarimento dei contenuti di cui al capoverso citato, viene aggiunto alle N.T.A. il seguente capoverso:

"Ad integrazione di quanto indicato nel capoverso precedente, onde evitare incomprensioni, la campitura della sottozona omogenea di riferimento deve intendersi sovrapposta anche alla viabilità che l'attraversa prevista dagli elaborati del Piano. In tale direzione si dovrà provvedere con l'aggiornamento degli elaborati grafici. Tale viabilità, contenuta nelle sottozone omogenee di cui all'art. 9, pertanto, non costituisce vincolo preordinato all'esproprio e la stessa potrà essere attuata direttamente dai lottizzanti previa sottoscrizione della convenzione, in conto oneri di urbanizzazione primaria di competenza. La previsione contenuta nel P.U.C., da mantenere in evidenza anche con la sovrapposta campitura di sottozona "C", è cogente sulla pianificazione attuativa. Con il Piano di Lottizzazione potrà essere lievemente modificato il tracciato in termini migliorativi, previa approvazione del Consiglio Comunale, purché non sia modificato l'impianto del P.U.C. in relazione all'inesistenza con la viabilità esistente e con le scelte pianificatorie generali che incidono sugli ambiti urbani attuati al contorno."

5. Variante all'Art. 9 – Zona omogenea C – Espansione residenziale. Zone "C" di nuova individuazione, in genere.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti sono state apportate alle N.T.A. alcune specifiche (integrazioni in rosso) per una migliore comprensione.

In particolare, è stata specificata la possibilità di frazionare urbanisticamente e catastalmente le unità a schiera rendendole indipendenti con lotti specifici unifamiliari.

6. Variante all'Art. 10 – Zona omogenea D - Insediamenti produttivi: Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi.

Viene integrato il titolo dell'art. 10 con la specifica di *"Industriale-Artigianale-Commerciale-Servizi"*.

Alla lettera b) "Destinazione" sono state aggiunte maggiori specifiche sulle destinazioni compatibili con le sottozone D₂.

Alla lettera c) "Compensorio minimo" viene integrato un capoverso demandando ai piani attuativi maggiori specifiche sulle dimensioni dei lotti.

In relazione alla lettera e) Densità edilizia è stato eliminato l'indice territoriale di edificabilità volumetrica per le sottozone **D₂** in quanto non coerente con la natura degli insediamenti ammissibili e per le stesse motivazioni indicate in norma in relazione alle sottozone **D₁**. L'indice di 1,00 mc/mq di volumetria territoriale, inoltre, è incongruente con l'indice fondiario di 3,00 mc/mq salvo il caso in cui la superficie fondiaria sia solo 1/3 di quella territoriale.

Alla lettera g) Distacchi, viene cassata la prescrizione dei 20,00 metri quale distanza tra pareti finestrate in quanto inattuabile per la conformazione dei piani attuati e, peraltro, non giustificata tecnicamente. Viene mantenuta la distanza di 10,00 metri che era indicata per i lotti sottomodulari. Norma vigente peraltro poco chiara.

4. Inquadramento con strumenti sovraordinati di governo del territorio

Piano Paesaggistico Regionale

Dagli stralci del Piano Paesaggistico Regionale, nelle figure a seguire, non si rilevano situazioni di criticità in merito agli aspetti Paesaggistici né in relazione alle sottozone “C” in esame né in relazione alle sottozone “D”.

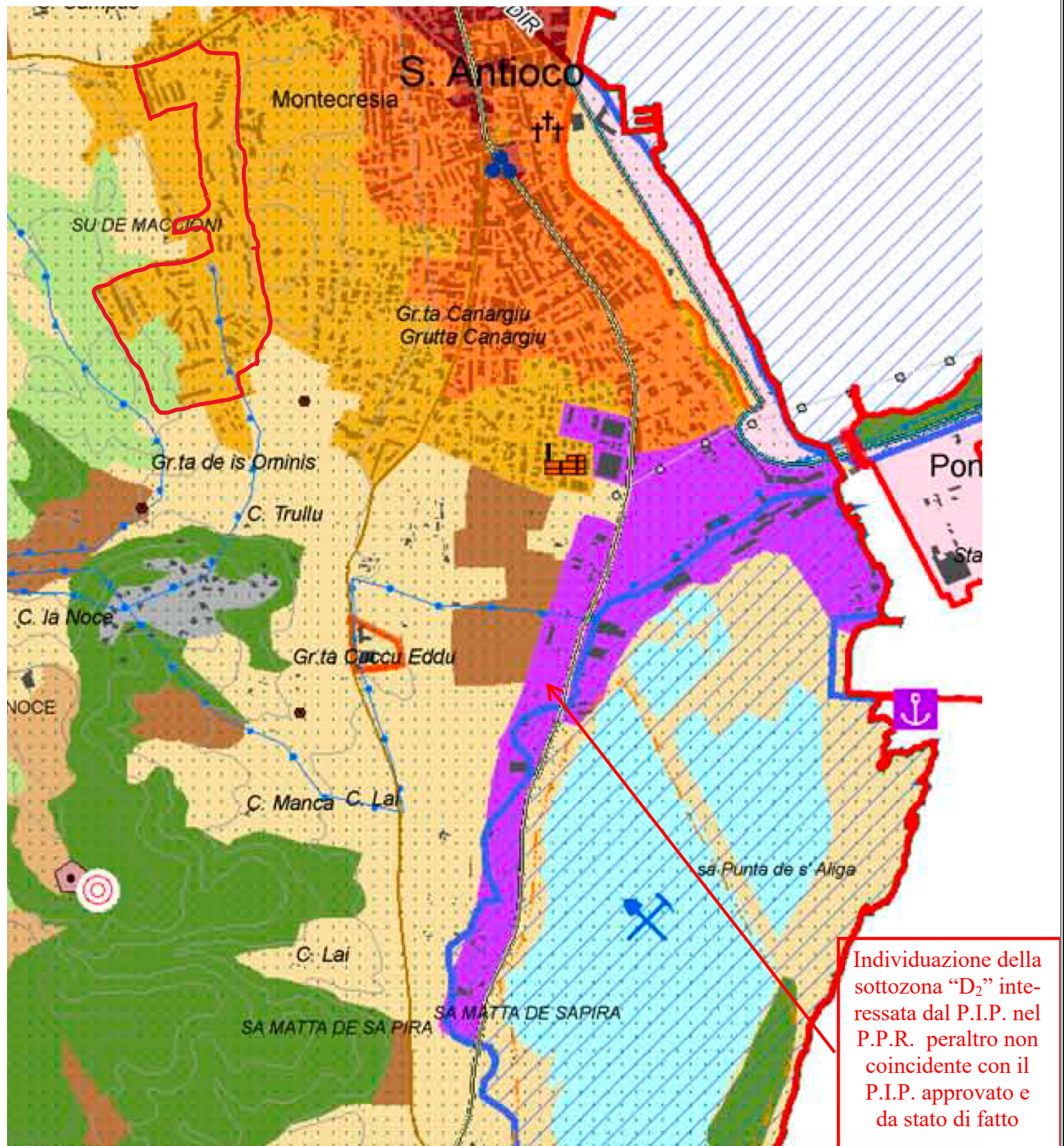

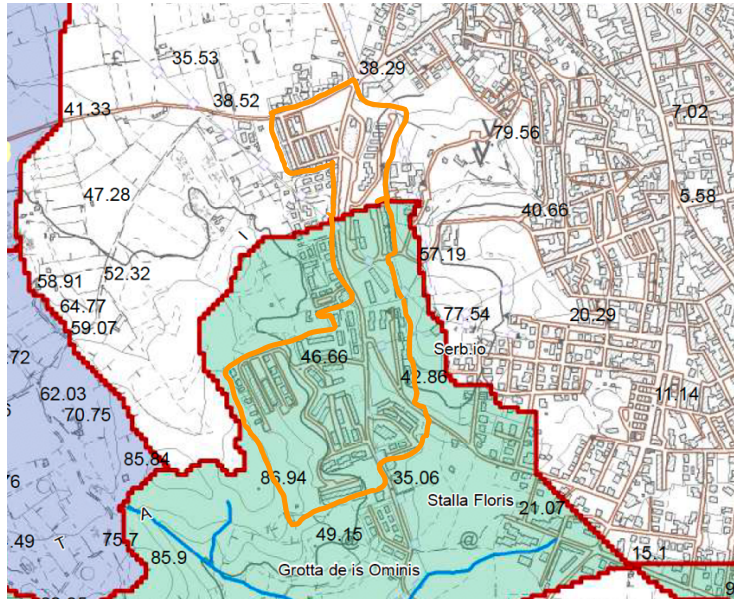


Figura 10 - Stralcio del Piano Paesaggistico regionale

-  ambito interessato dagli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata convenzionata. **Non si rilevano singolarità dal punto di vista paesaggistico;**
- In relazione alla Zona “D”, per quanto rappresentato anche nei paragrafi precedenti, **non si rilevano singolarità dal punto di vista paesaggistico. Con la presente variante si sta notevolmente riducendo il carico urbanistico incrementando le Zone di salvaguardia paesaggistica.**

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Nelle immagini a seguire sono rappresentati gli stralci del **P.A.I.** dai quali **non si evincono rilievi di criticità.**



— Ambito di zona “C” oggetto di variante

Legenda

Name

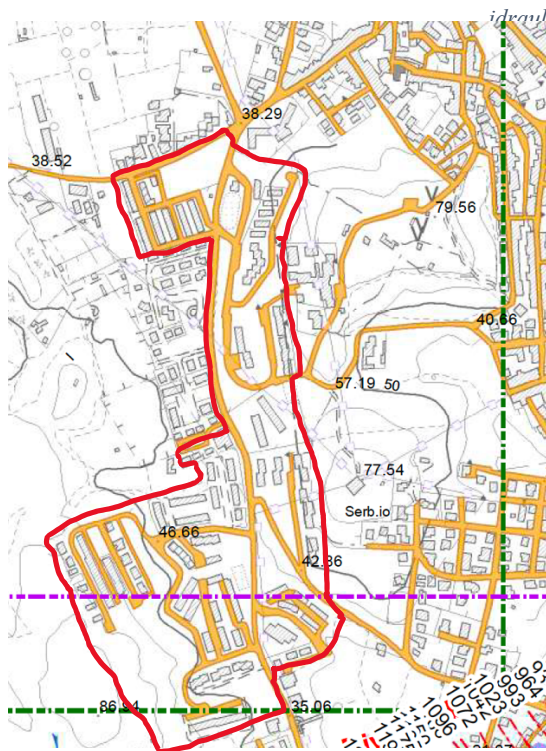
- Nord
- Sud
- Bacinidrografici_Sezioni
- Bacini idrografici minori

Bacini Idrografici

Principali

- Riu Acqua e Su Estiu
- Riu Cabriolu
- Riu Cala Lunga
- Riu Corropus
- Riu Maladroxia
- Riu S'Arroxiu
- Riu S'Ega e S'Arena
- Riu Tonnara
- Torrente Tupei
- Idrografia di riferimento ai fini del PAI
- Limiti Amministrativi
- Comune di S. ANTIOCO

Figura 11 - Stralcio Tavola di Variante al PAI - Art. 37, c. 3, lett. b) - Parte idraulica - Carta dei bacini idrografici - Quadro Nord



idraulica - Quadro Nord Ovest In merito, in ogni caso, sarà effettuato separatamente lo studio di dettaglio per l'acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni del caso.

Legenda

Modellazione HecRas

Quadro

- Quadro Nord Est
- Quadro Nord Ovest
- Quadro Sud
- Quadro Sud Est
- Quadro Sud Ovest

Studio approvato con Delib. N. 6 del 19.06.2018

pericolo

- Aree allagabili con Tr 500 anni
- Aree allagabili con Tr 200 anni
- Aree allagabili con Tr 100 anni
- Aree allagabili con Tr 50 anni

- H1 Area di pericolosità idraulica H1
- H2 Area di pericolosità idraulica H2
- H3 Area di pericolosità idraulica H3
- H4 Area di pericolosità idraulica H4
- River
- Sezioni Trasversali [codice sezione]
- Idrografia di riferimento ai fini del PAI
- Limiti Amministrativi
- Comune di S. ANTIOCO

— Ambito di zona “C” oggetto di variante

Figura 12 - Stralcio Tavola di Variante al PAI - Art. 37, c. 3, lett. b) - Parte idraulica - Carta della modellazione

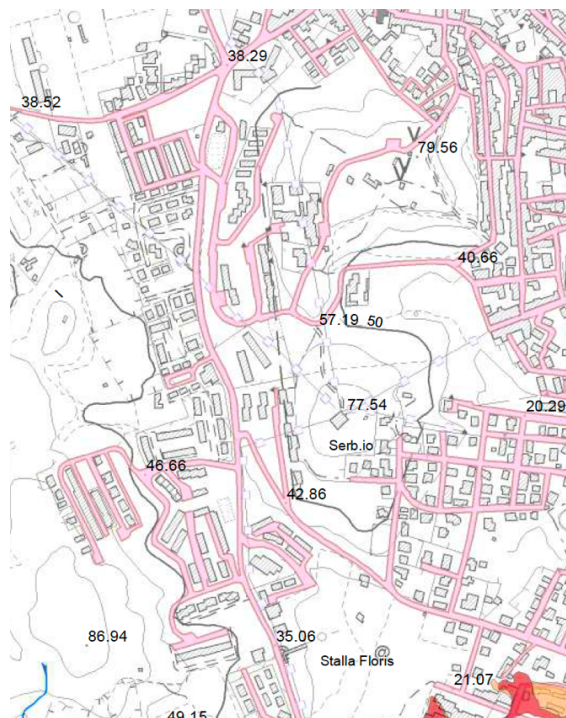


Figura 13 - Stralcio Tavola di Variante al PAI - Art. 37, c. 3, lett. b) - Parte idraulica - Carta del rischio idraulico - Quadro Nord Ovest

Per la natura e i contenuti della variante di tipo puntuale, normativo, cartografico e in riduzione del carico urbanistico, in particolare per l'ambito di Zona "D", si ritiene non necessari lo studio di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I..

In relazione alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I. si da atto, in ogni caso, che è stato già redatto lo studio di variante dell'intero territorio comunale ai sensi dell'art. 37 comma 3 lettera B delle N.T.A. del P.A.I. preliminare alla redazione del P.U.C. in adeguamento al P.P.R. e allo stesso P.A.I..

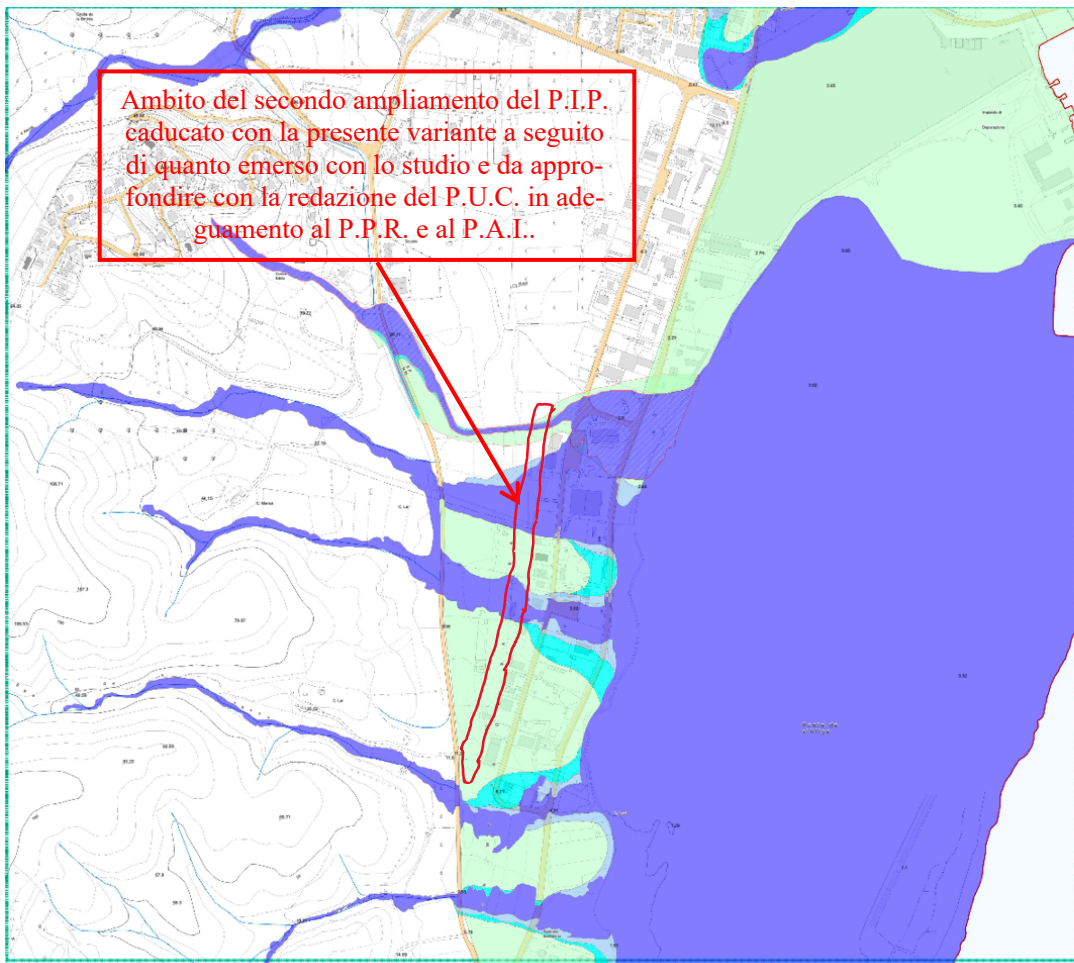
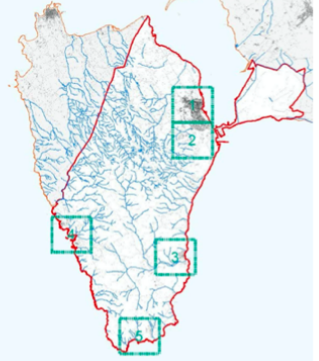
È stata già effettuata la presa d'atto dello studio sia della parte geologica che di quella idraulica in ambito urbano ed extraurbano. La parte geologica è stata adottata definitivamente con deliberazione n. 6 del 16.06.2020 da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS; la parte idraulica è in fase istruttoria per l'adozione da parte dell'Autorità competente.

Per quanto sopra, si ritiene comunque che debba essere inviata una nota esplicativa all'Autorità di bacino, relativa alla verifica ai sensi dell'art. 8, comma 2bis, delle N.T.A. del P.A.I., in merito alla presente variante, con finalità interlocutorie essendo i suoi contenuti già inclusi nello studio generale in fase di approvazione.

Si riportano a seguire gli stralci dello studio di variante del P.A.I., relativamente alla parte idraulica con le pericolosità relative.

ATTIVITA' DI INDIVIDUAZIONE E DI PERIMETRAZIONE DELLE
 AREE A RISCHIO IDRAULICO E GEOMORFOLOGICO E DELLE
 RELATIVE MISURE DI SALVAGUARDIA
 (ai sensi della L. n. 267/98 modificato dalla L. 226/99)

Scheda informativa per gli interventi connessi ai fenomeni alluvionali (difesa idraulica del territorio)	Scheda 03
PROPOSTA DI VARIANTE AL PAI NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO (Area P.I.P)	
	
Sottobacino regionale N° 1 Sulcis	PROFESSIONISTI Ing. Alessandro Salis -Roberta Lai
Revisione 00	data: Marzo 2020

Legenda

- 1° Area a pericolosità elevata (1° grado)
- 2° Area a pericolosità elevata (2° grado)
- 3° Area a pericolosità elevata (3° grado)
- 4° Area a pericolosità elevata (4° grado)
- 5° Area a pericolosità elevata (5° grado)
- 6° Area a pericolosità elevata (6° grado)
- 7° Area a pericolosità elevata (7° grado)
- 8° Area a pericolosità elevata (8° grado)
- 9° Area a pericolosità elevata (9° grado)
- 10° Area a pericolosità elevata (10° grado)
- 11° Area a pericolosità elevata (11° grado)
- 12° Area a pericolosità elevata (12° grado)
- 13° Area a pericolosità elevata (13° grado)
- 14° Area a pericolosità elevata (14° grado)
- 15° Area a pericolosità elevata (15° grado)
- 16° Area a pericolosità elevata (16° grado)
- 17° Area a pericolosità elevata (17° grado)
- 18° Area a pericolosità elevata (18° grado)
- 19° Area a pericolosità elevata (19° grado)
- 20° Area a pericolosità elevata (20° grado)
- 21° Area a pericolosità elevata (21° grado)
- 22° Area a pericolosità elevata (22° grado)
- 23° Area a pericolosità elevata (23° grado)
- 24° Area a pericolosità elevata (24° grado)
- 25° Area a pericolosità elevata (25° grado)
- 26° Area a pericolosità elevata (26° grado)
- 27° Area a pericolosità elevata (27° grado)
- 28° Area a pericolosità elevata (28° grado)
- 29° Area a pericolosità elevata (29° grado)
- 30° Area a pericolosità elevata (30° grado)
- 31° Area a pericolosità elevata (31° grado)
- 32° Area a pericolosità elevata (32° grado)
- 33° Area a pericolosità elevata (33° grado)
- 34° Area a pericolosità elevata (34° grado)
- 35° Area a pericolosità elevata (35° grado)
- 36° Area a pericolosità elevata (36° grado)
- 37° Area a pericolosità elevata (37° grado)
- 38° Area a pericolosità elevata (38° grado)
- 39° Area a pericolosità elevata (39° grado)
- 40° Area a pericolosità elevata (40° grado)
- 41° Area a pericolosità elevata (41° grado)
- 42° Area a pericolosità elevata (42° grado)
- 43° Area a pericolosità elevata (43° grado)
- 44° Area a pericolosità elevata (44° grado)
- 45° Area a pericolosità elevata (45° grado)
- 46° Area a pericolosità elevata (46° grado)
- 47° Area a pericolosità elevata (47° grado)
- 48° Area a pericolosità elevata (48° grado)
- 49° Area a pericolosità elevata (49° grado)
- 50° Area a pericolosità elevata (50° grado)
- 51° Area a pericolosità elevata (51° grado)
- 52° Area a pericolosità elevata (52° grado)
- 53° Area a pericolosità elevata (53° grado)
- 54° Area a pericolosità elevata (54° grado)
- 55° Area a pericolosità elevata (55° grado)
- 56° Area a pericolosità elevata (56° grado)
- 57° Area a pericolosità elevata (57° grado)
- 58° Area a pericolosità elevata (58° grado)
- 59° Area a pericolosità elevata (59° grado)
- 60° Area a pericolosità elevata (60° grado)
- 61° Area a pericolosità elevata (61° grado)
- 62° Area a pericolosità elevata (62° grado)
- 63° Area a pericolosità elevata (63° grado)
- 64° Area a pericolosità elevata (64° grado)
- 65° Area a pericolosità elevata (65° grado)
- 66° Area a pericolosità elevata (66° grado)
- 67° Area a pericolosità elevata (67° grado)
- 68° Area a pericolosità elevata (68° grado)
- 69° Area a pericolosità elevata (69° grado)
- 70° Area a pericolosità elevata (70° grado)
- 71° Area a pericolosità elevata (71° grado)
- 72° Area a pericolosità elevata (72° grado)
- 73° Area a pericolosità elevata (73° grado)
- 74° Area a pericolosità elevata (74° grado)
- 75° Area a pericolosità elevata (75° grado)
- 76° Area a pericolosità elevata (76° grado)
- 77° Area a pericolosità elevata (77° grado)
- 78° Area a pericolosità elevata (78° grado)
- 79° Area a pericolosità elevata (79° grado)
- 80° Area a pericolosità elevata (80° grado)
- 81° Area a pericolosità elevata (81° grado)
- 82° Area a pericolosità elevata (82° grado)
- 83° Area a pericolosità elevata (83° grado)
- 84° Area a pericolosità elevata (84° grado)
- 85° Area a pericolosità elevata (85° grado)
- 86° Area a pericolosità elevata (86° grado)
- 87° Area a pericolosità elevata (87° grado)
- 88° Area a pericolosità elevata (88° grado)
- 89° Area a pericolosità elevata (89° grado)
- 90° Area a pericolosità elevata (90° grado)
- 91° Area a pericolosità elevata (91° grado)
- 92° Area a pericolosità elevata (92° grado)
- 93° Area a pericolosità elevata (93° grado)
- 94° Area a pericolosità elevata (94° grado)
- 95° Area a pericolosità elevata (95° grado)
- 96° Area a pericolosità elevata (96° grado)
- 97° Area a pericolosità elevata (97° grado)
- 98° Area a pericolosità elevata (98° grado)
- 99° Area a pericolosità elevata (99° grado)
- 100° Area a pericolosità elevata (100° grado)

SANT'ANTIOCO

COMUNITA' AMMINISTRATIVA Comunale di SANT'ANTIOCO

IMMAGINE: Spazio Grafic

AREA URBANISTICA: Provincia Oristano

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Ing. Roberto Ottavelli

PROGETTISTI INCARICATI: Dott. Ing. Alessandro Salis (Responsabile della studio) - Ing. Roberta Lai (Coordinatore) - email: ing.alessandro.salis@spazio.com

DATI: Ing. Roberto Lai (Verificatore) - Ing. Roberto Ottavelli (Verificatore) - email: ing.roberto.lai@spazio.com

**VARIANTE AL PAI
ART. 37 - c.3 lettera B
Parte idraulica**

**CARTA DELLA MODELLAZIONE IDRAULICA
DETTAGLI URBANI**

Quadro
2 - Sant'Antioco Sud-Area Pip

4.2

1:3 000

Febbraio 2020

Figura 14 - Stralcio dello studio di variante per la Zona D – Parte idraulica

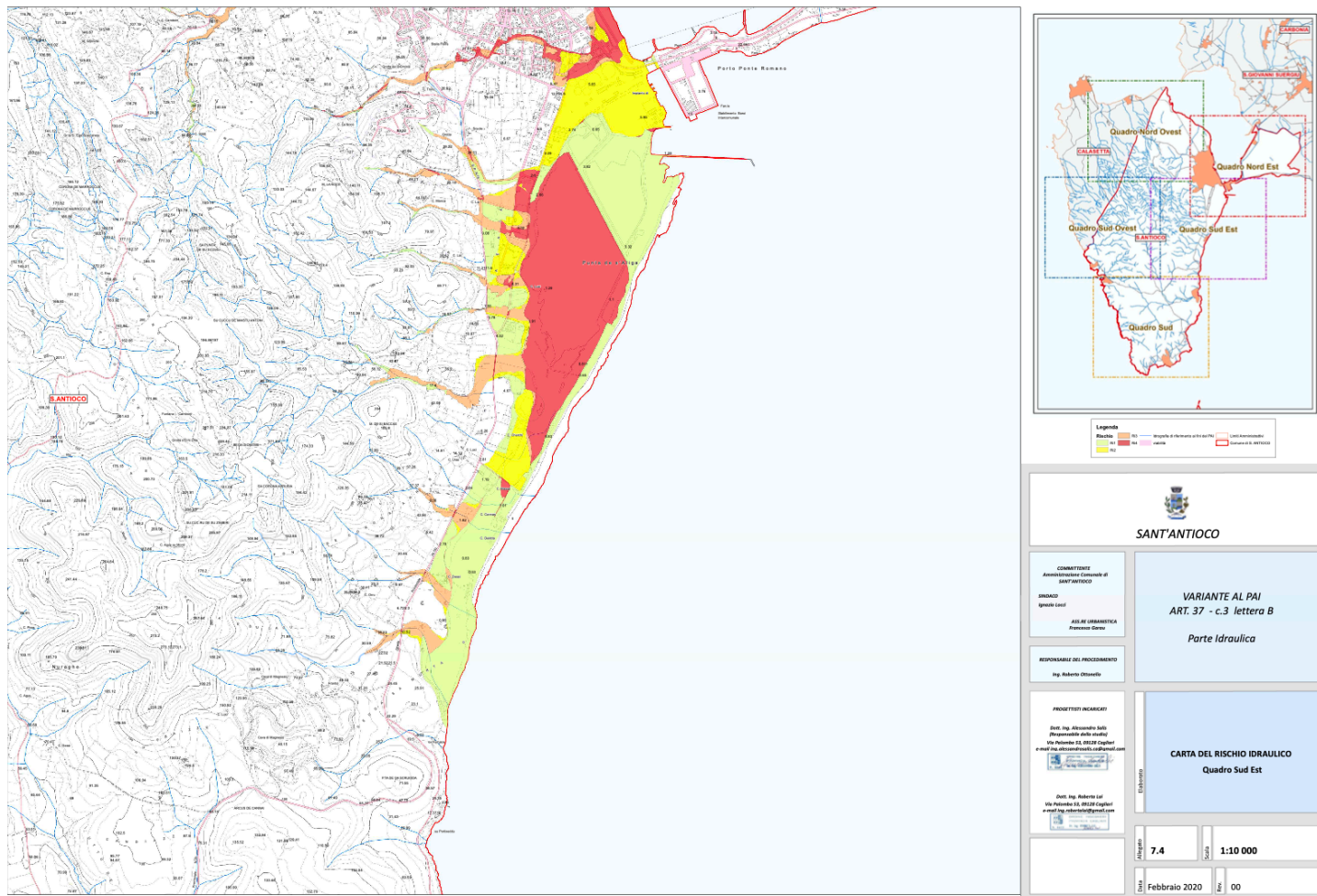


Figura 15 - Stralcio dello studio di variante per la Zona D – Carta del rischio

Aree percorse da incendi

Nelle immagini a seguire sono rappresentati gli stralci cartografici dai quali **non si evincono rilievi di criticità**.



Figura 16 - Aree percorse da incendio – Ambito PEEP

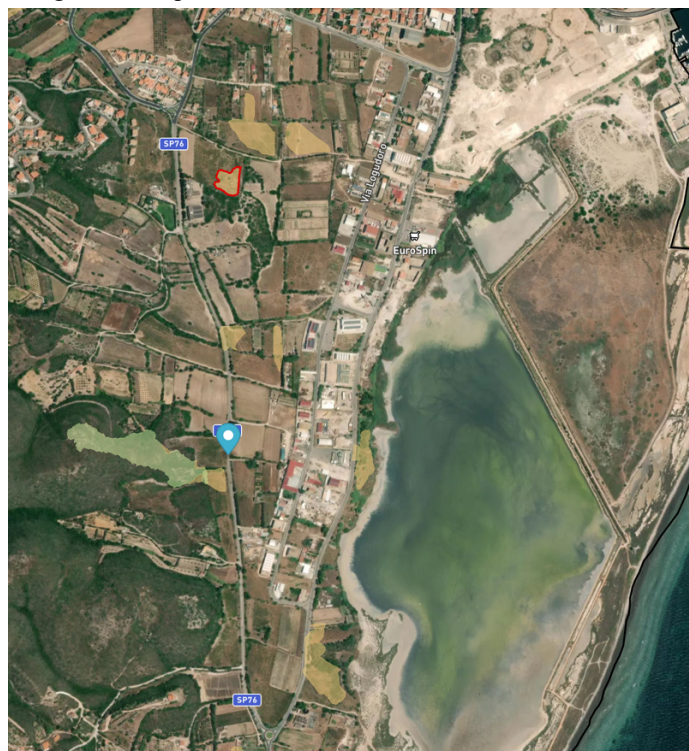


Figura 17 - Aree percorse da incendio – Ambito PIP

INDICE

1. **Aspetti ambientali e paesaggistici - premessa al Rapporto Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** pag. 1
2. **Motivazioni e contenuti della variante.** pag. 3
3. **Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.** pag. 15
4. **Inquadramento con strumenti sovraordinati di governo del territorio** pag. 18

Sant'Antioco, li 14 dicembre 2020

Il Professionista
Dott. Ing. Massimiliano Schirru
(SCH MSM 67D27 B354H)
F.to digitalmente

