



CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

**Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Progetti Comunitari  
Servizio Pianificazione Territoriale e VAS**

**Allegato alla Determinazione n.30 del 15.09.2019**

**Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica  
VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
DENOMINATO TANCA BRUXIADA – COMUNE DI VILLA SAN PIETRO**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**Autorità Proponente e Procedente:** *Comune di Villa San Pietro*

**Autorità' Competente:** *Città Metropolitana di Cagliari*

**Riferimenti normativi:** Direttiva 2001/42/CE

Decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii.

Legge regionale 12 giugno 2006 n. 9 e ss.mm.ii.

Il Comune di Villa San Pietro, con nota prot. 3625 del 27.05.2019 acquisito agli atti con protocollo n. 14082 del 28.05.2019, ha trasmesso la documentazione al fine dell'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativa alla **"Variante non sostanziale al piano di lottizzazione denominato Tanca Bruxiada"**, ai sensi dell'attuale quadro normativo (Direttiva 2001/42/CE, D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. artt. 6 e 12).

La documentazione depositata, in formato digitale, è così costituita:

- Rapporto preliminare;
- Relazione istruttoria
- Relazione tecnica
- DCC n. 3 del 30.01.2019

\*\*\*\*\*

Con nota protocollo n. 15287 del 06.06.2019, inviata tramite PEC, la Città Metropolitana di Cagliari ha provveduto a trasmettere il Rapporto preliminare depositato dal Comune di Villa San Pietro ai sottoelencati soggetti con competenza ambientale, al fine di acquisire osservazioni e pareri entro i successivi trenta giorni dal ricevimento:

### **Regione Autonoma della Sardegna**

- Assessorato della Difesa dell'Ambiente - Direzione generale della difesa dell'ambiente - Servizio Valutazioni Ambientali;
- Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS) - Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni;
- Assessorato EE.LL., Finanze e Urbanistica – Servizio Pianificazione Paesaggistica ed Urbanistica;

**A.R.P.A.S.** Dipartimento di Cagliari Direzione Tecnico-Scientifica - Servizio Valutazione e Analisi Ambientale

### **Ministero per i Beni e le attività culturali**

- Dipartimento per i beni Culturali e Paesaggistici – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna

### **OSSERVAZIONI E NOTE ACQUISITE**

A.R.P.A.S. Dipartimento di Cagliari - Direzione Tecnico-Scientifica - Servizio Valutazione e Analisi Ambientale – prot. 24152/2019 del 04.07.2019 (acquisita agli atti con prot. 18208 del 04.07.2019).

## SINTESI DEI CONTENUTI

### Obiettivo

La finalità della proposta di Variante è quella di suddividere il lotto n.11 del Piano di Lottizzazione denominato "Tanca Bruxiada" in in due nuovi lotti urbanisticamente distinti, 11a e 11b.

### Lo stato dei luoghi e il progetto

Allo stato attuale nel lotto 11 del Piano di Lottizzazione Tanca Bruxiada è presente un fabbricato residenziale che andrebbe a insistere sul nuovo lotto 11a mentre il nuovo lotto 11b, risulterà libero da costruzioni e su di esso sarà riversata la potenzialità edificatoria residua dell'ex lotto n. 11 (potenzialità edificatoria originaria depurata della consistenza urbanistico-edilizia impegnata dal fabbricato esistente), con la conseguenza che il nuovo lotto 11a risulterà, invece, completamente saturato dalla costruzione esistente

La Variante proposta è stata valutata dall'autorità proponente **non sostanziale** poiché confinata entro i limiti previsti all'art. 59 comma 2 del regolamento edilizio comunale, in quanto prevede che:

*In fase di attuazione è possibile apportare - senza che ciò costituisca variante al PL - modificazioni plano-volumetriche purché:*

- non alterino le caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso di impostazione del PL;
- non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento previsto;
- non alterino il rapporto di copertura di piano, la volumetria, l'altezza massima degli edifici;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riducano la dotazione di quest'ultimo.

La lottizzazione in oggetto è stata approvata con DCC n. 29 del 05.04.1988; le opere di urbanizzazione previste sono state approvate il 16.01.1990 e ad ora risultano terminate e collaudate, pertanto possono considerarsi attuate.

Alla prima approvazione del Piano di Lottizzazione hanno fatto seguito due varianti non sostanziali:

- 1991 suddivisione dei lotti 1-9-10;
- 2006 suddivisione del lotto n. 2.

Attualmente la lottizzazione risulta articolata in 18 lotti residenziali ed un'area servizi. I dati plano-volumetrici possono essere riassunti come segue:

Zona	Superficie(mq)	Volume edificabile (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume servizi residenza (mc)	Superficie coperta max mq)
Lotti residenziali	13.295	17.100	13.680	3.420	4.387,35
Aree servizi	2.315	1.900			763,95
Viabilità	3.390				
Totale	19.000	19.000	13.680	3.420	5.151,30

Per quanto attiene il lotto n.11 oggetto di variante i dati significativi posso essere riassunti come segue

	Volume residenziale (mc)	Volume servizi residenza (mc)	Volume totale (mc)	Superficie coperta (mq)
Potenzialità edificatoria	1.193,60	298,40	1.492	382,80
Consistenza urbanistica	769,50		769,50	221,92
Potenzialità edificatoria residua	424,10	298,40	722,50	160,88

La proposta di Variante prevede la seguente ripartizione plano-volumetrica nei due lotti derivati:

Lotto	Stato	Superficie (mq)	Volume totale edificabile (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume servizi residenza (mc)	Superficie coperta (mq)
11	Edificato	1.160	1.492	1.193,60	298,40	382,80
11.a	Edificato	623,30	769,50	769,50	0	221,92
11.8	Libero	536,70	722,50	424,10	298,40	160,88

Pertanto la Variante proposta prevede che il lotto denominato 11a sia interessato dalla presenza del fabbricato esistente che occuperà l'intera volumetria residenziale; il lotto 11b risulterà libero e in esso confluirà la potenzialità edificatoria residua e l'intera volumetria legata ai servizi per la residenza.

## Coerenza esterna

### Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il comune di Villa San Pietro è dotato di PUC non adeguato al PPR in quanto approvato prima dell'entrata in vigore della DGR n. 33/1 del 10/08/2004. In attesa dell'adeguamento del PUC al PPR è previsto, ai sensi dell'art 15 comma 3 delle NTA del PPR che *"in tutte le zone C previste dal PUC, diverse da quelle di cui al comma 1 e localizzate oltre la fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina (come quella in esame), possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del PPR"*.

Inoltre l'art. 3.2 della circolare regionale approvata con DGR n. 11/17 del 20/03/2007, ha chiarito che non è necessaria la procedura d'intesa richiamata al comma 4 del citato art. 15 delle NTA del PPR, in quanto questa, è necessaria solamente per i piani attuativi che non abbiano conseguito il titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione. Nel caso in oggetto le opere sono state autorizzate, terminate e collaudate.

L'ambito territoriale in esame risulta comunque interessato dalla presenza dei seguenti beni paesaggistici:

- Fiume Rio Mannu e relativa fascia di 150 ml misurata dalle sponde dello stesso;
- Fascia Costiera di cui all'art. 18 comma 1 lettera a) delle NTA del PPR;

Tuttavia per quanto riguarda:

- il Rio Mannu (iscritto nell'elenco delle acque pubbliche e nell'elenco di cui al DPGR n. 368/1993) vale l'esclusione:
  - dal vincolo di inedificabilità totale di cui all'art. 10 bis comma 2 lettera a) della LR 45/1989;
  - dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 42/2004, trattandosi di programma costruttivo già previsto nello strumento urbanistico generale vigente alla data del 6 settembre 1985 (in comune non soggetto all'obbligo di programma pluriennale di attuazione) che ha avuto concreta attuazione entro la data di entrata in vigore dello stesso D.Lgs. 42/2004;
- la "Fascia Costiera":
  - ai sensi dell'art. 19 comma 3 lettera b) delle NTA del PPR, non sono comprese all'interno del relativo vincolo paesaggistico le zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato.

### **Effetti del Piano**

L'intervento non risulta possa avere degli impatti sul territorio, trattandosi di un semplice frazionamento urbanistico, quindi si esclude a priori il carattere cumulativo degli stessi, la natura transfrontaliera ed eventuali rischi per la salute umana e per l'ambiente. Si può affermare che l'area interessata dall'intervento non ha caratteristiche speciali sia dal punto di vista naturalistico che per quanto attiene il patrimonio culturale.

Si ritiene pertanto che l'intervento non produrrà ulteriori impatti ambientali e paesaggistici sull'area. Inoltre l'area interessata dalla variante non risulta essere soggetta ad alcun tipo di restrizione determinata dalla necessità di tutela di elementi idrologici, idrogeologici, naturali, e architettonici. L'area non è fonte di contaminazione e non è soggetta ad alterazione della qualità organolettica del suolo e sottosuolo.

### **Osservazioni**

Dalla lettura della documentazione presentata risulta plausibile che la Variante in oggetto, visto il genere di modifiche previste, non sia in grado di apportare impatti significativi sull'ambiente e sul paesaggio, rispetto alla situazione attuale.

### **VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

Verificata la documentazione presentata;

Vista la nota:

- A.R.P.A.S.: riferisce che, *"valutata la documentazione, non ha osservazioni in merito al procedimento in oggetto"*.

**Considerato che:**

- il Comune Villa San Pietro con DCC n. 3 del 27.05.2019 ha approvato la proposta di Variante non sostanziale al piano di lottizzazione denominato Tanca Bruxiada.
- la Variante risulta essere non sostanziale ai sensi dell'art. 59 del regolamento edilizio comunale;
- la Variante non è soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 10 bis comma 2 lettera a) della LR 45/1989 ed è esclusa dal vincolo di conservazione integrale di cui all'art. 10-bis della LR 45/1989 ai sensi del comma 2 lettera a) del medesimo articolo;

**Considerato inoltre che:**

la Variante:

- interessa una superficie limitata (circa 1.160 mq), non determina incrementi del carico urbanistico e non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza;
- non comporta, vista la natura dell'intervento, particolari impatti sulle matrici ambientali e sul patrimonio culturale;
- risulta ammissibile ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle NTA del PPR e non è soggetta a procedura d'intesa ai sensi del comma 4 dello stesso articolo;

**Tutto ciò visto e considerato**

Si propone, ai sensi degli artt. 11 e 12 del DLgs. n° 152/2006, di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la " Variante non sostanziale al piano di lottizzazione denominato Tanca Bruxiada" nel Comune di Villa San Pietro, vincolando tale decisione all'ottemperanza della seguente prescrizione:

- il permanere delle linee di indirizzo e delle previsioni contenute nell'atto di pianificazione sopracitato, così come descritte negli elaborati depositati; eventuali modifiche, che abbiano come risultato un cambiamento delle previsioni e che creino ulteriori impatti sulle componenti (ambientali e del patrimonio culturale) esaminate nel Rapporto Preliminare e siano comunque tali da disattendere gli esiti dell'iter procedurale appena concluso, determineranno l'avvio di un nuovo procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Istruttoria  
Geol. Emanuela Murrone



Il Responsabile del Procedimento

Ing. M. Giuseppina Carta

