



**PROVINCIA DI SASSARI**  
**SETTORE 5**  
SERVIZI TECNOLOGICI – AMBIENTE E AGRICOLTURA  
NORD OVEST  
*Autorità Competente per le Valutazioni Ambientali*

Prot. \_\_\_\_\_

Sassari, \_\_\_\_\_

Alla c.a. dell'Ing. Antonio Zara  
SEDE

**OGGETTO:** Procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. della Variante alla zona espansione C2 del Piano Urbanistico Comunale di Villanova Monteleone. **RELAZIONE ISTRUTTORIA.**

**SCHEDA ANAGRAFICA**

<b>Procedente</b>	Comune di Villanova Monteleone..
<b>Piano</b>	Variante alla zona espansione C2 del P.U.C.
<b>Territorio interessato</b>	Comune di Villanova Monteleone..
<b>Area L.R. n. 31/89</b>	no
<b>Area L. n. 394/91</b>	no
<b>Area SIC o ZPS</b>	Poco distante dal SIC ITB020041 "Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marrangiu e Porto Tangone"
<b>Area sottoposta a vincolo idrogeologico ex RD 3267/23</b>	si

**SOGGETTI COINVOLTI**

<b>Procedente</b>	Comune di Villanova Monteleone
-------------------	--------------------------------

<b>Proponente</b>	Comune di Villanova Monteleone
<b>Autorità competente per la VAS</b>	Provincia di Sassari Settore 5 Servizi Tecnologici, Ambiente e Agricoltura Nord Ovest Ing. Antonio Zara
<b>Responsabile Procedimento</b>	Ing. Antonio Zara
<b>Soggetti competenti in materia ambientale e Enti territoriali interessati</b>	<p>Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente: Servizio Valutazioni Ambientali (SVA); Servizio tutela della natura; Servizio Tutela dell'Atmosfera e del Territorio; Servizio Tutela del Suolo e Politiche Forestali.</p> <p>Assessorato Regionale Enti Locali, finanze e urbanistica: Servizio Pianificazione paesaggistica e Urbanistica; Servizio Politiche per le Aree Urbane; Servizio tutela paesaggistica per la Provincia di Sassari; Servizio Territoriale Demanio e Patrimonio di Sassari.</p> <p>Agenzia Regionale Distretto Idrografico della Sardegna.</p> <p>Assessorato Regionale ai lavori pubblici: Servizio interventi nel territorio; Servizio Territoriale Opere Idrauliche. Segretariato Regionale del Ministero MIBACT per la Sardegna. Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Sassari Olbia Tempio e Nuoro</p> <p>Assessorato Igiene e Sanità e dell'Assistenza Sociale Direzione Generale. Assessorato della Difesa dell'Ambiente Servizio Territoriale dell'Ispettorato Ripartimentale di Sassari. Ente Acque della Sardegna. ASL n. 1 Servizio Igiene Pubblica. ARPAS Dipartimento di Sassari.</p>

#### QUADRO RIASSUNTIVO ITER PROCEDURALE

<b>FASE PROCEDURALE</b>	<b>ATTI</b>
<b>Avvio del procedimento</b>	<p>Avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante alla zona espansione C2 del Piano Urbanistico Comunale di Villanova Monteleone, prot. n. 7056 del 02.11.2016 (ns prot. n. 39694 del 08.11.2016). Trasmissione in formato digitale e cartaceo dei seguenti elaborati:</p> <p>A Relazione, VA Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS, Tavole elaborati grafici.</p>
<b>Consultazione dei Soggetti con Competenza Ambientale</b>	<p>Autorità Competente (A.C) ed Autorità Procedente (A.P), ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., condividono i soggetti con competenza ambientale Trasmissione documentazione con nota prot. n. 41056 del 15.11.2016 ai soggetti con competenza ambientale.</p>

## PROCESSO DI CONSULTAZIONE DEI SOGGETTI CON COMPETENZA AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 l'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto ambientale preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro 30 giorni all'autorità competente e all'autorità procedente. I soggetti competenti in materia ambientale individuati verificano se il piano o il programma ha impatti significativi sull'ambiente sulla base dei criteri dell'Allegato I, Parte II del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Di seguito i pareri pervenuti:

SOGGETTO	SINTESI OSSERVAZIONI
<p><b>ARPAS Dipartimento di Sassari e Gallura</b>                      prot. n. 39647 del 15.12.2016 (ns.                      prot. n. 46353 del 15.12.2016</p>	<p>[...] A questo Dipartimento non risulta che il vigente Piano urbanistico sia mai stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica, risultando pertanto assente un'analisi della capacità di carico dell'ambiente e di sostenibilità, contestualizzata all'intera pianificazione del territorio comunale che, una volta individuati i punti critici, uno per tutti l'efficienza del sistema depurativo, garantisca che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile così come richiamato dal Dlgs 152/06 in attuazione delle Direttive Europee in materia ambientale, valutando il rapporto tra gli impatti attesi e gli obiettivi/finalità di sviluppo che si propone.</p> <p>Da questo punto di vista si rileva l'incongruenza tra gli obiettivi di sviluppo sostenibile e le motivazioni alla base della variante. L'intervento infatti è giustificato dal fatto che "non vi è interesse da parte del privato a lotizzare zone C" e che la vendita dei lotti "consentirà di eliminare le piccole aree verdi che si trasformano rapidamente in luoghi di accumulo di materiali e di piccole discariche".</p> <p>Considerando che si dichiara una costante diminuzione della popolazione e che le problematiche in materia di rifiuti possono trovare risoluzione con interventi specifici a impatto ambientale nullo, si osserva la difficoltà che tali elementi possano giustificare e/o compensare un impatto irreversibile come la perdita di suolo determinata dalla edificazione dei nuovi lotti, altrimenti destinati a verde.</p> <p>L'analisi effettuata sugli impatti tiene conto solo di quelli originati in fase di cantiere senza considerare gli effetti sinergici, cumulativi diretti ed indiretti originati dalla variante una volta realizzate le edificazioni e considerando il contesto in cui insiste e le criticità presenti.</p> <p>Sulla coerenza con il PPR si rimanda a quanto vorrà esprimere il Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Sassari competente in materia così come per le problematiche di natura idrogeologica rimandate agli Enti competenti.</p> <p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p>Si osserva che il consumo di suolo è un impatto ambientale irreversibile e non mitigabile e che le motivazioni alla base della variante non sembrano giustificarlo. E' opportuna un'analisi di sostenibilità sull'ipotesi adottata di crescita urbana, seppur limitata, rispetto al recupero delle costruzioni esistenti, valutando gli impatti cumulativi sinergici, diretti ed indiretti riscontrabili e prevedibili su una scala temporale adeguatamente lunga, e su tutte le matrici ambientali, anche attraverso la costruzione di diversi scenari di sviluppo del territorio. [...]</p>
<p><b>Assessorato Lavori Pubblici</b>                      Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Sassari prot. 50757 del 16.12.2016 (ns prot. 46474 del 16.12.2016)</p>	<p>[...] si fa presente che, dall'esame della documentazione progettuale trasmessa (...) è stato accertato che non vi sono competenze d'istituto in capo a questo Servizio per le quali debbano essere rilasciati pareri o autorizzazioni. Questo Servizio si esprimerà in relazione ai provvedimenti di competenza, ai sensi dell'art. 2 della L. 64/74 e/o ai sensi del R.D. 523/1904, all'atto della presentazione del progetto avente livello di dettaglio "definitivo" e/o "esecutivo", riferiti ad interventi ed opere. [...]</p>

## ANALISI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

### Generalità

La variante al PUC vigente riguarda la modifica del perimetro della zona C2, completamente urbanizzata ed in parte edificata, ampliandola con l'inclusione di una parte del verde pubblico della zona B1 adiacente e riconvertendo alcune aree sgombre precedentemente adibite a standard. La zona C2 costituisce area per l'edilizia economica popolare con P.E.E.P. approvato con deliberazione del C.C. n. 69 del 17/12/1994 e reso esecutivo dal CORECO nella seduta del 03.02.1995.

#### 1. Caratteristiche del Piano o del Programma, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

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

La variante al PUC consiste nell'ampliamento del perimetro della zona C2 attraverso l'inclusione di una parte del verde pubblico appartenente alla zona B1, in tal modo si individuano n. 10 nuovi lotti edificabili, in piccole aree ex S3 (prospicienti via G. Falcone) ed ex S1+S2 (via P. Togliatti). Secondo quanto dichiarato nel Rapporto preliminare, "la vendita dei lotti consentirà di eliminare le piccole aree verdi che si trasformano rapidamente in luoghi di accumulo di materiali e piccole discariche". I lotti che si affacciano su via Falcone sono urbanizzati con strade e servizi di rete già esistenti, pertanto occorrerà solo effettuare l'allaccio alle reti esistenti; per quanto riguarda i lotti su via Togliatti, occorrerà realizzare un tratto di strada e parte delle reti infrastrutturali da collegare a quelle già esistenti.

La superficie coperta attuale è di 11740 m<sup>2</sup> per una volumetria pari a 20915 m<sup>3</sup>, la variante prevede un incremento della superficie coperta di 2796 m<sup>2</sup> per una superficie coperta totale in progetto di 14536 m<sup>2</sup> ed un incremento volumetrico di 4760 m<sup>3</sup> per un volume totale dell'edificato di 25675 m<sup>3</sup> (Tav.1 Zonizzazione). Si ricorda che in merito all'uso del suolo nelle aree S1+S2 era prevista l'edificazione di strutture ad uso pubblico (presumibilmente strutture ad uso scolastico per le quali il paese ha già una adeguata dotazione).

Con riguardo alla traslazione e riposizionamento delle aree standard, si passa dal valore di 20 mq/abitante previsto per le zone C del PUC vigente, al valore di 22,42 mq/abitante previsto dalla variante al PEEP della C2, quindi quasi il doppio dello spazio minimo da dedicare ai servizi previsto all'art. 6 del Decreto Floris, sottolineando lo spazio dedicato al verde urbano S3 più che triplicato rispetto al minimo contemplato nel succitato decreto.

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

Il Comune di Villanova Monteleone è compreso nel PPR, scheda d'ambito 12 "Monteleone"; il territorio è interessato dall'insediamento preistorico, nuragico, punico e romano, con il grande complesso nuragico di Nuraghe Appiu. L'area oggetto dell'intervento è compresa nel centro abitato, in zona C2 del vigente PUC, adibita ad edilizia popolare.

Con riguardo al PAI, il territorio del Comune di Villanova Monteleone afferisce al "Sub bacino n. 3 Coghinas-Mannu-Temo"; con deliberazione n.1 del 10.06.2016 l'Autorità di Bacino ha adottato definitivamente lo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel subbacino n° 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e revisione del P.A.I. della R.A.S., di cui all'art.37 comma 1 delle vigenti norme di attuazione". Nel Rapporto preliminare si osserva che tutti i nuovi lotti previsti dalla variante ricadono in zona Hg1 (pericolosità da frana moderata), i lotti ricadenti in zona Hg3 (pericolosità da frana elevata) sono stati tutti completamente edificati prima dell'entrata in vigore delle prescrizioni del PAI. (Tav. PAI 1, Tav. 01V). Gli interventi previsti in zona C2 sono compatibili con le disposizioni dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del PAI.

Riguardo la pericolosità idraulica, dallo studio di dettaglio relativo alla parte idraulica approvato con delibera di C.C. n. 4 del 28.03.2014 (al vaglio dell'Autorità di Bacino) risulta che i nuovi lotti non ricadono in zone a pericolosità idraulica, mentre la zona S3 è parzialmente in zona Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata) soggetta quindi alle prescrizioni di cui all'art. 27 delle NA del PAI. (Tav. PAI 2, Tav. 01V).

Nella documentazione esaminata non è fornita una stima delle terre e rocce da scavo. Sono necessarie maggiori informazioni riguardo il loro impiego o conferimento in discarica, pur consigliando per quanto possibile, un totale reimpiego nelle aree di cantiere. Inoltre, in fase di cantiere, dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari ad evitare contaminazioni delle matrici ambientali e nell'eventualità dovessero verificarsi accidentalmente, si dovrà intervenire secondo quanto previsto dall'art. 242 del Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii.

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

Lo sviluppo sostenibile è un processo di cambiamento tale per cui lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico e i cambiamenti istituzionali siano resi coerenti con i bisogni futuri oltre che con gli attuali. Il modo migliore per conseguire tale obiettivo è quello di effettuare scelte politiche, pianificatorie e ed anche a livello di singolo cittadino, rivolte a cambiare il modo di pensare le strutture economiche, sociali, di consumo e produttive. Rapportato al paesaggio e al consumo dei suoli, la politica di sviluppo sostenibile mira a creare e mantenere

una situazione di equilibrio economico, ambientale e sociale tale da permettere l'uso del territorio per un periodo indefinito di tempo. La variante prevede un certo consumo di suolo tuttavia nel Rapporto preliminare non sono valutate le buone pratiche dell'edilizia sostenibile che integrano i criteri tradizionali di funzionalità, contenimento dei costi e risultato estetico, con i fattori ambientali, la salute e il benessere degli occupanti degli edifici.

L'intervento dovrà essere ben inserito nel contesto ambientale in modo da non determinare diminuzione della qualità visiva e panoramica. Si raccomanda l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico sostenibile e di materiali e tecniche di costruzione finalizzate alla realizzazione di strutture a basso consumo energetico. Si ritiene opportuno mitigare gli impatti percettivo/visivi delle strutture con la creazione di fasce di verde che avranno anche funzione di fasce tampone per emissioni/rumori.

- I problemi ambientali pertinenti al Piano o al Programma.

Gli impatti conseguenti alla realizzazione del Piano sono esclusivamente a scala locale e limitati alla durata degli interventi.

- La rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

L'area oggetto del Piano, essendo strumento attuativo di dettaglio, non entra in contrasto con la normativa comunitaria del settore ambientale, in quanto non contempla iniziative o misure in larga scala. Tuttavia, considerata la vicinanza all'area SIC ITB020041 "Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marrangiu e Porto Tangone", si raccomanda di adottare, in via preventiva, tutte le misure utili ad evitare il verificarsi di impatti sulla biocenosi, in particolare a tutela dell'avifauna ad alto rischio di estinzione qual'è il grifone.

**2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:**

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Gli impatti attesi sono limitati alla scala locale e relativi alla fase di cantiere, pertanto, con una buona organizzazione e prevedendo gli opportuni interventi di mitigazione, potranno essere reversibili e temporalmente limitati.

- Carattere Cumulativo degli impatti.

Si considera la cumulabilità degli impatti, trascurabile, in virtù della transitorietà degli impatti stessi, comunque reversibili e direttamente correlati alla realizzazione in fase di cantiere.

- Natura transfrontaliera degli impatti.

Si escludono impatti di natura transfrontaliera legati all'attuazione della piano.

- Rischio per la salute umana e per l'ambiente.

Non si rilevano fonti di rischio se non connessi alla realizzazione delle opere, quindi in fase di cantiere.

- Entità ed estensione nello spazio degli impatti.

Gli impatti sono limitati all'area di interesse e derivanti esclusivamente dalla realizzazione delle opere .

- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali e del patrimonio culturale o per il superamento di livelli di qualità ambientale.

Nel rapporto preliminare non si rileva alcuna particolare vulnerabilità dell'area dovuta al superamento di livelli di qualità ambientale, per quanto riguarda le caratteristiche del patrimonio culturale presente all'interno del perimetro.

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

Considerata la vicinanza all'area SIC ITB020041 "Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marrangiu e Porto Tangone", si sottolinea l'importanza di adottare tutte le misure utili ad evitare il verificarsi di impatti sulla biocenosi.

## CONCLUSIONI

La V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani e programmi, siano valutati durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione (art. 11 comma 3 DLgs 152/2006 e ss.mm.ii.).

Con la V.A.S. si esaminano preliminarmente, gli effetti del piano o programma, potenzialmente lesivi dell'ambiente e del patrimonio culturale, che potrebbe derivare dalla realizzazione di opere e progetti.

Pur essendo la V.A.S. ed in maggior misura la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art.12 del D.Lg.s.n.152/2006, diretta applicazione del principio di precauzione, essa deve comunque rispondere al principio di proporzionalità, pertanto non vanno sottoposti a valutazione gli effetti ambientali *tout court*, ma vanno valutati gli effetti che, seppure potenziali e non ancora in atto, siano significativi rispetto all'ambiente.

Nella fattispecie in esame, la "Variante alla zona espansione C2 del PUC di Villanova Monteleone", interessa traslazione e riallocazione di aree standard ed interventi costruttivi in lotti interclusi.

Gli impatti derivati sono riferibili a quelli che normalmente vengono prodotti dalle attività antropiche afferenti principalmente alla realizzazione degli interventi di edilizia. Pur convenendo con l'ARPAS che il consumo di suolo ed anche la perdita di copertura vegetale siano irreversibili, tuttavia si ritiene che l'aumento delle aree dedicate a verde urbano, la riduzione del potenziale sfruttamento delle aree agricole per lo sviluppo edilizio, lo sfruttamento delle infrastrutture esistenti e la razionalizzazione del tessuto urbano possano in parte mitigare gli impatti, pertanto si ritiene che l'applicazione della procedura di cui dall'art. 13 all'art. 18 del DLgs n. 152/2006 e ss.mm.ii., non produrrebbe elementi aggiuntivi significativi, oggetto di valutazione per i loro effetti sull'ambiente.

Alla luce di quanto precedentemente esposto, si propone l'esclusione dalla procedura di VAS a condizione che siano tenute in considerazione le seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere richiesta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs n. 42/2004 al competente Ufficio Tutela del Paesaggio, corredato della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica, così come previsto dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005;
2. dovrà essere richiesta autorizzazione per il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23 e n. 1126/26, per quanto di competenza, ai servizi competenti il Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale (CFVA) e la Provincia di Sassari;
3. si raccomanda di adottare, in via preventiva, tutte le misure utili ad evitare il verificarsi di impatti sulla biocenosi tutelata dal SIC ITB 020041 "Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marrangiu e Porto Tangone);
4. si raccomanda l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico sostenibile e di materiali e tecniche di costruzione finalizzate alla realizzazione di strutture a basso consumo energetico;
5. mitigare gli impatti percettivo/visivi degli edifici che si prevede di realizzare, con la creazione di fasce di verde utilizzando esclusivamente essenze autoctone nella piantumazione del verde adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche forestali riferite alle varie essenze utilizzate;
6. ridurre al minimo indispensabile le superfici permeabili, garantendo per le superfici pedonali, carrabili e i parcheggi, la permeabilità tramite l'utilizzo di pavimentazione di tipo drenante su opportuno sottofondo e con sistema di raccolta delle acque percolanti;
7. applicare la normativa vigente in materia di efficienza energetica degli edifici, favorendo soluzioni costruttive che consentano il contenimento dei consumi energetici (es. pareti e tetti ventilati limitano i consumi per la climatizzazione estiva; una accorta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni che favorisca l'illuminazione naturale, riduce il consumo di energia elettrica, etc.);
8. provvedere a mitigare l'inquinamento luminoso minimizzando la dispersione diretta di luce da parte degli apparecchi di illuminazione al di fuori delle aree da illuminare, utilizzando sorgenti adeguate all'illuminazione di strade e parcheggi (es. lampade al sodio ad alta pressione), evitando che la luce vada verso l'alto oltre la linea d'orizzonte utilizzando la giusta inclinazione e se necessario opportune schemature;

9. adottare misure di risparmio idrico quali aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti recupero acque piovane per usi compatibili tramite realizzazione di appositi sistemi di raccolta e trattamento per l'irrigazione delle aree verdi;
10. i rifiuti generati dovranno essere opportunamente separati a seconda della classe, come previsto dal Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e debitamente riciclati o inviati a impianti di smaltimento autorizzati;
11. ottimizzare l'organizzazione del cantiere riducendo per quanto possibile i movimenti di automezzi e macchinari, garantire inoltre la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere in modo da minimizzare le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e rumori;
12. effettuare tutti i lavori con modalità tali da limitare al minimo sollevamento ed emissione di polveri, prevedere comunque adeguati sistemi di contenimento e in caso di necessità effettuare bagnature del suolo e delle zone di lavoro;
13. adottare ogni tecnica idonea a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, in particolare, il lavaggio e la manutenzione periodica dei mezzi, se eseguita in cantiere, dovrà avvenire in aree appositamente attrezzate per impedire svernamenti di sostanze inquinanti; nel caso dovessero verificarsi accidentalmente si dovrà intervenire secondo quanto previsto dall'art. 242 del D.Lgs 152/2006 e ss

*Servizio V – Valutazioni Ambientali, AIA, Opere idrauliche*

Responsabile Servizio Ing. Vittorio Cabras 

Funzionario Istruttore Dott.ssa Antonella Deriu 

