

COMUNE DI OZIERI

Provincia di Sassari



PROGETTO ESECUTIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO DELLA ZONA (C 11)
A MONTE DI VIA UGO LA MALFA - "REGIONE SAN GAVINO"

Il Committente

A.P.S. COSTRUZIONI s.r.l.

Progettisti

Ing. Paola Mazza

PROCEDURA DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

ALLEGATO

D

DATA

Maggio 2024

REVISIONE

DESCRIZIONE

RAPPORTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La presente relazione tecnica riguarda *“Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica”*, ai sensi:

- dell'art. 12 del D. Lgs 152/06 “norme in materia ambientale” e s.m.i.”
- dall'art.6 della Delibera della Giunta Regionale della Regione Autonoma della Sardegna, DGR n. 34/33 del 7 agosto 2012 (abbreviata nel seguito con DGR) recante “Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione ambientale”
- in ottemperanza delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali (allegato alla Del. G.R. 44/51 del 14.12.2010).

In base all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, redatto secondo i criteri contenuti nell'allegato C1 alla D.G.R. 34/33 del 07.08.2012.

Con il termine “verifica di assoggettabilità” si intende, dunque, “il processo attivato allo scopo di valutare se un piano o programma o una sua modifica possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi debba essere assoggettato alla valutazione ambientale”.

Il progetto riguarda il piano di lottizzazione nei terreni siti in Comune di Ozieri, a monte di Via Ugo La Malfa in Regione San Gavino. Il piano di lottizzazione in progetto, con destinazione d'uso prettamente di tipo residenziale, prevede la realizzazione tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardante i servizi di pubblica illuminazione, rete idrica, rete fognaria e di raccolta delle acque meteoriche, nonché le reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Inoltre verranno realizzati gli spazi di pubblico interesse quali strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico.

UBICAZIONE E STATO DI FATTO

Le aree oggetto del presente Piano di Lottizzazione sono destinate, conformemente alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, a zona di espansione residenziale e sono classificate come zona omogenea “C11”.

L'area si trova ubicata in Regione San Gavino, a monte di Via Ugo La Malfa. La zona omogenea “C11” è stata oggetto di precedenti interventi pianificatori che hanno interessato una parte della sua estensione.

Il presente intervento riguarda la parte residuale della zona “C11”, posta ai margini della stessa, avente un'estensione totale di $(6.847,00 + 3.819,00)$ Mq = 10.666,00 Mq, (rispettivamente ottenuta dalla somma del settore A e B), pari a circa il 14% dell'estensione complessiva della “C11”.

Detto comparto confina con la proprietà Chirigoni, a nord-est con la proprietà TELECOM, a nord-ovest con la lottizzazione Sau di completamento residenziale e a sud con Via Ugo La Malfa.

Nel suo complesso il comparto è distinto nel Catasto Terreni al Foglio 63 del Comune di Ozieri, presenta diversi proprietari così come indicato nel seguente prospetto:

| Proprietà | Dati Catastali | | Superficie |
|--|----------------|--------------------------|---------------|
| Falchi Monserrata ed eredi Peralta | F. 63 | Mapp. 1704 | Mq. 3.263,00 |
| | F. 63 | Mapp. 1705 (Ente Urbano) | Mq. 505,00 |
| | F. 63 | Mapp. 1706 (Ente Urbano) | Mq. 51,00 |
| A.P.S. Costruzioni S.R.L., con sede in Pattada Via Peschiera n° 19 | F.63 | Mapp. 739 | Mq. 4.097,00 |
| | F.63 | Mapp. 742 | Mq. 2.750,00 |
| Sommano complessivamente | | | Mq. 10.666,00 |

Per raggiungere la superficie obbligatoria del il comparto minimo sono stati contattati a mezzo raccomandata Numero operazione: 72,73,74 e 75 in data 14/06/2023 la signora Falchi Monserrata e gli eredi Peralta, che tuttavia, hanno declinato l'invito a partecipare alla lottizzazione come risulta dalla lettera di Diniego pervenuta tramite posta elettronica il 23/06/2023 con la quale suddetta proprietà dichiara quanto sopra esposto.

Tutto il lotto si presenta con vegetazione incolta, circondato dalle su citate lottizzazioni e dalla proprietà TELECOM. L'area si presenta recintata.

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

Il presente piano di lottizzazione prevede la formazione di 10 lotti a destinazione d'uso Residenziale ed altre attività consentite quali:

- Attività terziarie connesse e compatibili con le residenze;
- Attrezzature urbane;

La rete viaria di progetto da realizzarsi in conglomerato bituminoso, ad esclusivo servizio del Piano di Lottizzazione, si svilupperà su un'area collinare con due assi stradali trasversali tra loro, il primo attraversa l'area con un andamento rettilineo penetrando nella lottizzazione da SE verso NO, mentre il secondo si innesta perpendicolarmente da SO ad NE a servizio degli ultimi lotti.

Lungo la rete viaria verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardante i servizi di pubblica illuminazione, rete idrica, rete fognaria e di raccolta delle acque meteoriche, nonché le reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica. Per quanto riguarda la rete idrica dalla strada principale e in corrispondenza di ciascun lotto verrà staccata la condotta di alimentazione alla rete domestica. Lo schema adottato è quello cosiddetto a pettine.

Il punto di collegamento all'acquedotto comunale avverrà in corrispondenza di un pozzetto posto in via Furrage alla quota di m 449,50, da qui, muovendosi lungo via La Malfa si arriverà all'interno della lottizzazione.

La condotta delle acque bianche, verrà realizzata per circa 158 m. fino all'innesto nella condotta esistente posizionato in Via Ugo la Malfa.

Il collettore principale realizzato in PVC sarà corredato da n. 9 collettori secondari per gli allacci alle caditoie stradali.

La condotta fognaria di smaltimento delle acque reflue sarà composta da un collettore principale in PVC, posto in posizione laterale rispetto alla sede stradale, e di 10 collettori secondari in PVC ciascuno dei quali convoglia le acque nere dei corrispondenti lotti.

E' prevista la realizzazione di quattro differenti tratti di fognatura (in base alla dimensione della tubazione), su terreno naturale, due trasversali all'altro, il primo e il terzo convogliano sul secondo, per poi collegarsi alla condotta principale già esistente mediante l'ultimo tratto.

Lungo tutta la rete viaria è prevista la realizzazione dell'illuminazione pubblica tramite pali in acciaio a partire dall'allaccio in Via Ugo La Malfa dove verrà realizzata una colonnina B.T.

Per quanto riguarda i servizi di telecomunicazioni saranno composti da tubazioni interrato, pozzetti e colonnine modulari in PVC secondo le prescrizioni e le normative previste dalla Telecom Italia Spa.

DATI PLANOVOLUMETRICI

L'utilizzo edificatorio della zona è disciplinato dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nel quale sono indicati i criteri per l'attuazione degli interventi d'iniziativa privata. Esse prescrivono che l'edificazione, nella zona presa in considerazione, è subordinata alla predisposizione di un piano di lottizzazione esteso almeno a una superficie minima di comparto pari a Mq 15.000, può anche contenere stralci funzionali di estensione ridotta, e deve tener conto delle indicazioni generali in materia di viabilità, di dotazione degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi e attività connesse alla residenza, e rispettare la normativa generale del P.U.C.

Il presente comparto ha un'estensione inferiore alla superficie minima di Mq 15.000, ma può essere oggetto di uno studio a sé stante, poiché trattasi di porzione residuale posta ai margini della zona omogenea "C11".

In particolare per la zona "C11" il P.U.C. impone che sia prevista "una fascia di rispetto inedificabile misurata dall'attuale ciglio della strada, di profondità non inferiore a m 6,00 a monte di Via La Malfa, nonché l'allargamento e la sistemazione plano-altimetrica del tronco di circonvallazione compreso e costeggiante la zona."

Nel rispetto delle indicazioni del PUC si prevede di urbanizzare il comparto, definendo due stralci funzionali di estensione ridotta, ognuno del quale avrà proprie caratteristiche e prescrizioni urbanistiche che potranno essere convenzionabili separatamente.

I due settori coincideranno pertanto con la nuova proprietà A.P.S. costruzioni S.R.L. (ex ditta Sanna - Bellu - Tedde, per quanto riguarda il solo Settore "A") e Falchi Monserrata ed Eredi Peralta (per quanto riguarda il Settore "B"). Si procederà pertanto allo studio di un progetto generale che riguarderà l'intero comparto, per realizzare in seguito uno stralcio esecutivo che interesserà esclusivamente il settore "A" (attualmente di proprietà della ditta A.P.S. COSTRUZIONI S.R.L.).

La viabilità dovrà essere adeguata alle esigenze dei nuovi insediamenti previsti, sarà raccordata con la strada esistente, collegata a sua volta con l'incrocio di Via Ugo La Malfa e con la Strada Provinciale Ozieri - Pattada, le quali costeggiano il comparto interessato.

In considerazione dell'orografia del terreno (forti pendenze ed elevato dislivello tra la Via La Malfa e l'area da urbanizzare) e della morfologia urbana (la zona è parzialmente edificata e le abitazioni esistenti sono già servite da una Via), si è rinunciato a seguire

l'orientamento secondo il quale si predilige, generalmente, un unico innesto nella viabilità esistente. E' prevista la realizzazione di due distinte vie d'accesso al comparto, la prima per il settore "A" che parte dalla fascia di servitù a favore dello stabilimento Telecom, e la seconda per il settore "B" che coincide con quella già realizzata a servizio delle abitazioni esistenti.

PARAMETRI GENERALI DELL'INTERO COMPARTO

L'indice territoriale massimo previsto per il comparto è pari a 1,00 Mc/Mq, in funzione di questo dato e delle dotazioni minime per standard e viabilità, previsti dalle norme, si procede allo studio di ciascun settore.

Nei lotti identificati nel piano di lottizzazione ai n° 1,2,3 e 4 confinanti con la Via Ugo La Malfa, è stata prevista, in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme vigenti, la fascia di rispetto inedificabile pari a Mt 6,00 misurata dal ciglio della strada.

SETTORE "A"

La volumetria massima consentita (1,00 Mc/Mq) è pari a 6.847,00 Mc della quale: 4.792,90 Mc pari al 70% della volumetria consentita per la residenza; 1.369,40 Mc pari al 20% della volumetria consentita per servizi strettamente connessi con la residenza; 684,70 Mc pari al 10% della volumetria consentita per attrezzature pubbliche.

Alla volumetria massima consentita di 6.847,00 Mc corrisponde, applicando il parametro di 100 Mc/ab stabilito dalla normativa vigente, la previsione di 68 abitanti insediabili.

La dotazione complessiva minima degli standard è di 68 ab x 18,00 Mq/ab = 1.224,00 Mq, che soddisfa il rapporto di 18,00 Mq/ab stabilito dalla normativa.

Nel caso in questione sono stati previsti un totale di 1.056,00 Mq (aree S) di superficie da destinare ad aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune e per spazi pubblici attrezzati a parco giochi e sport.

Le aree destinate a parcheggio P1 = 37,50 Mq, P2 = 37,50 Mq e P3 = 97,00 Mq, sommate prevedono una superficie totale pari a 172,00 Mq.

La superficie complessiva degli standard previsti risulta quindi:

$1.056,00 \text{ Mq} + 172,00 \text{ Mq} = 1.228,00 \text{ Mq} > 1.224,00 \text{ Mq}$ (dotazione minima standard).

SETTORE "B"

E' distinto all'Ufficio del Territorio di Sassari nel catasto terreni del Comune di Ozieri al Foglio 63, Mappali 1704, 1705 e 1706 di proprietà delle Sig.re Falchi Giovanna e Falchi Monserrata per una superficie complessiva di Mq 3.819,00.

La volumetria esistente, come risulta agli atti del Comune di Ozieri, è pari a 1.049,93 Mc (Casa di Civile Abitazione Mc 931,00 + Magazzino Mc 118,93).

La volumetria massima consentita (1,00 Mc/Mq), è pari a Mc 3.819,00, compresa la volumetria dei fabbricati esistenti, della quale: 2.673,00 Mc pari al 70% della volumetria consentita destinata alla residenza; 764,00 Mc pari al 20% della volumetria consentita per servizi strettamente connessi con la residenza; 382,00 Mc pari al 10% della volumetria consentita per attrezzature pubbliche.

Alla volumetria massima consentita di 3.819,00 Mc corrisponde, applicando il parametro di 100 Mc/ab stabilito dalla normativa vigente, la previsione di 38 abitanti insediabili.

14) QUADRO RIEPILOGATIVO DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

SETTORE "A"

Abitanti Insediabili N° 68

| | Dati di Progetto | Dotazione Minima Standard |
|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Superficie Territoriale | 6.847,00 Mq | |
| Superficie Fondiaria | 4.399,00 Mq | |
| Dotazione Standard | 1.228,00 Mq | > 1.224,00 Mq |
| Viabilità | 1.220,00 Mq | |

SETTORE "B"

Abitanti Insediabili N° 38

| | Dati di Progetto | Dotazione Minima Standard |
|-------------------------|------------------|---------------------------|
| Superficie Territoriale | 3.819,00 Mq | |
| Superficie Fondiaria | 2.773,00 Mq | |
| Dotazione Standard | 701,00 Mq | > 684,00 Mq |
| Viabilità | 345,00 Mq | |

CONTROLLO E VERIFICA PREVENTIVA DEL PIANO

Si riporta un modello di controllo e verifica preventiva del piano di lottizzazione

| A1 | | | | | |
|---------------|----|----|-----------------------------------|----|----|
| | SI | NO | | SI | NO |
| AGRICOLO | | X | DEI RIFIUTI | | X |
| FORESTALE | | X | DELLE ACQUE | | X |
| DELLA PESCA | | X | DELLE TELECOMUNICAZIONI | | X |
| ENERGETICO | | X | DEL TURISMO | | X |
| INDUSTRIALE | | X | DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE | | X |
| DEI TRASPORTI | | X | DELLA DESTINAZIONE DEI SUOLI | | X |

| A2 | | |
|--|----|----|
| Il piano definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs.152/08 | SI | NO |
| | | X |

| B | | |
|--|----|----|
| Il piano interessa o potrebbe avere influenze su siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) | SI | NO |
| | | X |

In conformità a quanto stabilito dagli articoli 6 e 7 delle Linee Guida di cui alla D.G.R. n. 34/33 del 07/08/2012, si riporta una tabella di sintesi dei criteri di verifica di assoggettabilità di cui all'allegato C1.

| Caratteristiche del Piano | | | |
|--|----------------------|-------|------|
| | Livello di influenza | | |
| | Basso | Medio | Alto |
| In quale misura il Piano 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 | X | | |
| In quale misura il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati | X | | |
| Pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile | X | | |
| Significatività dei problemi ambientali pertinenti al Piano | X | | |
| Grado di rilevanza del Piano 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) | X | | |

| Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate | | | |
|--|----------------------|-------|------|
| | Livello di influenza | | |
| | Basso | Medio | Alto |
| Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti | X | | |
| Carattere cumulativo degli impatti | X | | |
| Natura transfrontaliera degli impatti | X | | |
| Rischi per la salute umana o per l'ambiente | X | | |
| Entità ed estensione dello spazio degli impatti | X | | |
| Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata | X | | |
| Impatti su aree o paesaggi riconosciuti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale | X | | |

VERIFICA DEI POTENZIALI EFFETTI PRODOTTI DAL PIANO

In considerazione dell'allegato 1 della L.R. 10/2010 che definisce alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti ambientali, si possono tenere in considerazione i seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti,
- carattere cumulativo degli effetti,
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti),
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate),
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo,
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Al fine di valutare i rischi e i pericoli dei possibili effetti derivanti dalla realizzazione del Piano di lottizzazione in esame, si può utilizzare una matrice qualitativa di potenziale significatività degli effetti attesi dal Piano.

Nella matrice si evidenziano gli effetti potenzialmente attesi derivanti dalla realizzazione del Piano di lottizzazione, adottando i seguenti livelli di valutazione:

- effetto ambientale atteso potenzialmente positivo o molto positivo rispetto al contesto ambientale di riferimento (caselle azzurro chiaro e azzurro scuro);
- effetto ambientale atteso potenzialmente negativo o molto negativo, per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione (casella giallo chiaro e giallo scuro);
- effetto ambientale atteso incerto; l'intervento può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzato l'intervento (casella grigia);
- non è individuabile un effetto significativo atteso dall'intervento con ripercussioni dirette sull'aspetto ambientale considerato (casella bianca).

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| EFFETTI DI DIREZIONE INCERTA | NESSUN EFFETTO |
| EFFETTO NEGATIVO | EFFETTO POSITIVO |
| EFFETTI LIEVEMENTE NEGATIVO | EFFETTO LIEVEMENTE POSITIVO |

| Matrice di valutazione degli effetti del Piano | | | |
|---|---|---------------------|---|
| Obiettivi ed effetti attesi | | Valutazione effetto | |
| Lotta ai processi di cambiamento climatico | Riduzione Emissioni di CO2 | | La progettazione degli edifici dovrà prevedere l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili. |
| | Incremento estinzione di energia prodotta da fonti rinnovabili | | |
| Tutela dell'ambiente e della salute | Riduzione emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante | | |
| | Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico | | |
| Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti | Ottimizzazione gestione dei rifiuti | | |
| | Diminuzione del carico organico, di Azoto e Fosforo | | |
| | Riduzione del consumo idrico | | La lottizzazione comporterà nuovi consumi idrici legati alla residenza. |
| Salvaguardia della natura e della biodiversità | Salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate | | |
| | Salvaguardia dal rischio geomorfologico, idraulico ed idrogeologico | | Le condizioni geologico tecniche - morfologiche e idrogeologiche sono tali da far ritenere che l'area del Piano non sarà interessata da fenomeni di amplificazione sismica e/o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e sotterranee. Lo studio di compatibilità idraulica assicura le condizioni di invarianza idraulica rispetto allo stato attuale. |
| Salvaguardia delle risorse naturali del territorio | Minimizzazione del consumo di suolo | | Il Piano prevede nuovo consumo di suolo di modesta entità |
| | Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche | | Il Piano non interessa un sistema paesaggistico locale di interesse storico-architettonico o culturale, geomorfologico o naturalistico, anche se dovranno essere adottate soluzioni edilizie e un utilizzo del verde tali da non causare situazioni di degrado o contrasto con il contesto. |

Analizzando la matrice, la realizzazione del piano di Lottizzazione in progetto non è tale da poter determinare peggioramenti significativi sui livelli di qualità ambientale, o sull'utilizzo del suolo.

Inoltre non sono rilevabili valori naturalistici e storico architettonici di pregio e/ o aree vincolate ai fini paesaggistici.

Non sono altresì presenti elementi arborei o arbustivi di interesse naturalistico.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area in oggetto è stata oggetto di studio di dettaglio finalizzato alla richiesta di Variante, art. 37 comma 3 lettera b NdA PAI per un declassamento della zona inizialmente definita Hg2 dal PAI RAS 2000, e successivamente ridefinita Hg0 a seguito dello studio (Vedi delibera allegata).

Di seguito si riporta la trattazione specifica dei principali effetti ambientali riguardanti l'intervento e le relative azioni di mitigazione che potranno essere adottate in fase di progettazione esecutiva.

RISCHIO GEOMORFOLOGICO, IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

Per la valutazione del rischio geomorfologico è stata allegata la relazione di studio di dettaglio finalizzato alla richiesta di Variante, art. 37 comma 3 lettera b NdA PAI. Dalla quale si evince la piena compatibilità dell'intervento con le previsioni del PAI dal punto di vista Geologico e Geomorfologico. Lo studio è stato effettuato al fine di declassare la zona, inizialmente classificata Hg2 dal PAI 2000 e successivamente Hg0.

Dallo studio effettuato è emerso che le geometrie del versante a seguito della realizzazione della lottizzazione lo renderebbero infatti marcatamente meno esposto ai fenomeni di dissesto idrogeologico; esso inoltre prevede nella fase esecutiva, la realizzazione di convenzionali misure di sostegno e contenimento delle pareti escavate, nonché un opportuno sistema di raccolta e di drenaggio delle acque. Ciò attuerà un eccellente ed affidabile presidio e scongiurerà ogni residua possibilità che le artificializzazioni possano generare dissesti indesiderati ex post, ancorché limitati alla superficie.

In tale scenario e a tali condizioni, esso:

- non potrà peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli, poiché non attua trasformazioni del territorio non compatibili con essi;
- non genererà pericolosità geomorfologica sul versante né a monte né a valle;
- non comporterà l' aumento del livello di pericolosità geomorfologica del PAI;
- non comprometterà la riduzione o l'eliminazione di eventuali cause di pericolosità o di danno potenziale eventualmente presenti in aree di pericolosità perimetrata ad essa prossime;
- non indurrà e non incrementerà condizioni di rischio specifico da frana o da erosione;
- garantirà la soddisfazione di condizioni di piena sicurezza durante l'apertura del cantiere, in quanto verranno meno le azioni dei fattori predisponenti all'aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente.

CONSUMI E SCARICHI

L'incremento di consumo idrico derivante dalla realizzazione dei nuovi insediamenti appare sostenibile in relazione all'attuale dimensionamento della rete di approvvigionamento esistente in prossimità dell'area di intervento. Trattandosi di una

lottizzazione di tipo residenziale, la tipologia delle acque reflue prodotte è del tutto convenzionale e potrà essere riversata nella rete fognaria limitrofa senza particolari trattamenti preliminari.

IMPERMEABILIZZAZIONI DELLE SUPERFICI

Per minimizzare la superficie impermeabilizzata, per gli spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o parcheggio potrà essere previsto l'utilizzo di materiali filtranti ed assorbenti. I materiali da utilizzarsi potranno essere: cementi drenanti, selciati in calcestruzzo o cemento con giunti permeabili, selciati verdi con moduli in cemento e pavimentazioni inerbite, verrà inoltre rispettata la superficie verde prescritta dagli standard.

GESTIONE DEI RIFIUTI

I rifiuti prodotti saranno esclusivamente rifiuti solidi urbani, gestiti dal sistema della raccolta differenziata comunale. Non verranno prodotti rifiuti pericolosi o altre tipologie di rifiuti.

RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA

Tutti gli interventi in fase di progettazione, dovranno garantire un risparmio nei consumi energetici, riguardo la scelta di materiali e le tecniche costruttive. La scelta di materiali a bassa conduttività termica od a buon coefficiente di isolamento per le pareti, le coperture, i pavimenti e le superfici vetrate, dovrà essere accompagnata da una analisi delle dispersioni dovute alle attività e dalle analisi delle dispersioni dai ponti termici. Dovranno essere introdotti, in base alla normativa vigente, sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili.

INQUINAMENTO LUMINOSO

L'illuminazione naturale sarà da prediligere al momento della progettazione delle unità abitative, dimensionando le superfici vetrate in base alle prescrizioni che impongono delle dimensioni minime in base alle superfici dei vani e di sistemi di illuminazione efficienti. Per l'illuminazione esterna delle pertinenze, verranno adottati opportuni accorgimenti per la riduzione dei consumi elettrici, limitando al contempo l'inquinamento luminoso, migliorando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte. L'intervento dovrà quindi prevedere le condizioni di illuminazione più idonee per perseguire un uso razionale dell'energia ed un contenimento del flusso luminoso disperso.

INQUINAMENTO ACUSTICO

Il Comune di Ozieri si è dotato del piano di classificazione acustica del proprio territorio comunale.

Il Piano di classificazione acustica (PCA) è lo strumento di pianificazione mediante il quale il Comune stabilisce i limiti di inquinamento acustico nel proprio territorio, con riferimento alle classi indicate nel DPCM del 14 novembre 1997.

INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO

La realizzazione del Piano di lottizzazione non appare possa causare effetti significativi dal punto di vista dell'integrazione paesaggistica ed ambientale con il contesto.

Infatti si inserirebbe in un contesto già antropizzato, circondato da una lottizzazione e da servizi esistenti. Sulla base di tutti gli elementi conoscitivi e le condizioni di trasformazione caratterizzanti il Piano, è possibile arrivare alla definizione della criticità dell'impatto paesaggistico legato all'intervento, desumibile applicando una scala che prenda in considerazione la fragilità e la rilevanza della risorsa paesaggistica.

E' possibile dedurre una "fragilità della risorsa paesaggistica" direttamente dalla lettura degli aspetti paesaggistici riguardanti il contesto circostante l'area di intervento. In particolare, sono attribuibili livelli di fragilità paesaggistica "bassa", "media" o "alta" secondo i criteri (sistemico, vedutistico, simbolico) indicati nella seguente tabella:

| Criteri per l'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica | |
|---|--|
| Criterio di valutazione | Chiavi di lettura |
| Sistemico | Appartenenza/contiguità a sistemi paesaggistici locali: - di interesse geo-morfologico; - interesse naturalistico; - interesse storico-artistico; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica). Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine. |
| Vedutistico | Interferenza con punti di vista panoramici; Interferenza/congruità con percorsi di fruizione paesistico/ambientale; Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali. |
| Simbolico | Interferenza/congruità rispetto a luoghi rappresentativi dei valori storici e della cultura locale. |

In considerazione del contesto ambientale e paesaggistico di inserimento della lottizzazione e delle infrastrutture da realizzare, è possibile ipotizzare un livello di fragilità "**bassa**".

L'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica è stato definito rispetto ai parametri indicati nella tabella, dopo aver formulato le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

- criterio sistemico: l'area non appartiene ad un sistema paesaggistico locale di interesse storico-culturale, geo-morfologico o naturalistico; la strumentazione urbanistica comunale non individua i vincoli urbanistici;
- criterio vedutistico: l'area non interferisce con nessun punto di vista panoramico né con percorsi di particolare fruizione paesistico/ambientale;
- criterio simbolico: l'area non presenta elementi di interesse dal punto di vista dei valori e luoghi rappresentativi della cultura e della tradizione locale.

E' possibile, inoltre, determinare una "rilevanza degli impatti paesaggistici" legati all'intervento, secondo tre classi ("lieve", "rilevante" o "molto rilevante") a seconda dei criteri e dei parametri riportati nella tabella seguente:

| Criteri e parametri per l'attribuzione del livello di rilevanza paesaggistica dell'intervento | |
|---|--|
| Criterio di valutazione | Parametri di valutazione a scala locale |
| Incidenza morfologica e tipologica | Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno; Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici. |
| Incidenza linguistica: stile, materiali, colori | Coerenza, contrasto o indifferenza dell'intervento rispetto all'intorno immediato. |
| Incidenza visiva | Disturbo visivo; Armonizzazione delle visuali; Occultamento di visuali rilevanti; Prospetto su spazi pubblici. |
| Incidenza ambientale | Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva). |
| Incidenza simbolica | Capacità del progetto di rapportarsi convenientemente con le valenze storiche ed i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e loro significato). |

In considerazione della tipologia edilizia e delle infrastrutture da realizzare per l'intervento oggetto di valutazione, è dunque possibile ipotizzare un livello di rilevanza "lieve" definito, dopo aver fatto le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

-incidenza morfologica e tipologica: l'entità dell'intervento non è tale da poter alterare i caratteri morfologici del luogo e non interferisce con connessioni naturalistiche ambientali significative (non sono rilevabili elementi di valore ecologico) o con elementi storico-culturali del luogo (assenti);

- incidenza linguistica (stile, materiali, colori): l'intervento è in adiacenza di lotti residenziali che non presentano caratteristiche architettoniche tradizionali specifiche; l'intervento non è tale da poter introdurre elementi progettuali ed architettonici difformi rispetto a tale contesto;

- incidenza visiva: l'assetto formale dell'intero complesso non è tale da alterare significativamente le visuali locali;

- incidenza ambientale e simbolica: l'intervento previsto, per le sue caratteristiche proprie, non prefigura alterazioni della fruizione sensoriale dell'area.

La combinazione della fragilità della risorsa paesaggistica con la rilevanza degli impatti paesaggistici permette, così, di identificare la "criticità paesaggistica dell'intervento", applicando la seguente scala ordinale combinata risorse/impatti e sulla base dei criteri di cui alle tabelle precedenti.

| Scala ordinale combinata tra risorse e impatti paesaggistici | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fragilità risorsa paesaggistica | Rilevanza impatti paesaggistici | | |
| | Lieve | Rilevante | Molto rilevante |
| Alta | <i>Alto</i> | <i>Molto Alto</i> | <i>Molto Alte</i> |
| Media | <i>Medio</i> | <i>Alto</i> | <i>Alle</i> |
| Bassa | <i>Basso</i> | <i>Alto</i> | <i>Alto</i> |

In corrispondenza di una fragilità "Bassa" e una rilevanza "Lieve" è possibile identificare un livello di criticità paesaggistica "Basso".

Per mitigare gli interventi in progetto appare notevolmente importante una adeguata progettazione delle zone verdi, variando opportunamente gli arbusti ad alto e basso fusto, prediligendo essenze arboree della macchia mediterranea e tipiche della zona. Una corretta ricomposizione del verde favorirà un inserimento equilibrato della componente antropica e delle strutture edilizie in progetto, minimizzando l'impatto visivo e incrementando il valore estetico e ambientale.

ESITI DELLA VALUTAZIONE

Nel presente rapporto di valutazione si sono esposti e valutati gli elementi conoscitivi per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento come previsto dalla L.R. 10/2010 e s.m.i..

In base alle valutazioni effettuate nel presente documento, e dai risultati ottenuti, si propone di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il Piano di lottizzazione di iniziativa privata in zona C11 "Regione San Gavino" nel Comune di Ozieri.