



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

---

## Variante al P.U.C. N.11 Novembre 2021

**“RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA PER  
DECADENZA VINCOLI PREORDINATI  
ALL’ESPROPRIO AREA VIALE UMBERTO-VIA  
FANCELLO”**

**RAPPORTO PRELIMINARE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
ALLA VAS**

Sassari, 09 FEBBRAIO 2023

Il Dirigente del Settore  
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

## Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
3. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO.....	5
4. DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE.....	6
5. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA.....	8
6. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE.....	10
7. CONCLUSIONI.....	14



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

## **1. PREMESSA**

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., rappresenta il rapporto preliminare ambientale ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24.02.2022, avente ad oggetto la riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio dell'area e dell'edificio su essa insistente ubicati in Viale Umberto -Via Fancello.

La predisposizione della variante in argomento è stata avviata a seguito dell'istanza prot. 90864 del 13.05.2021 presentata dalla società SGM S.r.l, reiterata con nota di diffida a provvedere prot. 192353 del 12.10.2021, con la quale si chiedeva la modifica della destinazione urbanistica dell'area su cui insiste un edificio di sua proprietà (sito tra la via Umberto I e la via Fancello) da zona S2 (attrezzature di interesse comune quali ad es. attrezzature di servizio per la salute, per il culto, vita associativa, attività ricreative, pubblica sicurezza, uffici pubblici decentrati, spazi per centri sociali, biblioteche e centri culturali) a zona B (Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana), ritenendo che il PUC approvato avesse erroneamente destinato l'immobile in questione a servizi pubblici, invece di confermare la zona B prevista nel previgente P.R.G.

La classificazione come attrezzature di interesse comune (standard pubblico) ha generato al momento dell'approvazione definitiva del PUC, avvenuta in data 11.12.2014 per effetto della sua pubblicazione sul BURAS n° 58/2014, l'imposizione del conseguente vincolo preordinato all'esproprio, vincolo da intendersi decaduto a far data dal 11.12.2019 (decorso quinquennale), non essendo intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità e il relativo avvio della procedura espropriativa.

In presenza di tale situazione il Comune è tenuto, come sottolineato dal costante e consolidato orientamento della giurisprudenza in merito, a ridotare di disciplina urbanistica tutte le aree interessate da vincoli espropriativi decaduti e a provvedere, in maniera puntuale e tempestiva, in occasione di specifiche richieste degli aventi titolo rispetto alle aree interessate alla intervenuta decadenza degli stessi vincoli.

Sostanzialmente la variante consiste nella trasformazione da S2 a Zona G1 dell'immobile sito in Viale Umberto angolo Via Fancello e da G1 a S2 l'area su cui insiste il "padiglione Tavolara".

La variante n° 11 in argomento, comprensiva degli elaborati annessi e allegati, redatta dal Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico, è stata adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n° 8 del 24.02.2022, conseguentemente, in accordo con l'art. 20, comma 7 della L.R. n. 45/1989, come modificata dalla L.R. n.1/2019, dell'avvenuta adozione e del deposito è stata data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS n. 14 del 31.03.2022 e sul sito internet istituzionale del Comune di Sassari.

## **2. INQUADRAMENTO NORMATIVO**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è uno strumento per la promozione di politiche di sviluppo sostenibile. Essa si delinea come un processo sistematico che si affianca al processo di definizione di un piano o di un programma che possono avere ricadute e impatti significativi sull'ambiente, sul territorio e sul patrimonio paesaggistico e culturale. L'obiettivo che si propone è quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e del paesaggio e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

dell'approvazione dei piani e programmi, assicurando che essi siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge gli strumenti urbanistici, sia generali che attuativi, e le loro varianti, sono considerati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, pertanto da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Il presente documento costituisce dunque il Rapporto Preliminare Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 s.m.i. e in conformità all'allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006, in combinato disposto con le linee guida della regione Sardegna, per l'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante n° 11 al PUC.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva Europea 2001/42/CE che ha esteso il sistema della valutazione ambientale, in precedenza previsto dalla normativa sulla valutazione di impatto ambientale per i soli progetti, ai piani e programmi.

A livello nazionale la direttiva comunitaria è stata recepita attraverso il D.Lgs. 152/2006 e le ss.mm.ii, contenuta in particolare nella Parte Seconda, rubricata "Procedure per la VIA, la VAS e l'IPPC".

La Regione Sardegna con la L.R. n. 9/2006 ha definito i ruoli della Regione e delle Province in materia di valutazione ambientale strategica.

Viene conferito alla Regione:

- il ruolo di autorità competente per la VAS per tutti i piani e programmi di livello regionale;
- predisposizione di direttive nell'ambito previsto dalle normative statali;
- formulazione di linee guida di indirizzo tecnico-amministrativo in materia di valutazione ambientale;

mentre alle Province viene conferito:

- ruolo di autorità competente per la VAS per tutti i piani e programmi di livello provinciale e comunale.

Nell'attesa che la Regione Sardegna si doti di una legge organica in materia di valutazione ambientale, sono state emanate dalla Giunta Regionale una serie di direttive inerenti indicazioni per le procedure a livello regionale della valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica, in ultimo quelle allegate alla Deliberazione n. 34/33 del 07.08.2012.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sopra richiamate e in particolare ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, la variante n° 11 al PUC rientra tra i piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. La detta variante deve intendersi qualificata come sostanziale, in quanto modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati, come prescritto dall'art. 20 comma 23 lettera c) della L.R. 45/89 e di cui al punto 3.1 lettera c) dell'Atto d'indirizzo emanato ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio, allegato alla DGR n.5/48 del 29.01.2019,

La verifica di assoggettabilità è la procedura di verifica attivata allo scopo di valutare se il progetto oggetto del presente rapporto preliminare ambientale, possa avere effetti significativi sull'ambiente e se, tenuto conto del diverso livello di sensibilità delle aree interessate, debba essere sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica.

Le fasi procedurali per la verifica di assoggettabilità alla VAS sono regolamentate dall'art. 12 del D.Lgs 152/2006 s.m.i. e dall'allegato C alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 34/33 del 07.08.2012.



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

L'Autorità Competente, in collaborazione con l'Autorità Procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare ambientale per acquisirne il parere.

L'Autorità Competente, visto il rapporto preliminare ambientale, tenuto conto dei contributi, delle valutazioni e delle osservazioni pervenute, e sulla base degli elementi di cui all'allegato I della PARTE II del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., verifica se la variante in argomento possa avere effetti significativi sull'ambiente ed emette il provvedimento finale di assoggettabilità o meno alla VAS della variante.

### 3. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio del Piano Urbanistico Comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate e in corso, che di seguito sono elencate:

	<b>OGGETTO</b>	<b>ADOZIONE PRELIMINARE</b>	<b>ADOZIONE DEFINITIVA</b>	<b>COERENZA RAS</b>	<b>BURAS</b>
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 6 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019
VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.07 del 15/01/2019	Del. C.C. N. 46 del 06/10/2022	Determ. Dir. Gen. N. 461 del 07/04/2022	N. 49 del 27/10/2022
VARIANTE N.09	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi	Del. C.C. N. 51 del 16/09/2021	Del. C.C. N. 9 del 24/02/2022	Determ. Dir. Gen. N. 412 del 31/03/2022	N. 16 del 07/04/2022
VARIANTE N.10	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per la realizzazione di una rotatoria sulla SP ex 131 in Località Bancali.	Del. C.C. N. 4 del 17/02/2022	<b>IN ITINERE</b>		
VARIANTE N.12	Variante al PUC recante l'individuazione delle zone turistico – alberghiere – F4	Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022	<b>IN ITINERE</b>		

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo e l'assetto complessivo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, tranne per quanto attiene la nuova individuazione delle zone turistico alberghiere di cui alla variante al PUC n° 12 ancora in itinere, in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, allo scopo anche di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, e in minima parte l'assetto cartografico.

### **4. DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE**

Nelle more dell'iter amministrativo di approvazione della variante in argomento, la precedente variante n. 8 - revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso -, è divenuta valida ed efficace per effetto della sua pubblicazione sul BURAS n° 46 del 27.10.2022.

Con riferimento al caso di specie, nel PUC vigente l'edificio e l'area su cui esso insiste, ubicati fra il Viale Umberto e la Via Fancello sono classificati S2 (standard pubblico) per la superficie di mq. 232,409 (codice 1854 come da tavola 5.23.1). La destinazione a standard è un retaggio dell'utilizzo effettivo dei locali negli anni '90 e nei primi anni 2000, all'interno dei quali venivano ospitavano gli uffici della SIINOS, Ente gestore dell'acquedotto cittadino, nonché alcuni uffici comunali. Le zone S2, disciplinate dall'articolo 80 delle NTA, dono definite attrezzature di interesse comune quali:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative;
- servizi collettivi di ristoro, bar;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

L'edificio ubicato fra il Viale Umberto e la Via Fancello è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie in nn° C/1984/334, C/1985/355, C/1986/410 e C/1987/377. Attraverso i predetti titoli abilitativi si è edificato un fabbricato destinato ad attività commerciale al Piano Terra ed a uffici ai restanti livelli fuori terra, comprensivo di due piani interrati destinati ad autorimesse. La consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso autorizzate in origine sono state confermate e legittimate, in ultimo, attraverso la sanatoria autocertificativa per mancata comunicazione dell'esecuzione di opere interne, presentata in data 10.11.2020 (pratica edilizia n° F/2020/631, Cod. Univoco SUAPE 1143.228091), con la quale sono state regolarizzate alcune opere edili inerenti una diversa ripartizione degli uffici, senza alterare e/o modificare i volumi, le superfici coperte, la sagoma, i prospetti e le destinazioni d'uso approvate; non venivano alterati tutti quei parametri e indici che potevano influire sulla specifica finalità della destinazione urbanistica di standard S2 assegnata dal PUC all'edificio in argomento.

L'area e l'edificio denominati "padiglione Tavolara", di proprietà pubblica e aventi complessivamente una estensione di mq. 3388, sono identificati, nella tavola n° 5.13.1 del PUC, (Zone G - servizi generali a scala territoriale della città compatta) con il Codice 22200 e l'Art. 53 delle NTA indica che la Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private (ex G1.3.3 - padiglioni fieristici) è destinata ad accogliere:

- strutture per l'istruzione secondaria superiore;
- università ed ersu;
- laboratori, ospedali, cliniche;
- strutture socio assistenziali;
- strutture per il recupero delle dipendenze;
- musei e padiglioni espositivi;
- biblioteche ed archivi;
- padiglioni fieristici;
- attività direzionali ed uffici;
- mercati civici;
- teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi, centri congressuali e strutture commerciali;

L'articolo 55 delle predette NTA ammette nelle Zone G1 le seguenti destinazioni d'uso:

**MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA**

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a – Alberghi

**MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA**

DIR – Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

COMM – Commercio

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro





# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

SS.d - Attrezzature socio assistenziali.

Il padiglione Tavolara e la sua area di pertinenza ricadono all'interno del Centro di antica e prima formazione, come perimetrato attraverso la Determinazione n° 1001/DG del 25.09.2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale della RAS, tutelato paesaggisticamente ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04.

Inoltre lo strumento urbanistico generale ha classificato l'immobile come bene paesaggistico di tipo architettonico denominato "Padiglione dell'Artigianato", Cod. Id. 95059599, catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS nella sezione Ulteriori Elementi (*elenco degli elementi con valenza storico culturale individuati dalla Regione, dai Comuni e dalle Soprintendenze del MiBACT in sede di copianificazione, ai fini dell'eventuale successivo inserimento nel Piano paesaggistico regionale*) al n° progressivo 178.

L'immobile è ubicato all'interno dei giardini pubblici, identificati come Zona S3 nel PUC e assoggettati, quasi interamente, a vincolo Paesaggistico sulla base delle disposizioni di apposizione del vincolo stesso redatte nel 1950, come confermato dai verbali del Comitato Tecnico per la ricognizione e identificazione dei beni paesaggistici del 12.09.2013. Nella scheda-decreto redatta dal Comitato Tecnico il bene è stato classificato come appartenente alla categoria di cui all'Art. 136 Comma 1 Lettera b) (*le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza*).

## **5. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA**

Si ribadisce che, come detto sopra, durante l'iter amministrativo delle variante in argomento la variante n. 8, inerente la revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso, è divenuta valida ed efficace per effetto della sua pubblicazione sul BURAS n° 46 del 27.10.2022

L'attività di pianificazione e programmazione territoriale è caratterizzata, fondamentalmente, dalla ponderazione complessiva degli interessi coinvolti, pubblici e privati, a cui far riferimento nell'ambito della generale opera di pianificazione del territorio, in ossequio anche ai fondamenti di legalità, imparzialità e buon andamento della pubblica amministrazione e ai principi di reciproca correttezza e leale collaborazione, così come sanciti dall'Art. 1 Comma 1 della L. 241/90.

La riclassificazione dell'area e dell'edificio ubicati in via Umberto – Via Fancello, assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per decorrenza del termine quinquennale, comporta la modifica delle destinazioni urbanistiche del PUC vigente per questa porzione di territorio, trasformando la S2 impressa in origine dallo strumento urbanistico generale in Zona G1.

La natura e la consistenza dell'immobile nonché, in particolare, le destinazioni d'uso esistenti e legittime, permettono, di fatto, di riqualificare l'area e l'edificio come Zona G1 come definita dall'articolo 53 delle NTA vigenti, attribuendogli dunque una vocazione attinente ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati e consentendo le seguenti destinazioni d'uso, come elencate nell'articolo 55 delle NTA, ossia:





# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

### MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a – Alberghi

### MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR – Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

COMM – Commercio

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

SS.d - Attrezzature socio assistenziali.

In funzione della modifica predetta e per la salvaguardia degli equilibri dimensionali degli standard urbanistici sanciti dal PUC, programmati su base decennale sino alla data del 31.12.2021, viene convertita la Zona G1 (ex zona G1.3.3 - Padiglione dell'Artigianato) - in Zona S2, definita dall'articolo 6 lettera b) del DA/2066/U/83 - area per attrezzature di interesse comune - (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre), comprendente:

- attrezzature di servizio per la salute quali consultori familiari, servizi sanitari elementari, servizi assistenziali elementari;
- attrezzature per il culto quali edifici per il culto, oratori, spazi per attività parrocchiali;
- attrezzature per la vita associativa ed i diritti democratici quali sedi dei consigli di circoscrizione e delle strutture amministrative e gestionali delle comunità residenziali, sedi di comitati, circoli spazi per assemblee e riunioni;
- spazi di comunicazione sociale quali centri sociali, biblioteche e centri culturali, centri di informazione, spazi per attività multimediali;
- spazi per attività ricreative;
- servizi collettivi di ristoro, bar;
- attrezzature di servizio speciali quali pubblica sicurezza e sedi di uffici pubblici decentrati a livello residenziale.

Tale variazione non altera in maniera sostanziale la superficie totale delle aree destinate a standard pubblici, anzi si crea un incremento di tali aree pari ad una superficie di mq. 3155,591 (mq. 3388,00-232,409).

Infine si evidenzia che in questa fase è stato effettuato un riordino delle zone S3 e S4, accorpando aree a parità di classificazione e limitrofe fra loro alle quali viene dato un unico codice sommandone semplicemente le superfici, il tutto senza variare i dati dimensionali indicati nella Tavola 5.23.1 per le predette aree destinate a verde e parcheggi pubblici.



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

## **6. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE**

### ***EFFETTI DELLA VARIANTE***

Gli effetti della Variante sono stati esaminati sulla base dei seguenti impatti:

- a) Impatto sull'ambiente;
  - b) Impatto sul territorio;
  - c) Impatto socio-economico;
  - d) Impatto sulla salute umana;
  - e) Impatto visivo;
  - f) Impatto su acquedotto e fognatura;
  - g) Impatto su risorse agricole e vegetazionali;
  - h) Impatto su ciclo rifiuti;
  - i) Impatto derivante dall'inquinamento luminoso
  - j) Impatto derivante dall'inquinamento acustico
- e valutando i seguenti elementi :
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
  - carattere cumulativo degli impatti;
  - natura locale degli impatti;
  - Rischi per la salute umana o per l'ambiente;
  - entità ed estensione nello spazio degli impatti;
  - superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite

#### **a) Impatto sull'ambiente**

Dal punto di vista ambientale la variante in argomento non crea ulteriori impatti rispetto a quanto già esistente, in quanto non si ha incremento di volumetria e non è previsto ulteriore consumo del suolo.

Non sono previsti modifiche o interventi che possano essere soggetti a VIA.

Gli areali identificati non ricadono su aree della rete "Natura 2000" (siti di importanza comunitaria – Sic), zone di protezione speciale (Zps) e zone speciali di conservazione (Zsc), pertanto la variante non è soggetta a valutazione di incidenza ambientale.

Dal punto di vista paesaggistico e storico culturale:

- l'edificio sito in Viale Umberto non ricade in aree tutelate e non risulta avere valenza storica ne soggiacere a vincolo di cui al titolo II del D.Lgs 42/04;
- l'immobile denominato "padiglione Tavolara":
  - è ubicato all'interno dei giardini pubblici, questi identificati come Zona S3 dal PUC e assoggettati, quasi interamente, a vincolo Paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 Comma 1 Lettera b) del D.Lgs 42/04;
  - è ubicato all'interno del Centro di antica e prima formazione, come perimetrato attraverso la Determinazione n° 1001/DG del 25.09.2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale della RAS, tutelato paesaggisticamente ai sensi dell'articolo 143 del D.Lgs 42/04
  - è classificato dal PUC come bene paesaggistico di tipo architettonico denominato "Padiglione dell'Artigianato", Cod. Id. 95059599, catalogato nel Repertorio del Mosaico



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

RAS nella sezione Ulteriori Elementi (*elenco degli elementi con valenza storico culturale individuati dalla Regione, dai Comuni e dalle Soprintendenze del MiBACT in sede di copianificazione, ai fini dell'eventuale successivo inserimento nel Piano paesaggistico regionale*) al n° progressivo 178. La disciplina urbanistica contenuta nella scheda non viene modificata, permanendo la sua efficacia a tutela e protezione del bene paesaggistico.

### **b) Impatto sul Territorio**

La variante non prevede ulteriore consumo di suolo, trattandosi semplicemente della modifica dell'area sita in Viale Umberto – Via Fancello da S2 a Zona G1 e della modifica dell'immobile denominato “Padiglione Tavolara” da G1 a S2, nel rispetto della disciplina di tutela paesaggistica, pertanto l'impatto è da ritenersi nullo.

### **c) Impatto socio economico**

L'aspetto socio-economico della variante è importante, soprattutto per il fatto che la classificazione del “padiglione Tavolara” sito all'interno dei giardini pubblici, recentemente ristrutturato e reso fruibile alla comunità, come area S2 è determinante per evitare ed eliminare eventuali future trasformazioni improprie, visto che per tali aree di standard pubblico le modalità di attuazione sono esclusivamente di iniziativa pubblica.

La classificazione dell'edificio sito in Viale Umberto all'interno della Zona G1 concede la potenzialità di attivare servizi generali aggiuntivi a quelli già esistenti nel centro urbano, anche attraverso l'iniziativa privata. Infatti il contesto urbano dove è inserito l'immobile è caratterizzato nella presenza di uffici istituzionali e pubblici (camera di commercio, tribunale, prefettura, caserma vigili del fuoco, provincia di Sassari, genio civile, sedi distaccate di assessorati regionali, museo Sanna, ecc.) edifici scolastici (università, scuole dell'obbligo), sanitari, banche e istituti di credito (banca d'Italia, BNL, CARIGE, ecc), nonché una notevole presenza, di conseguenza, di numerose attività commerciali e di pubblici esercizi, comprese due strutture ricettive alberghiere (Hotel Grazia Deledda e Hotel Leonardo da Vinci). In definitiva con la nuova classificazione urbanistica (escludendo la funzionale residenziale e quella artigianale) si intende ampliare la gamma di servizi aggiuntivi a supporto delle attività, pubbliche e private, presenti nell'ambito urbano.

### **d) Impatto sulla salute umana**

La variante non contempla previsioni di nuova volumetria residenziale né aumento del carico urbanistico e antropico in termini di nuovi abitanti insediabili. Le ulteriori destinazioni d'uso previste nella zona G1 non comporteranno aumento significativo a livello di inquinamento acustico, luminoso, elettromagnetico e da traffico.

### **e) Impatto visivo**

L'impatto visivo rimarrà immutato, non essendoci previsioni di trasformazione degli immobili e degli areali oggetto di variante.

### **f) Impatto su Acquedotto e fognatura**



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Essendo gli immobili ubicati all'interno del contesto interamente urbanizzato e all'interno della città compatta, non vi saranno impatti negativi sui collettori di alimentazione idrica, essendo questi già da tempo in esercizio, così come resta inalterato l'impatto sul sistema fognario di acque nere e bianche.

### **g) Risorse agricole e vegetazionali**

Le aree di cui trattasi si trovano nel centro urbano, completamente edificate, pertanto non sussiste sottrazione di superficie agricola.

### **h) Impatto sul Ciclo dei rifiuti**

L'area interessata dalla variante è coperta interamente dal servizio pubblico di raccolta differenziata dei rifiuti, con limitate e sostenibili variazioni di quantitativo, constatata anche l'assenza delle destinazioni residenziali.

### **i) Impatto Inquinamento luminoso**

Non essendoci previsioni di trasformazione degli immobili e degli areali oggetto di variante, non si rilevano alterazioni della componente luminosa in essere, con impatto praticamente nullo.

### **j) Impatto derivante dall'inquinamento acustico**

Nella variante di cui trattasi sono previste attività potenzialmente soggette a valutazione di impatto acustico, le cui fonti di rumorosità dovranno rispettare i parametri previsti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale.

### **DESCRIZIONE PRESUMIBILI IMPATTI**

Da quanto descritto al precedente paragrafo si evince che le proposte di variante in esame, considerata la modesta entità delle modifiche introdotte, non presentano elementi tali da attivare la procedura di VAS.

### **ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI**

Le porzioni di territorio interessate dalla variante n° 11 al PUC non ricadono in aree a dissesto idrogeologico, così come individuate dalla Variante al Piano di Assetto Idrogeologico, ai sensi dell'art. 37 delle Norme di Attuazioni del P.A.I., approvata con determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n. 38 del 28.02.2022, e dalla variante del sub-bacino 3 Coghinas - Mannu – Temo, approvata con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, n. 1 del 16/07/2015.

## **ANALISI CRITERI DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006)**

<b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E</b>	<b>CRITERI DI VERIFICA</b>
--	----------------------------



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

<b>PROGRAMMI DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006</b>	
<b>CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:</b>	
<i>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;</i>	Tale variazione non altera in maniera sostanziale la superficie totale delle aree destinate a standard pubblici, anzi si crea un incremento di tali aree pari ad una superficie di mq. 3155,591 (mq. 3388,00-232,409)
<i>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;</i>	La variante non influenza i piani sovraordinati.
<i>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;</i>	La variante permetterà l'attuazione dei rispettivi ambiti di trasformazione nel rispetto delle norme vigenti in materia di sviluppo sostenibile. Non sono presenti interventi soggetti a VIA. Le aree non ricadono entro ambiti di interesse comunitario.
<i>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;</i>	Per la tipologia di variante di cui trattasi non si ravvisano problematiche ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità a VAS.
<i>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).</i>	Gli effetti della variante risultano praticamente irrilevanti ai fini della normativa del settore ambientale. Non essendoci un aumento degli abitanti insediabili, non viene modificato il carico antropico. Le ricadute sul ciclo di gestione dei rifiuti e delle acque sono di lievissima entità, rasentando la negatività.
<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:</b>	
<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;</i>	non si ravvisano impatti significativi.
<i>Carattere cumulativo degli impatti;</i>	non è previsto alcun carattere cumulativo degli



# COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

<i>Natura transfrontaliera degli impatti;</i>	impatti le varianti si riferiscono esclusivamente ad ambiti esclusivamente urbani di rilevanza esclusivamente comunale.
<i>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</i>	non si ravvisano rischi per la salute umana, né per l'ambiente.
<i>Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);</i>	per l'oggetto degli argomenti trattati non si ravvisano impatti tali da interessare aree esterne agli ambiti stessi di trasformazione.
<i>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</i>  <i>- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</i>  <i>- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;</i>	L'area di Viale Umberto non è ritenuta di valore ambientale. L'immobile "Padiglione Tavolare" è classificato come bene paesaggistico dal PUC, ricadente all'interno di un'areale sottoposto a tutela paesaggistica, per il quale prevale la disciplina paesaggistica e dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni previste per gli interventi in tale zona.
<i>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.</i>	Non sono previsti impatti su paesaggi o aree ritenuti protetti

## **7. CONCLUSIONI**

Questa relazione costituisce il rapporto preliminare previsto dall'art.12 del D.Lgs. 4/2008 ed è sviluppata in modo tale da fornire, all'Autorità Competente, gli elementi di valutazione necessari per esprimere il giudizio.

Alla luce di quanto esposto e dei risultati della valutazione degli effetti indotti, si ritiene che la modifica inserita nella variante urbanistica al vigente PUC del Comune di Sassari, finalizzata alla riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio area Viale Umberto – Via Fancello, non determini impatti significativi sull'ambiente, sul territorio e sul patrimonio culturale, archeologico e paesaggistico del territorio di Sassari.

Dall'analisi degli impatti che la variante può esercitare sulle aree interessate, e dalla valutazione degli elementi che caratterizzano i vari impatti, emerge che ciascun elemento valutato non viene incrementato con l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nella variante e anche qualora se ne preveda un minimo incremento, come accennato sopra, resta sempre limitato all'ambito locale. Ciò che emerge dalla valutazione preliminare, non risulta peggiorativo dal punto



# COMUNE DI SASSARI

## SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

di vista ambientale e paesistico rispetto alla situazione precedente anzi, per alcune situazioni, risulta migliorativo.

Il risultato della valutazione degli effetti indotti dall'attuazione della variante urbanistica in esame, è quello di una influenza trascurabile, sostenibile e marginale sul sistema territoriale fisico, trattandosi di un intervento inserito totalmente all'interno del tessuto urbano consolidato, identificato dalla "città compatta", con un alto indice di antropizzazione, non incrementando la funzione residenziale e non prevedendo nuovo consumo del territorio.

Pertanto l'approvazione della variante al PUC non avrà impatti significativi sull'ambiente e conseguentemente si ritiene che non debba essere sottoposta alla procedura di VAS.

Si propone all'Amministrazione Provinciale di Sassari, quale Autorità Competente, l'emanazione del provvedimento di esclusione della variante in argomento dalla procedura di V.A.S., di cui agli artt. 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, anche, oltre a quanto esposto in precedenza, in considerazione:

- che con la Determinazione Dirigenziale n. 115 del 23.07.2012 la Provincia di Sassari ha emesso il Parere Motivato positivo nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari
- dell'inesistente nuovo consumo di territorio;
- della minima entità della variante del contesto urbano già infrastrutturato e urbanizzato (città compatta) e degli effetti trascurabili sull'ambiente;
- della coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

Poiché non sono presenti criticità di sorta, non sono stati individuati parametri da monitorare o indicatori sintetici per verificare gli effetti ambientali futuri derivanti dall'attuazione nel tempo della variante al PUC in oggetto.

L'atto è stato, pertanto, ricondotto all'applicazione procedurale di cui all'art. 6 comma 3 del D. Lgs. 152/2006, sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del predetto D. Lgs.. Con il presente Rapporto Preliminare si propone l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante n° 11 al PUC.

Il Dirigente del Settore  
Ing. Giovanni Antonio Pisoni