



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Variante al P.U.C. N.15

**“ RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA COMPLESSO
IMMOBILIARE EX “ISTITUTO SORDOMUTI -
ORFANOTROFIO”- VIA ROLANDO – VIA MURONI”**

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

Sassari, 21 MARZO 2024

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

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 E TUTELA DEL PAESAGGIO

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 al Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari, avente ad oggetto la riclassificazione urbanistica delle aree e degli edifici su esse insistenti, ubicati in Via Rolando - Via Muroi - Via Risorgimento.

La predisposizione della variante in argomento è stata avviata a seguito dell'istanza prot. GE/2023/0255604 del 27/12/2023, presentata dalla Fondazione Figlie di Maria nella sua qualità di Ente giuridico proprietario degli immobili, avente ad oggetto "*correzione destinazione urbanistica edificio ex "istituto sordomuti"- Via Rolando 8, Sassari - disponibilità compensazione dotazione standard zone S*", ritenendo che il PUC approvato avesse erroneamente destinato l'immobile in questione a servizi pubblici.

La Fondazione si è attivata per procedere ad una riqualificazione dell'edificio ex sordomuti, stante lo stato di abbandono della struttura e in considerazione della contrazione delle esigenze di spazi dedicati all'attività didattica gestita dalla Fondazione. La conversione da area S1 a Zona G1 permetterebbe all'Ente giuridico di destinare il fabbricato ad usi diversi rispetto a quelli prettamente scolastici, situazione "vitale" per la Fondazione in quanto consentirebbe sia l'impiego dei finanziamenti stanziati allo scopo dalla Regione Sardegna, che andranno spesi entro l'anno 2024, che la possibilità di apportare ulteriori risorse finanziarie necessarie per garantire l'equilibrio di bilancio.

Fondamentalmente si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'edificio denominato "ex Istituto Sordomuti", sito tra le vie Muroi, Rolando e Risorgimento, da area S1 (attrezzature per l'istruzione comprendenti asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori) a zona G1 (Attrezzature di servizio pubbliche e private), proponendo contestualmente la trasformazione di una porzione dell'immobile ubicato fra le vie Muroi e Rolando, denominato "ex Orfanotrofio" e occupato da una scuola primaria parificata, da zona G1 ad area S1.

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 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



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

regione Sardegna, per l'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante n° 15 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° 15 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.

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.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

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:

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
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
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	Del. C.C. N. 13 del 09/03/2023	Non necessaria Variante non sostanziale	N. 18 del 06/04/2023
VARIANTE N.11	Variante al PUC per la Riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio area Viale Umberto - Via Fancello	Del. C.C. N. 8 del 24/04/2022	Del. C.C. N. 56 del 03/08/2023	Determ. Dir. Gen. N. 1712 del 01/12/2023	N. 66 del 07/12/2023



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

VARIANTE N.12	Variante al PUC recante l'individuazione delle zone turistico – alberghiere – F4..	Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
VARIANTE N.13	Variante al PUC per l'attuazione dell'intervento di "mitigazione del rischio idrogeologico" del Rio Calamasciu – Predda Niedda.	Del. C.C. N. 55 del 03/08/2023	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
VARIANTE N.14	Abrogazione allegato E1 – piano del commercio	Del. C.C. N. 60 del 14/09/2023	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, come nel caso della revisione del regolamento edilizio e delle modifiche alle NTA allo scopo di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, ed in minima parte l'assetto cartografico, come nel caso della variante n. 07, finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera, delle varianti n. 04 e n. 06, relative rispettivamente alla riclassificazione (a seguito di sentenza TAR) del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera, e delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi e delle varianti n. 09 e n. 10, relative relative all'inserimento di nuova viabilità per la realizzazione delle rotonde in Loc. Monte d'Accoddi e in Loc. Bancali.

E' anche da rilevare che talune varianti di carattere normativo hanno determinato, in conseguenza della riclassificazione di varie sottozone, ovvero della modifica della parte normativa/tabellare, la rielaborazione degli allegati cartografici del PUC originariamente adottato.

In ultimo, la variante n.12 al PUC recante l'individuazione delle zone turistico - alberghiere - F4, adottata preliminarmente con Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022 e tuttora in corso, ha previsto una rimodulazione degli ambiti costieri, con la riclassificazione di alcune aree già edificabili e, in taluni casi, aree agricole di minore valore, con il fine di permettere l'insediamento di nuove strutture alberghiere e/o residenziali/turistiche.

4. DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE

Con riferimento al caso di specie, nel PUC vigente l'edificio e l'area su cui esso insiste, distinti in catasto al Foglio 107 particella 104 e ubicati tra le vie Muroli, Rolando e Risorgimento, sono classificati S1 (standard pubblico) per una superficie di mq. 2775,00 (codice 22063, come da tavola 5.23.1).

L'edificio in parola è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '20 del secolo scorso, destinato ad ospitare minori affetti da "sordomutismo" (ex istituto sordomuti), offrendo loro pratiche riabilitative ed educative. Esso risulta ormai in disuso da oltre dieci anni, come specificato dal presidente della fondazione nell'istanza di variante urbanistica allo strumento generale.

Le zone S1, disciplinate dall'articolo 79 delle NTA, sono le aree e le attrezzature per l'istruzione, comprendenti gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e le scuole medie inferiori. Gli interventi sono attuabili in forza di opera pubblica.

L'ex "istituto sordomuti" e la sua area di pertinenza ricadono all'interno del centro matrice proposto come perimetrato dal PUC, non tutelato paesaggisticamente.

La predetta zona S1 risulta altresì individuata dal Piano Particolareggiato delle c.d. zone B perimetrata, strumento attuativo del PUC, come unità d'intervento n.1, isolato n.5 del campo di



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

determinazione n.1. La specifica scheda identificativa degli immobili prescrive che per la realizzazione degli interventi ammissibili valgono le prescrizioni contenute nelle norme generali del P.R.G.C. (ora PUC).

Lo strumento urbanistico generale ha classificato l'immobile come bene paesaggistico di tipo architettonico, denominato "Edificio proprietà ordini monastici" (Cod. Id. 95059741), catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS, così come aggiornato in ultimo con DGR n. 70/22 del 29.12.2016, 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 207, per il quale il Regime autorizzatorio ai sensi della parte III del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. non è previsto fintanto che non varia il PPR.

La disciplina d'intervento delle zone di tutela integrale e delle fasce di tutela condizionata, riferita a ciascun bene individuato, è contenuta principalmente nella specifica scheda identificativa dell'immobile, condensata nell'art. 15-bis c.1 delle NTA del PUC il quale recita: *"Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a – 6.2.3b – 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a – 6.2.4b – 6.2.4c) e gli allegati E2 – Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa. Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MiBACT, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante."*

L'edificio in sé è classificato bene culturale, pertanto risulta tutelato ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il quale precisa che: *"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico."*, in virtù del fatto che la costruzione dell'immobile risale ad oltre settanta anni fa (comma 5, art. 10 D.lgs 42/04). A tal fine si precisa che tutti i beni dichiarati di interesse culturale, storico e artistico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Qualunque intervento proposto è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. rilasciata dal competente Ministero (MiBACT), qualora non espressamente vietati dall'art. 20 del predetto D.Lgs.

In ultimo si evidenzia che gli immobili di cui sopra sono ricompresi all'interno di aree di pericolosità media da frana (Hg2), interessate da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE. Tali areali sono disciplinati, oltre che dall'art. 33 delle NTA del PAI, soprattutto dall'art. 31 c.8 delle NTA del PAI, il quale prescrive: *"Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo del patrimonio edilizio, pubblico e privato e delle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi, a cura del proponente l'intervento, con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con delibera n.9 del 30.06.2008. Gli interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito della approvazione, da parte del Segretario generale dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio."*



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

La porzione dell'immobile ubicato fra le vie Muroni e Rolando (ex "orfanotrofio), della quale si propone la trasformazione in area S1, ricade nella sottozona G1 – servizi generali – così come classificata dal PUC. L'intero comparto, distinto in catasto al Foglio 107 particella 18, è identificato dal PUC con il codice ID 22328 (vedi tav. n. 5.13.1). Esso possiede una superficie complessiva di mq. 9.708,00.

L'edificio predetto ospita da lungo tempo una scuola primaria parificata (come meglio esplicitato nel documento "storia della Fondazione Figlie di Maria-ex orfanotrofio" estrapolato dal sito ufficiale dell'ente giuridico). Al momento attuale consta del corso completo della scuola primaria, della scuola dell'infanzia e da una sezione primavera.

L'Art. 53 delle NTA indica che la Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private - 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

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.

L'ex orfanotrofio e la sua area di pertinenza ricadono all'interno del centro matrice proposto come perimetrato dal PUC, non tutelato paesaggisticamente.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

La predetta zona G1 risulta altresì individuata dal Piano Particolareggiato delle c.d. zone B perimetrate, strumento attuativo del PUC, come unità d'intervento n. 10, isolato n. 10 del campo di determinazione n. 6. La specifica scheda identificativa degli immobili per quanto attiene gli interventi ammissibili rimanda sinteticamente alla "Zona G5-Sottozona B2 Ambito 2" delle norme generali del previgente P.R.G.C. (ora sottozona G1 del PUC)

Lo strumento urbanistico generale ha classificato l'immobile come bene paesaggistico di tipo architettonico, denominato "Complesso ordini monastici (Orfanotrofo, Ist. Sordomuti)" (Cod. Id. 95059769), catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS, così come aggiornato in ultimo con DGR n. 70/22 del 29.12.2016, 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 224, per il quale il Regime autorizzatorio ai sensi della parte III del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. non è previsto fintanto che non varia il PPR.

La disciplina d'intervento delle zone di tutela integrale e delle fasce di tutela condizionata, riferita a ciascun bene individuato, è contenuta principalmente nella specifica scheda identificativa dell'immobile, condensata nell'art. 15-bis c.1 delle NTA del PUC il quale recita: *"Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole della serie 6.2, ed i relativi allegati "Catalogo dei Beni architettonici e dei Beni Identitari" (elaborati 6.2.3a – 6.2.3b – 6.2.3c) e "Catalogo dei Beni Archeologici" (elaborati 6.2.4a – 6.2.4b – 6.2.4c) e gli allegati E2 – Beni paesaggistici architettonici e beni identitari Normativa ed E3 - Beni paesaggistici archeologici Normativa. Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MiBACT, la RAS, ed il Comune di Sassari, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante."*

L'edificio in sé è classificato bene culturale, pertanto risulta tutelato ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il quale precisa che: *"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico."*, in virtù del fatto che la costruzione dell'immobile risale ad oltre settanta anni fa (comma 5, art. 10 D.lgs 42/04). A tal fine si precisa che tutti i beni dichiarati di interesse culturale, storico e artistico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Qualunque intervento proposto è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. rilasciata dal competente Ministero (MiBACT), qualora non espressamente vietati dall'art. 20 del predetto D.Lgs.

In ultimo si evidenzia che gli immobili di cui sopra sono ricompresi all'interno di aree di pericolosità media da frana (Hg2), interessate da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE. Tali areali sono disciplinati, oltre che dall'art. 33 delle NTA del PAI, soprattutto dall'art. 31 c.8 delle NTA del PAI, il quale prescrive: *"Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo del patrimonio edilizio, pubblico e privato e delle infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi, a cura del proponente l'intervento, con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con delibera n.9 del 30.06.2008. Gli interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito della approvazione, da parte del Segretario generale dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In*



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.”.

5. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

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 richiesta formulata dalla Fondazione Figlie di Maria limita la riclassificazione ai soli edifici, basandosi esclusivamente sulla loro componente plano-volumetrica determinata sui soli parametri edilizi. Tale situazione si ritiene pregiudizievole in quanto limitativa delle finalità dell'Amministrazione di dotare il territorio di un corretto assetto urbanistico, dimensionato sulla base del principio enunciato sopra.

Compito della presente variante, anche alla luce delle considerazioni sopra esposte, è porre ordine nella classificazione delle zone all'interno dell'areale in esame e garantire una corretta individuazione delle zone S1 all'interno del comparto, in sintesi:

- riclassificazione di una porzione del plesso scolastico posto tra le vie Rolando e Muroli (ex orfanotrofio) da zona G1 ad area S1;
- riclassificazione dell'intero complesso immobiliare posto tra le vie Rolando, Risorgimento e Muroli (ex istituto sordomuti) da area S1 a zona G1.

La riclassificazione dell'area e dell'edificio ubicati tra le vie Muroli, Rolando e Risorgimento (ex istituto sordomuti), comporta la modifica delle destinazioni urbanistiche del PUC vigente per questa porzione di territorio, trasformando la S1 impressa in origine dallo strumento urbanistico generale in Zona G1.

Visto l'ambito urbano all'interno del quale è ubicato l'ex istituto sordomuti e la consistenza dell'immobile permettono, di fatto, di classificare l'area e l'edificio come Zona G1 come definita dall'articolo 53 delle NTA vigenti, anche in funzione del fatto, come si esplicherà di seguito, che la zona G1 adiacente, sempre di proprietà del proponente, verrà ridotta ad appannaggio delle aree S1, consentendo le destinazioni d'uso elencate nell'articolo 55 delle NTA, ossia:

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



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

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, si accoglie la proposta avanzata dalla Fondazione Figlie di Maria.

La natura e la consistenza dell'immobile nonché, in particolare, le destinazioni d'uso esistenti e legittime, permettono, di fatto, di riqualificare alcune porzioni dell'area e dell'edificio ex orfanotrofio come area S1, definita dall'articolo 6 comma 2 lettera a) del DA/2066/U/83 - area per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo), attribuendogli e confermando, dunque, una vocazione attinente alle reali funzioni in essere.

In definitiva abbiamo:

SITUAZIONE ATTUALE

zona G1 ex orfanotrofio	(codice ID 22328 - tav. n. 5.13.1)	mq	9.708,00
area S1 ex istituto sordomuti	(codice 22063 - tav. 5.23.1)	mq.	2.775,00

STATO IN VARIANTE

zona G1 ex orfanotrofio	(codice ID 22328 - tav. n. 5.13.1)	mq	6.782,00
area G1 ex istituto sordomuti	(codice ID 22063 - tav. n. 5.13.1)	mq	2.775,00
area S1 ex orfanotrofio	(codice ID 26012 - tav. n. 5.23.1).	mq	2.926,00

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. 151,00 (mq. 2.926,00 – 2775,00).

La nuova configurazione urbanistica non altera la disciplina attinente i beni paesaggistici e non crea variazioni alle loro specifiche schede identificative. Infatti entrambi i beni architettonici identificati dal PUC "Edificio proprietà ordini monastici" (Cod. Id. 95059741) e "Complesso ordini monastici - Orfanotrofio, Ist. Sordomuti" (Cod. Id. 95059769), sono ricompresi nel più ampio bene paesaggistico denominato "Quartiere Sant'Agostino", pertanto rimangono efficaci e continuano ad applicarsi le prescrizioni contenute nella specifica scheda inclusa nell'allegato E2 del PUC, in combinato disposto con l'articolo 15-bis comma 1 delle NTA.

Parimenti la variante non incide sulla normativa attinente il dissesto idrogeologico, in quanto gli immobili in argomento sono entrambi ricadenti all'interno dell'area classificata dal PAI come Hg2 con fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE. Inoltre non vengono introdotte nuove zone urbanistiche, ma rimodulate solamente quelle esistenti, oltretutto a parità di superficie, rimanendo pertanto applicabili l'art. 31 c.8 e l'art. 33 delle NTA del PAI.

6. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

EFFETTI DELLA VARIANTE

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



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- 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, visto che si rimodulano le zone urbanistiche esistenti a parità di superfici.

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:

1) edificio e l'area su cui esso insiste ubicati tra le vie Muroni, Rolando e Risorgimento (ex Istituto Sordomuti):

- è classificato dal PUC come bene paesaggistico di tipo architettonico, denominato "Edificio proprietà ordini monastici" (Cod. Id. 95059741), catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS, così come aggiornato in ultimo con DGR n. 70/22 del 29.12.2016, 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 207, per il quale il Regime autorizzatorio ai sensi della parte III del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. non è previsto fintanto che non varia il PPR;
- è classificato bene culturale, pertanto risulta tutelato ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il quale precisa che: "Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.", in virtù del fatto che la costruzione dell'immobile risale ad oltre settanta anni fa (comma 5, art. 10 D.lgs 42/04). A tal fine si precisa che tutti i beni dichiarati di interesse culturale, storico e artistico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Qualunque intervento proposto è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. rilasciata dal competente Ministero (MiBACT), qualora non espressamente vietati dall'art. 20 del predetto D.Lgs.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

2) Porzione di edificio e area ubicati tra le vie Muroli e Rolando (ex Orfanotrofo):

- è classificato dal PUC come bene paesaggistico di tipo architettonico, denominato “Complesso ordini monastici (Orfanotrofo, Ist. Sordomuti)” (Cod. Id. 95059769), catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS, così come aggiornato in ultimo con DGR n. 70/22 del 29.12.2016, 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 224, per il quale il Regime autorizzatorio ai sensi della parte III del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. non è previsto fintanto che non varia il PPR.
- è classificato bene culturale, pertanto risulta tutelato ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il quale precisa che: “Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.”, in virtù del fatto che la costruzione dell'immobile risale ad oltre settanta anni fa (comma 5, art. 10 D.lgs 42/04). A tal fine si precisa che tutti i beni dichiarati di interesse culturale, storico e artistico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004, sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Qualunque intervento proposto è soggetto ad autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. rilasciata dal competente Ministero (MiBACT), qualora non espressamente vietati dall'art. 20 del predetto D.Lgs.

b) Impatto sul Territorio

La variante non prevede ulteriore consumo di suolo, trattandosi semplicemente della modifica dell'area sita tra le vie Muroli, Rolando e Risorgimento (ex Istituto Sordomuti) da area S1 a Zona G1 e della modifica di una porzione dell'immobile sito tra le vie Muroli e Rolando (ex Orfanotrofo) da G1 a S1, nel rispetto della disciplina di tutela dei beni culturali, pertanto l'impatto è da ritenersi nullo.

c) Impatto socio economico

L'aspetto socio-economico della variante è importante semplicemente per il fatto che l'istituzione Fondazione Figlie di Maria continuerà a svolgere i propri scopi istituzionali aventi finalità sociali e che, comunque, con la conferma della area S1 vengono garantiti e confermati gli spazi e le strutture per l'istruzione obbligatoria.

d) Impatto sulla salute umana

La variante non contempla previsioni di nuova volumetria residenziale né aumento del carico urbanistico e/o antropico in termini di nuovi abitanti insediabili. Le destinazioni d'uso previste nella zona G1 non comporteranno aumento significativo a livello di inquinamento acustico, luminoso, elettromagnetico e da traffico, constatato che la variante si riduce ad una semplice rimodulazione delle zone urbanistiche esistenti.

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 E TUTELA DEL PAESAGGIO

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° 15 al PUC ricadono in aree di pericolosità media da frana (Hg2), interessate da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE, così come individuati 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.

La variante non incide sulla normativa attinente il dissesto idrogeologico, in quanto gli immobili in argomento sono entrambi ricadenti all'interno dell'area classificata dal PAI Hg2 con fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE e in quanto non vengono introdotte nuove zone urbanistiche, ma rimodulate solamente quelle esistenti, oltretutto a parità di superficie, rimanendo pertanto applicabili l'art. 31 c.8 e l'art. 33 delle NTA del PAI.

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

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI DA CONSIDERARE NELLA PROCEDURA DI	CRITERI DI VERIFICA
---	---------------------



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI DI CUI ALL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006	
CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
<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. 151,00 (mq. 2.926,00 – 2775,00).
<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.
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:	
<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 impatti.
<i>Natura transfrontaliera degli impatti;</i>	le varianti si riferiscono esclusivamente ad ambiti urbani di rilevanza esclusivamente



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

<i>Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);</i>	comunale. 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>	Gli immobili oggetto di variante sono classificati beni culturali, per i quali prevale la specifica disciplina di tutela 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, alla luce delle considerazioni sopra esposte, finalizzata a porre ordine nella classificazione urbanistica delle zone all'interno dell'areale in esame e garantire una corretta individuazione delle zone S1 all'interno del comparto, 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 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,



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

identificato dalla "città compatta", con un alto indice di antropizzazione, non introducendo 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° 15 al PUC.

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni