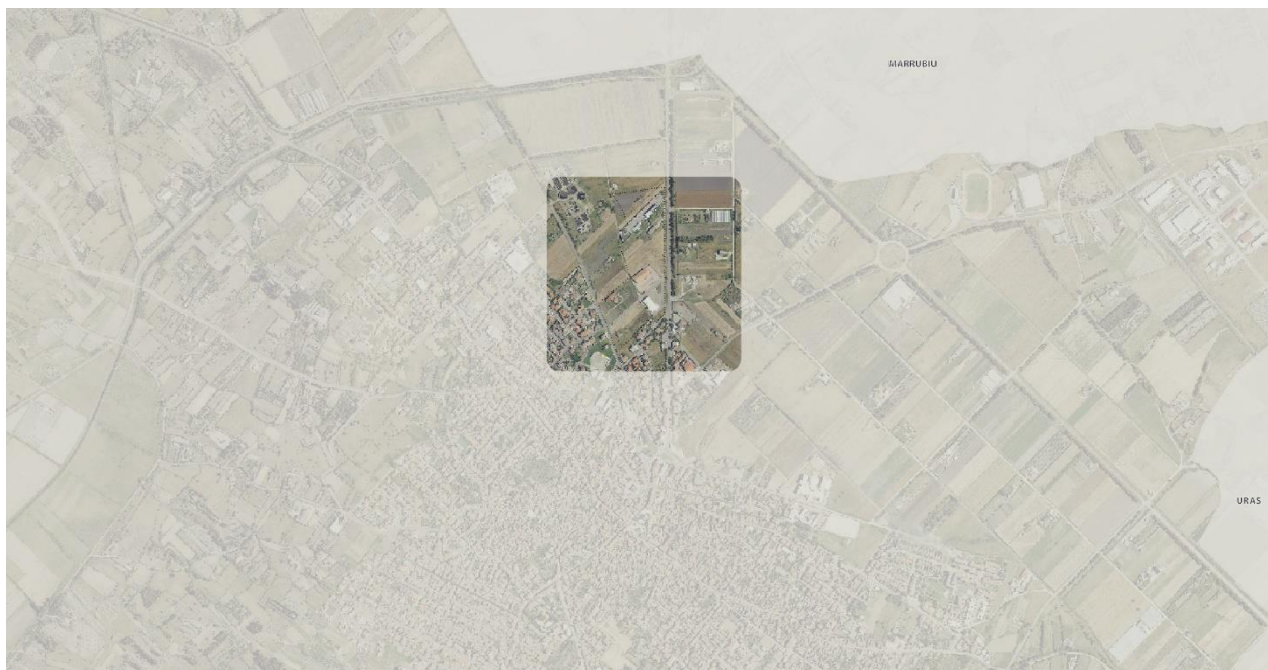




**COMUNE DI TERRALBA**

Provincia di Oristano

Area 2 - Pianificazione urbanistica, Paesaggistica e Ambientale, Edilizia privata e SUAPE  
Ufficio Pianificazione Urbanistica Ed Edilizia Privata



## **Variante al Piano Attuativo di Lottizzazione della zona D2.1**

# **VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS**

# **RAPPORTO PRELIMINARE**

ai sensi della DGR n. 44/51 del 14 dicembre 2010

**Autorità Proponente - Comune di Terralba**

**Responsabile Unico del Procedimento**

Geom. Romano Pitzus

[ediliziaprivata03@comune.terralba.or.it](mailto:ediliziaprivata03@comune.terralba.or.it)

**Autorità Competente - Provincia di Oristano**

**Responsabile** - Dott.ssa Pierangela Obinu

**Referente VAS**

Arch. e Paesaggista Enrica Campus

[studio@abeillearchitetti.info](mailto:studio@abeillearchitetti.info)

## INDICE

1	PREMESSA .....	3
2	CONTESTO NORMATIVO E CRITERI DI VERIFICA .....	4
3	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	6
4	CONTESTO DELLA VARIANTE E RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	8
5	LA COERENZA E LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	12
6	LA PROPOSTA DI VARIANTE E I SUOI OBIETTIVI.....	14
7	GLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE .....	16

# 1 PREMESSA

La presente relazione costituisce il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità (redatta ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della  **Variante alle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione del comparto D2.1**, a destinazione commerciale e direzionale, localizzata in località "Su Ponti Nou" nel Comune di Terralba (di seguito Variante), finalizzata alla recepimento della nuova normativa delle aree soggetto a rischio idraulico ed in particolare della perimetrazione delle aree Hi\* così come delimitate con la variante normativa al Piano Urbanistico Comunale in attuazione dell'art. 8 comma 5 quater delle NTA del PAI, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 e entrata in vigore in data 24/02/2023.

Il comparto D2.1 è prospiciente la Via Coghinas e la Strada Statale n. 126 Terralba – Marrubiu ed è definito da un'area solo in parte trasformata a fini commerciali.

Il Piano Attuativo del comparto è stato approvato con Del. C.C. n. 13 del 20/03/2008 in coerenza con il Piano Urbanistico Comunale adeguato al PTP e Del. C.C. N. 25 del 15/06/2001- Atto del CO.RE.CO. N. 2388/1 del 18/07/2001, Pubblicazione BURAS N. 31 del 11/09/2001.

In coerenza con il comma 6 dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, poiché la Variante del Piano attuativo è conseguente alla variante del Piano Urbanistico, sottoposto positivamente a verifica di assoggettabilità, l'assoggettabilità qui proposta *si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*.

Contestualmente alla Variante, in attuazione dell'art. 47 commi 2 e 3 delle NTA del PAI è stato verificato il principio di invarianza idraulica delle trasformazioni già programmate.

<b>La dimensione del piano</b>	
<b>Ambito di interesse geografico</b>	Comune di Terralba
<b>Settore</b>	Urbanistica ed edilizia
<b>Livello di competenza</b>	Provinciale
<b>Finalità del Piano</b>	Adeguare il piano di lottizzazione approvato e convenzionato al PUC modificato in recepimento del PAI var 2022
<b>Riferimento normativo del Piano</b>	LR 45/1989

## 2 CONTESTO NORMATIVO E CRITERI DI VERIFICA

Scopo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è quello di fornire gli adeguati elementi affinché, nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi, siano integrate considerazioni di carattere ambientale che consentano di limitare il più possibile, gli effetti significativi sull'ambiente che alcune scelte possono avere.

La procedura di VAS è stata introdotta dalla Direttiva Europea 2001/42/CE, recepita a livello nazionale D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, con più provvedimenti, da ultimo con la Legge n. 108 del 2021.

**Sono da assoggettare a verifica le modifiche minori** ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

In ambito regionale, ed in particolare in riferimento alla pianificazione urbanistica, la VAS è redatta secondo quanto riportato nelle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali (allegato alla Del. G.R. 44/51 del 14.12.2010).

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei criteri di verifica di assoggettabilità, sulla base dei quali è redatto il presente Rapporto Preliminare:

Caratteristiche del piano	
criterio	contenuti del piano (Variante al Piano)
In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività	<i>Stabilisce una variante alle norme per le trasformazioni territoriali in coerenza con il PAI</i>
In quale misura il piano influenza altri piani e programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	<i>Non influenza altri piani</i>
La pertinenza del piano per le integrazioni delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	<i>La variante è strettamente correlata all'<b>adattamento al rischio idrogeologico</b> e quindi alla <b>dimensione ambientale</b> della sostenibilità, ma al contempo nella <b>dimensione economica e sociale</b>, favorendo l'insediamento nel territorio comunale di Terralba e quindi garantendo una crescita di abitanti e una potenziale forza lavoro nei comparti economici.</i>
Problemi ambientali pertinenti al piano	<i>La variante di tipo normativo regola in coerenza al PAI le trasformazioni edilizie già vigenti.</i>
La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa nel settore ambientale	<i>La variante incide sul piano di adattamento ai cambiamenti climatici che oggi amplificano gli effetti sull'assetto idrogeologico.</i>

Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate	
critério	contenuti del piano
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	<i>Assente</i>
Carattere cumulativo degli impatti	<i>Assente</i>
Natura transfrontaliera degli impatti	<i>Assente</i>
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	<i>Assente</i>
Entità ed estensione dello spazio degli impatti	<i>Non definibile</i>
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata	<i>Il recepimento della norma sovraordinata PAI riducono gli elementi vulnerabili</i>
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	<i>Assenti</i>

### 3 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale sono assunti come base di riflessione per orientare le scelte che la pianificazione può fare, per contribuire ad un approccio più opportuno per l'attuazione dell'Agenda 2030 ONU, la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e ancor più la "**Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile**", come programma strategico di riferimento e come sistema di obiettivi.

In linea con l'evoluzione del concetto di sostenibilità, i SDGs dell'Agenda 2030, evidenziano che uno sviluppo sostenibile non si limita solo agli aspetti ecologici, ma comprende anche una dimensione sociale e una dimensione economica. Queste tre dimensioni (ambientale, sociale ed economica) sono strettamente legate l'una all'altra e interagiscono tra loro, talvolta sovrapponendosi.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi di orientamento della pianificazione proposta in variante:

<b>Le dimensioni della sostenibilità</b>		
<b>In relazione alla finalità del Piano, quali sono le dimensioni della sostenibilità in cui si inquadra il Piano?</b>	Dimensione ambientale	<i>L'adeguamento alle NTA PAI ed in particolare al "principio di invarianza idraulica" favorisce un equilibrio ambientale dell'insediamento urbano. L'attuazione di soluzioni NBS può inoltre implementare una sostenibilità ambientale. Il completamento della lottizzazione limita il consumo di suolo in altre aree non trasformate. Consente inoltre l'incremento di dotazione di spazi aperti e di potenziale arboreo.</i>
	Dimensione economica	<i>La dimensione economica connessa alla variante è correlata agli investimenti già fatti per la trasformazione dell'area e all'offerta dei servizi urbani (vd la palestra)</i>
	Dimensione sociale	<i>La dimensione sociale è correlata alla possibilità di fornire una risposta alla domanda di insediamento e quindi garantire una stabilità demografica nel Comune di Terralba e favorire l'insediamento di nuovi nuclei familiari.</i>

La "**Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile**", approvata con Deliberazione n. 39/56 del 08 ottobre 2021, si compone di 34 Obiettivi Strategici, declinati in 104 linee di intervento per una Sardegna del 2030 **più intelligente, più verde, più connessa, più sociale e più vicina ai cittadini**.



>> Mappa di correlazione tra SRSvS, l'Agenda 2030 e la SNSvS

La Pianificazione Attuativa, di cui si analizza la variante, considerato il presupposto di adeguamento alla Norma PAI, sono propriamente tesi alla costruzione di una "Sardegna+Verde" ed in particolare:

#### + VERDE:

9. Ridurre l'esposizione al rischio frane e alluvioni;
11. Rendere gli strumenti di pianificazione coerenti con le politiche di adattamento ai cambiamenti climatici;

E secondariamente una "Sardegna+Vicina"

#### + VICINA

1. Migliorare la governance per lo sviluppo sostenibile territoriale;
2. Comunicare, educare, sensibilizzare allo sviluppo sostenibile
3. Tutelare e valorizzare il paesaggio regionale.



## 4 CONTESTO DELLA VARIANTE E RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La Variante interessa l'ambito periurbano del comparto urbanistico classificato **D2.1, a destinazione commerciale e direzionale**, localizzata in località Su Ponti Nou, lungo la SS 126 tratto Terralba-Marrubiu e che si estende nella parte sud sino a via Tirso e si attesta su un tratto di via Coghinas su una superficie di **73.544 mq** di cui:

- 45.010,00 mq per a lotti edificabili (solo alcuni occupati);
- 13.352,00 mq destinati alla viabilità (di cui una parte realizzata);
- 15.182,00 mq per spazio ad uso pubblico (non realizzato).

Il comparto, in coerenza con la previsione del piano urbanistico, si caratterizza come zona commerciale, dove oggi sono presenti, nei lotti attestati alla SS126: un supermercato e una grande magazzino nella porzione sud e un'officina meccanica e una concessionaria a nord, separati al centro da dei lotti non ancora edificati.

I lotti sono collegati tra loro da una traversa interna che si sviluppa parallela alla SS 126, denominata via Is Arroderis, asfaltata solo nella porzione sud e bianca nel restante tratto.

Il piano di lottizzazione del comparto D2.1 del Comune di Terralba" è stato approvato per l'intero comparto e per lo stralcio funzionale n. 1 le con le seguenti Delibere Consiliari:

- Approvazione definitiva dell'intero comparto D2.1, con Delibera del Consiglio Comunale N. 46 del 22/07/2008;
- Approvazione definitiva dello stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 47 del 22/07/2008;
- Approvazione definitiva della Variante allo stralcio funzionale (modifica di due tratti della viabilità interna) con Delibera del Consiglio Comunale N. 54 del 21/08/2008;
- Approvazione definitiva delle modifiche ed integrazioni allo stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 55 del 21/08/2008.



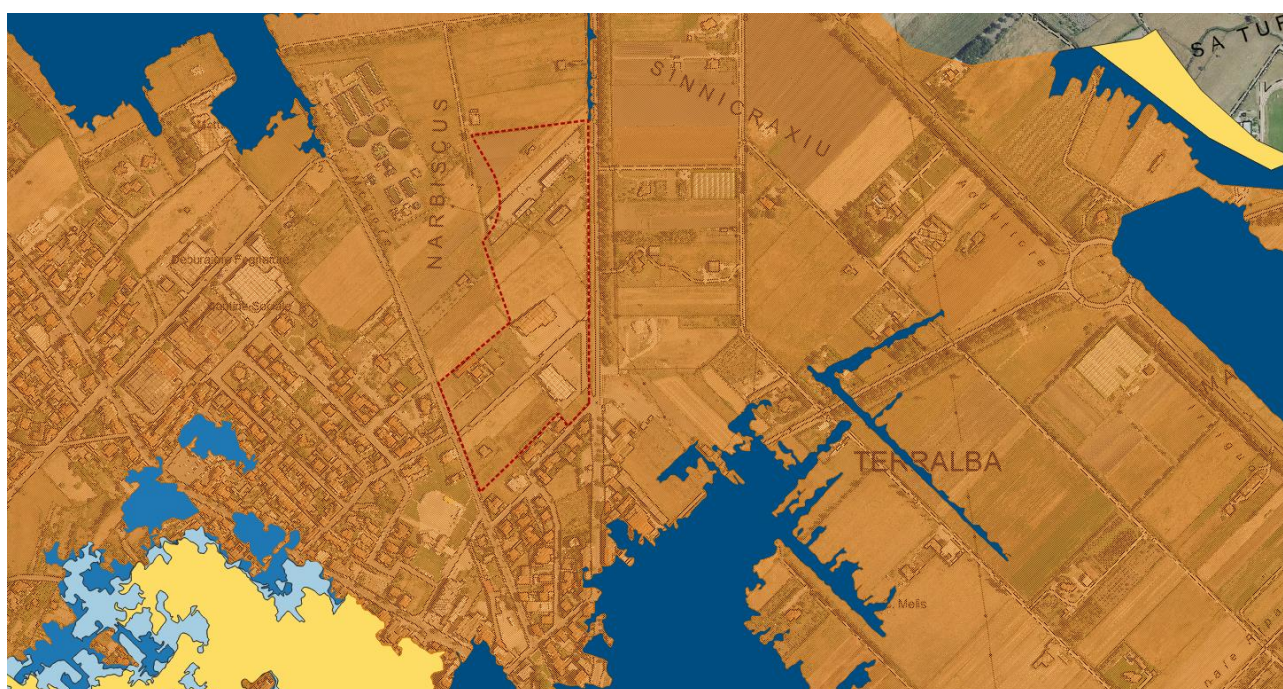
>> Individuazione dell'area del comparto D2.1 a nord del centro urbano su fotoaerea 2022 (foto aeree RAS)



L'edificazione del comparto è stata per anni limitata per effetto della pianificazione sovraordinata giunta con l'approvazione del PAI che inseriva le aree di interesse della lottizzazione, nella classificazione di pericolo elevato in relazione alla presenza più a nord del Canale delle Acque Medie e del Canale adduttore Tirso che qui corrono paralleli, per dividersi subito fuori dall'abitato di Terralba per proseguire sino ad immettersi nel Rio Mogoro il primo e per alimentare il sistema irriguo della piana di Arborea il secondo.

La revisione del PAI avvenuta con l'approvazione del 2023 ha riclassificato le zone in **classe di pericolo Hi\***. Queste sono aree che, a seguito di studio idraulico mediante modellazione bidimensionale del territorio, presentano per tutti i tempi di ritorno una Vp (vulnerabilità per le persone) inferiore o uguale a 0,75. (Art.8 comma 5quarter NTA PAI)

Nella lottizzazione come in tutta l'area circostante a zona Hi\* si sovrappone alle aree a pericolosità idraulica molto elevata Hi4, e quindi per l'intera lottizzazione si applicherà la nuova disciplina per le Hi\* di cui alla variante al PUC approvata con DCC n. 64 del 22/12/2022.



✓ PAI-PGRA-PSFF (2023)

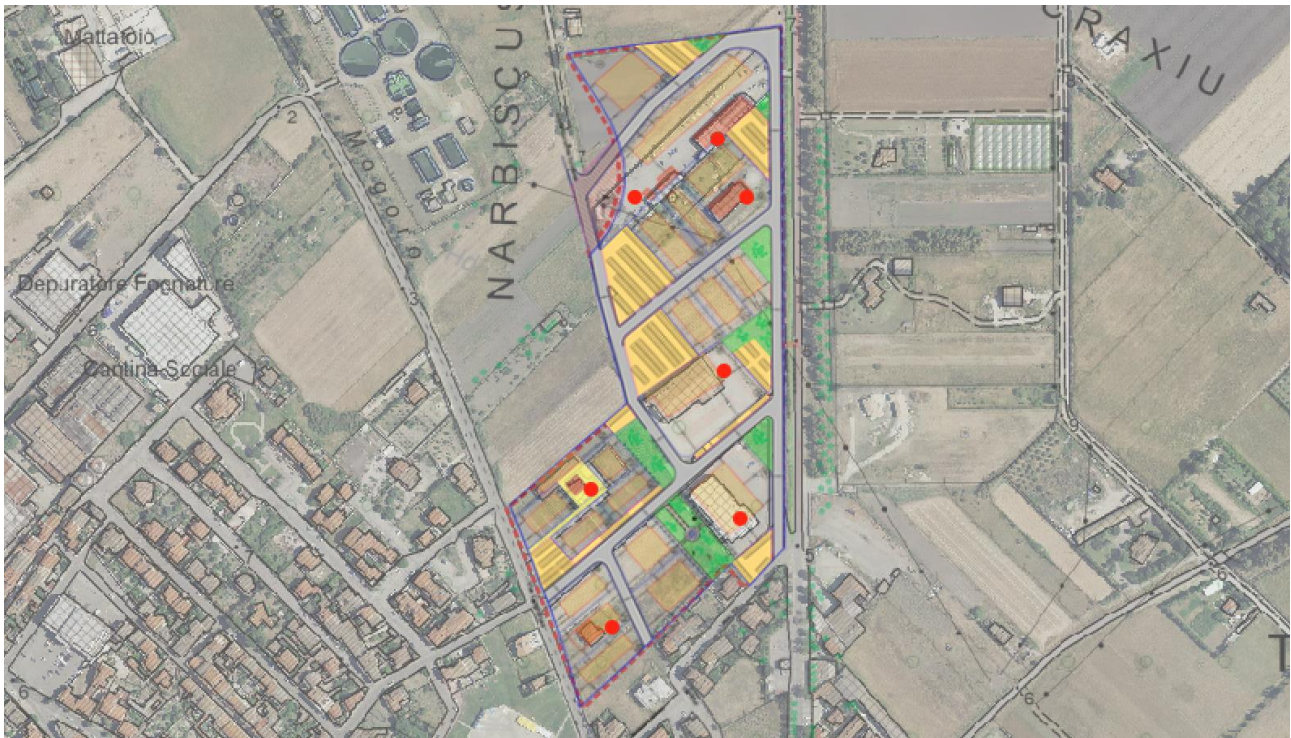
✓ > Pericolo Idraulico (Rev. Dic\_23)

- Hi\* - {Aree da modellazione 2D con  $V_p \leq 0,75$ }
- Hi0 - P0 {Tratto studiato nel quale la piena risulta contenuta all'interno delle sponde per tutti i Tr}
- Hi1 - P1 {Aree a pericolosità idraulica Moderata o Fascia geomorfologica}
- Hi2 - P2 {Aree a pericolosità idraulica Media}
- Hi3 - P2 {Aree a pericolosità idraulica Elevata}
- Hi4 - P3 {Aree a pericolosità idraulica Molto elevata}

>> Aree di pericolosità idraulica, revisione dicembre 2023, nell'area di interesse del comparto D2.1; in arancio le aree H\* e in blu le aree Hi4 (estratto da SardegnaSIT PAI)

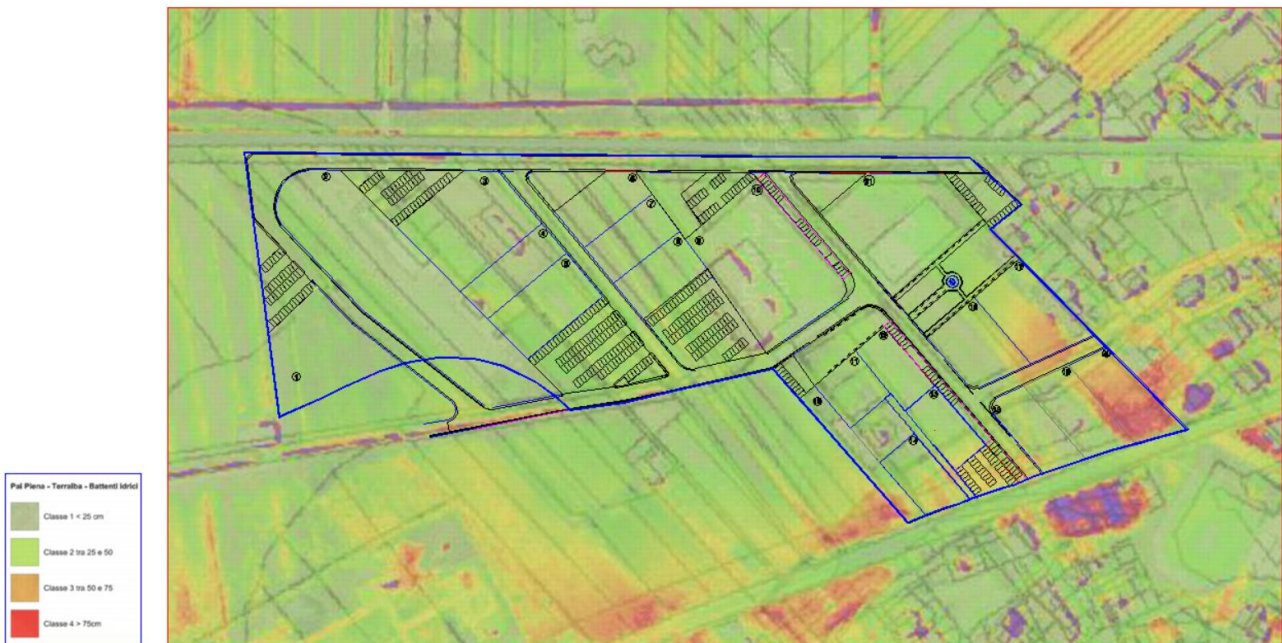
Nel comparto è prevista una volumetria massima totale di **72.504,03 mc**, distribuita in 21 lotti con una superficie media di circa 2000 mq e un rapporto di copertura del 40%. Dei lotti programmati oggi sono occupati solo 7 lotti con una **volumetria realizzata complessiva di 14.736,50 mc**, pari al 20,33% della volumetria prevista. Di questi solo i lotti 2 e 3 non hanno sviluppato la volumetria massima. Di seguito si riporta una sovrapposizione grafica del piano di lottizzazione su foto aerea, da cui si evincono le aree di nuova trasformazione.





>> Sovrapposizione dello stato pianificatorio con lo stato attuale di trasformazione del comparto identificato con il pallino rosso.

Le aree di classificazione Hi\* esprimono una normativa diversa dalla Hi4 così da consentire un nuovo scenario trasformativo dell'area del comparto non ancora edificata che si esprime in una variante del Piano di lottizzazione che confermando l'assetto generale del planivolumetrico introduce delle modifiche normative in recepimento della nuova norma PAI.



>> Planimetria dei battenti idrici tratta dalla tavola T3 della variante





>> Immagini dello stato di fatto dell'area sulla SS 126

## 5 LA COERENZA E LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Per comprendere la portata delle dell'incidenza della variante, la stessa è stata confrontato con i principali Piani che definiscono indirizzi, vincoli o regole per gli specifici settori d'intervento, con specifico riferimento al tema ambientale. L'analisi di coerenza è funzionale alla definizione d'indirizzi da porre a base della progettazione definitiva dell'ampliamento in attuazione della Variante, coerentemente con quanto previsto alla scala comunale, provinciale e regionale.

La tabella che segue sintetizza il quadro della pianificazione sovraordinata:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO E ATTUAZIONE	Interesse per la VARIANTE
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	L.R. n. 8 del 25.11.2004 art. 11 della L.R. 4/2009  PPR Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006	In coerenza con il PPR, la variante, interessando PdL vigenti ed efficaci, avrà piena attuazione alla sua approvazione
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98  PAI approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 PSFF approvato in via definitiva con Delibera n.2 del 17.12.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS. Con deliberazione n.15 del Comitato Istituzionale del <b>22 novembre 2022</b> è stata approvata la più recente variante che in particolare ha introdotto le aree H*.	La variante è direttamente correlata al Piano di Assetto Idrogeologico, ne recepisce la perimetrazione e la normativa proprio con la "Variante normativa"
Piano di Tutela delle Acque	D.Lgs. 152/99, art. 44 L.R. 14/2000, art. 2  Approvato con D.G.R. n. 14/16 del 4.4.2006	Nessun interesse
Piano di Gestione del Distretto Idrografico Regionale Direttiva	2000/60/CE D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 Legge 13/2009  Adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 25/02/2010	Nessun interesse
Piano Territoriale di Coordinamento ed Urbanistico Provinciale di Oristano	Non adeguato al PPR	Nessun interesse
Piano Forestale Ambientale Regionale (PFAR)	D.Lgs. 227/2001, art. 3, comma 1  Approvato con Delibera 53/9 del 27.12.2007	Nessun interesse
Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)	D.Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998 e art. 112 delle NTA del PPR – art. 18, comma 1 della L.R. del 29 maggio 2007, n 2  Approvato con D.G.R. n. 45/40 del 2.8.2016	Nessun interesse
Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi	Legge n. 353 del 21.11.2000 e relative linee guida emanate con D.M. del 20.12.2001  Piano prevenzione incendi: approvato con Del.G.R. n. 21/32 del 5 giugno 2013 Prescrizioni Antincendio: approvate con Del.G.R. n. 16/20 del 9 aprile 2013	Nessun interesse

Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	D.Lgs. 152/2006, art. 199 Approvato con Del.G.R. n. 3/8 del 16.1.2008	Nessun interesse
Piano Regionale dei Trasporti	L.R. n. 21/2005 Adottato con D.G.R. n. 66/23 del 27.11.2008	Nessun interesse
Programma di Sviluppo Rurale per la Sardegna 2014/2020	Regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013 Approvato dalla Commissione Europea il 19 agosto 2015 con Decisione di esecuzione C(2015) 5893	Nessun interesse
Strategia Regionale di adattamento ai cambiamenti climatici (SRACC)	Strategia Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici - Decreto Direttoriale MATM/CLE del 16 giugno 2015, n. 86 Approvata con Deliberazione G. R. n. 6/50 del 5 febbraio 2019	La variante può contribuire all'attuazione della strategia di adattamento, con indirizzi di progetto specifici.

La valutazione di coerenza interna ha la finalità di verificare le relazioni tra la Variante definita e gli strumenti di pianificazione a livello comunale:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	Interesse per la VARIANTE
PIANO URBANISTICO COMUNALE	L. 1150/1942  Adozione del piano vigente: Del. C.C. N. 25 del 15/06/2001 Atto del CO.RE.CO. N. 2388/1 del 18/07/2001, Pubblicazione BURAS N. 31 del 11/09/2001  Ultima variante: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022 e entrata in vigore in data 24/02/2023	La variante proposta è finalizzata al recepimento della "Variante normativa del PUC"
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO D2.1	L.R. 45/1989 e ss.mm.  - Approvazione definitiva dell'intero comparto D2.1, con Delibera del Consiglio Comunale N. 46 del 22/07/2008; - Approvazione definitiva dello stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 47 del 22/07/2008; - Approvazione definitiva della Variante allo stralcio funzionale (modifica di due tratti della viabilità interna) con Delibera del Consiglio Comunale N. 54 del 21/08/2008; - Approvazione definitiva delle modifiche ed integrazioni allo stralcio funzionale con Delibera del Consiglio Comunale N. 55 del 21/08/2008.	La Variante è relativa alle NTA del Piano di Lottizzazione in recepimento del PUC

L'area di interesse come precedente descritto è ricompresa nella **Zona D - insediamenti produttivi e commerciali** con il Comparto D2.1 a destinazione commerciale e direzionale e denominato attuato mediante l'approvazione del relativo Piano di Lottizzazione.

Il comparto D2.1, in parte delimitato dalla SS126, confina a sud con una piccola porzione di zona B, a ovest con via Coghinas e una parte di zona G e la fascia di tutela del depuratore.

Di seguito si riporta un estratto della carta di sovrapposizione della zonizzazione del PUC e la perimetrazione PAI definito con la variante dicembre 2022.





>> Estratto del PUC, variante 2022.

Nelle aree Hi\*, se già dotate di opere di urbanizzazione, le trasformazioni potranno essere effettuate solo nel rispetto di alcuni specifici caratteri edilizi e nel rispetto del principio di invarianza idraulica, a termini dell'articolo 47 delle N.A. del PAI.

In particolare i caratteri edilizi sono definiti in relazione al battente idrico nel rispetto delle NTA del PUC vigente a seguito della variante, [alle quali si rimanda](#).

## 6 LA PROPOSTA DI VARIANTE E I SUOI OBIETTIVI

La proposta di variante del Comparto D2.1 riguarda la variante normativa in recepimento delle nuove norme del PAI, già recepite nel PUC con la variante dicembre 2022 ed in particolare degli articoli che regolano l'edificazione nelle aree Hi\* [e l'accorpamento di i due lotti \(9 e 10\) dei 21 programmati](#).

Comparto	Stato di attuazione	Superficie netta del comparto (mq)	Superficie Hi* (mq)	Superficie lotti liberi in Hi* (mq)	Battenti lotti liberi < 25cm (%)	Battenti lotti liberi > 25cm (%)
D2.1	Convenzionata	73.544	73.544	36.755	99,5%	0,5%

Le norme PAI specificano che l'adeguamento dei piani urbanistici comunali generali ed attuativi è effettuato, ai sensi dello stesso comma 5quater, nel rispetto dei principi generali del PAI, con particolare riferimento agli articoli 16, 47 e 49 delle NA, e in base ai commi 5quinquies e 5septies, che estende l'applicazione di tale procedura oltre che agli ambiti urbani anche a quelli periurbani.

Ai sensi dell'art. 8 comma 5quater delle Norme di Attuazione del PAI, i Comuni, per le aree urbane Hi\* (aree per le quali, per i diversi tempi di ritorno, il parametro di vulnerabilità delle persone Vp è inferiore al valore di 0,75), applicano le norme d'uso del territorio stabilite dai piani urbanistici a seguito di opportuna variante urbanistica di adeguamento, che tengano conto delle risultanze degli studi 2D di cui sopra.



In particolare la variante del piano attuativo **esclude la realizzazione di seminterrati**, con eliminazione di tutti gli indici correlati, **introducendo l'obbligo di realizzazione delle vasche di laminazione**, così come definite nello "Studio di Invarianza idraulica", oltreché la riduzione di superfici permeabili e l'attuazione di soluzioni drenanti nelle pavimentazioni.

In relazione alle altezze degli edifici definisce la **quota di realizzazione del piano terra** rispetto al battente idrico, che dovrà risultare rialzato:

- di 30 cm rispetto al piano di campagna se il battente idrico risulti  $\leq 25$  cm;
- di 10 cm rispetto alla quota del battente idrico se questo risulti  $> 25$  cm.

Per gli edifici esistenti impone che i vani seminterrati in cui almeno 2/3 dell'altezza utile sia situata sotto al piano di campagna e i locali, siano destinati esclusivamente ad uso accessorio dell'attività commerciale-direzionale.

Introduce inoltre l'**articolo V (bis)** di recepimento del Piano di Assetto idrogeologico, ai sensi di quanto disposto dall'art.13 bis della variante normativa al Piano Urbanistico Comunale, rinviando alle prescrizioni delle NTA dello stesso PAI.

L'**articolo V (ter)** norma nello specifico le aree di criticità idraulica  $H_i^*$  nelle quali le trasformazioni d'uso del suolo, nel rispetto dei principi generali del PAI e al fine di evitare la creazione di nuove situazioni di criticità idraulica e di ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e di quelli di nuova realizzazione.

Nelle aree  $H_i^*$ , oltre a quanto consentito dagli artt. 27 delle NA del PAI, si applicano le norme d'uso stabilite dall'art. 13.ter del vigente piano urbanistico comunale, così come approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2022.

Anche l'edificazione nelle aree destinate a standard urbanistici sarà subordinata alla preventiva approvazione di apposito studio di invarianza idraulica ai sensi dell'art. 47 delle NA del PAI. Tutti gli interventi ammissibili dovranno garantire anche il corretto inserimento nel contesto.

Ai fini della formazione del titolo edilizio, sarà necessario che il richiedente rilasci idonea dichiarazione liberatoria ai sensi dell'art. 4, comma 8, secondo capoverso delle Norme di Attuazione del PAI, sollevando l'Amministrazione in ordine a futuri danni a cose o persone comunque derivanti dal dissesto segnalato per il terreno oggetto dell'intervento.

L'**articolo IX** nella declinazione degli interventi, specifica che ciascun lotto in attuazione della disciplina di invarianza idraulica, dovrà dotarsi di sistemi di laminazione tramite **vasche di laminazione interrate o cisterne di raccolta esterne**, in questo modo l'acqua piovana dai tetti o da superfici impermeabili può essere raccolta in grandi cisterne che consentono il suo riutilizzo per usi non potabili. Assegnando a ciascun lotto la capienza minima della vasca di laminazione.

In caso di eventuali frazionamenti o accorpamenti, il volume della vasca di laminazione sarà diminuito o incrementato proporzionalmente alle superfici o ai volumi derivati dagli stessi frazionamenti o accorpamenti, garantendo un volume della vasca di laminazione non inferiore alla capacità indicata in tabella per il lotto di riferimento.

Il principio di invarianza idraulica si applica anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione (**articolo X**) poiché si qualificato come trasformazione dell'uso del suolo e pertanto comporta l'obbligo di assicurare che le condizioni di deflusso idrico superficiale (run-off), in termini di portata di picco e volume di deflusso.

La variante potrà indirizzare verso un migliore adattamento al rischio idrogeologico anche il progetto degli spazi aperti, riducendo in questi le aree impermeabili, prevedendo spazi con funzione di accumulo delle acque e orientando la scelta della componente arborea verso specie a maggiore capacità di assorbimento idrico.

L'attuazione della variante consentirà di insediare nuove attività commerciali e direzionali in un'area già in parte trasformata e in parte dotata delle opere di urbanizzazione.

Obiettivo generale	Obiettivo specifico
Adeguare nel Norme del Piano Attuativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consentire l'attuazione degli interventi edilizi ammissibili in coerenza con la norma sovraordinata;</li> <li>• Migliorare l'adattamento al rischio idrogeologico</li> <li>• Rispettare il principio di invarianza idraulica</li> <li>• Aumentare la qualità degli interventi</li> <li>• Limitare consumi di suolo in aree non trasformate del territorio urbanizzato</li> </ul>

## 7 GLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

La messa a confronto degli obiettivi della Variante con i criteri di sostenibilità consente di individuare gli effetti ambientali che hanno le azioni del piano previste per il raggiungimento degli obiettivi. L'impronta del piano orientata in una chiave di sostenibilità conduce ad avere effetti e ricadute positive sul sistema ambientale della nuova area artigianale-commerciale, che potrebbero avere un riverbero su altre azioni progettuali riferite all'ambiente urbano.

Trattandosi di uno strumento di pianificazione, le "azioni di piano" si esplicano nella disciplina, attraverso la quale sono sancite le modalità di intervento: cosa è possibile fare e cosa no.

Nella tabella seguente si riportano le azioni che hanno un'incidenza sull'ambiente urbano e territoriale dell'area oggetto di variante.

Azioni del Variante	Effetti sull'ambiente
<i>Realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente</i>	Riduzione di consumi di suolo su aree libere non pianificate
<i>Costruzione di nuovi edifici in lotti liberi</i>	Rispetto dei principi di invarianza idraulica, introduzione di soluzioni a maggiore permeabilità, aumento di una qualità ambientale.




Nella tabella successiva si riportano gli obiettivi di sviluppo sostenibile correlati agli obiettivi della Variante, verificati a loro volta con la SNSvS e L'Agenda 2030 e a seguire la relazione, nelle tre dimensioni della sostenibilità, tra Agenda 2030 e la SRSvS che può essere attuata attraverso l'attuazione della variante del Piano di Lottizzazione.

Obiettivi Agenda 2030	Obiettivi specifici SNSvS	Obiettivi specifici della Variante
1. Porre fine ad ogni forma di povertà nel mondo		


Obiettivi Agenda 2030	Obiettivi specifici SNSvS	Obiettivi specifici della Variante
2. Porre fine alla fame, raggiungere la sicurezza alimentare, migliorare la nutrizione e promuovere un'agricoltura sostenibile		
3. Assicurare la salute e il benessere per tutti e per tutte le età		
4. Fornire un'educazione di qualità, equa ed inclusiva, e opportunità di apprendimento per tutti		
5. Raggiungere l'uguaglianza di genere ed emancipare tutte le donne e le ragazze		
6. Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell'acqua e delle strutture igienico-sanitarie	II.4 – Attuare la gestione integrata delle risorse idriche a tutti i livelli di pianificazione	Adeguare le previsioni del Comparto D2.1 alle NTA del PAI
7. Assicurare a tutti l'accesso a sistemi di energia economici, affidabili, sostenibili e moderni		
8. Incentivare una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva ed un lavoro dignitoso per tutti		
9. Costruire infrastrutture resilienti e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile		
10. Ridurre l'ineguaglianza all'interno di e fra le nazioni		
11. Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili	III.2 – Assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti III.3 - Rigenerare la città, garantire l'accessibilità e assicurare la sostenibilità delle connessioni	Il completamento della lottizzazione consente di soddisfare esigenze di insediamento di nuove aree commerciali
12. Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo		
13. Promuovere azioni, a tutti i livelli, per combattere il cambiamento climatico	III.2 – Assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti	Adeguare la lottizzazione ai principi di invarianza idraulica
14. Conservare e utilizzare in modo sostenibile gli oceani, i mari e le risorse marine per uno sviluppo sostenibile		
15. Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre, gestire sostenibilmente le foreste,		

Obiettivi Agenda 2030	Obiettivi specifici SNSvS	Obiettivi specifici della Variante
contrastare la desertificazione, arrestare e far retrocedere il degrado del terreno e fermare la perdita di diversità biologica		
16. Promuovere società pacifiche e inclusive per uno sviluppo sostenibile, garantire a tutti l'accesso alla giustizia, e creare istituzioni efficaci, responsabili ed inclusive a tutti i livelli		
17. Rafforzare gli strumenti di attuazione e rinnovare il partenariato mondiale per lo sviluppo sostenibile		






## DIMENSIONE AMBIENTALE

SDGs Agenda2030	Sardegna+VERDE	Sardegna+VICINA
<b>Goal 12: Consumo e produzione responsabili</b> 		1. MIGLIORARE LA GOVERNANCE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE TERRITORIALE  2. COMUNICARE, EDUCARE, SENSIBILIZZARE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE
<b>Goal 13: Lotta contro il cambiamento climatico</b> 	9. RIDURRE L'ESPOSIZIONE AL RISCHIO FRANE E ALLUVIONI  11. RENDERE GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COERENTI CON LE POLITICHE DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI	2. COMUNICARE, EDUCARE, SENSIBILIZZARE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE
<b>Goal 15: Vita sulla Terra</b> 	9. RIDURRE L'ESPOSIZIONE AL RISCHIO FRANE E ALLUVIONI	3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE

## DIMENSIONE ECONOMICA

SDGs Agenda2030	Sardegna+VERDE	Sardegna+VICINA
<b>Goal 8: Lavoro dignitoso e crescita economica</b> 		1. MIGLIORARE LA GOVERNANCE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE TERRITORIALE  3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE

## DIMENSIONE SOCIALE

SDGs Agenda2030	Sardegna+VERDE	Sardegna+VICINA
<b>Goal 3: Salute e benessere</b> 	1. CONSERVARE LA BIODIVERSITÀ, RIPRISTINARE E VALORIZZARE I SERVIZI ECOSISTEMICI	
<b>Goal 4: Istruzione di qualità</b> 		2. COMUNICARE, EDUCARE, SENSIBILIZZARE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE
<b>Goal 11: Città e comunità sostenibili</b> 	5. RIDURRE LA PRODUZIONE E REALIZZARE LA GESTIONE INTEGRATA DEI RIFIUTI	3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE
<b>Goal 16: Pace, giustizia e istituzioni solide</b> 	5. RIDURRE LA PRODUZIONE E REALIZZARE LA GESTIONE INTEGRATA DEI RIFIUTI	1. MIGLIORARE LA GOVERNANCE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE TERRITORIALE
		2. COMUNICARE, EDUCARE, SENSIBILIZZARE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE
		3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE
<b>Goal 17: Partnership per gli obiettivi</b> 	11. RENDERE GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COERENTI CON LE POLITICHE DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI	1. MIGLIORARE LA GOVERNANCE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE TERRITORIALE