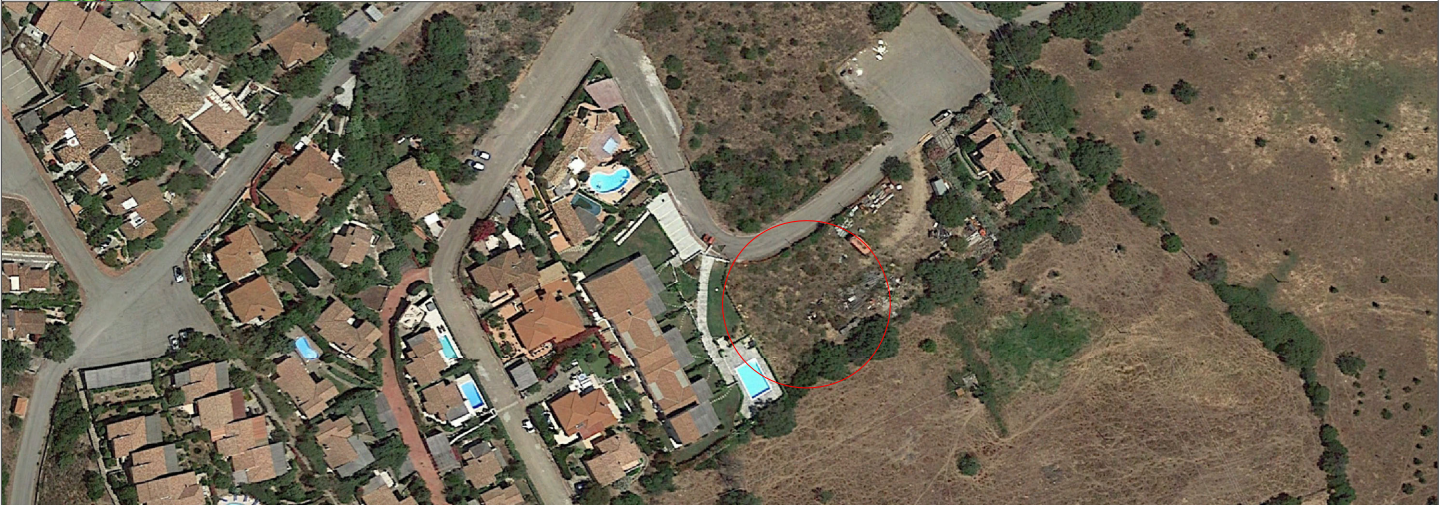





Comune di Loiri Porto San Paolo

Provincia di Sassari



Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	

<p>Progetto:</p>  <p>MIRKO CARBINI</p> <p>Geom. Mirko Carbini Via Lazio 74 07026 - Olbia (SS) T. 0789/28610 P. Iva 01803040904 E. studiocarbinioiblia@gmail.com</p>	Committente: OLIANA COSTRUZIONI SRL	Tavola E
	Progetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIREDDA E PIU' " - LOTTO 9 ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della L.r. 23-85 e dell'art. 20 e 21 della L.r. 45-89	
	Ubicazione: PORTO SAN PAOLO, VIA BARBAGIA	
	Progettista: Geom. Mirko Carbini	Data Aprile '23
	Elaborato: VAS	

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.
(ai sensi del D.Ls. n°152 del 03/04/2006 e s.m.i.)

Ubicazione: Località Porto San Paolo

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIREDDA E PIU'" LOTTO 9, ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della L.r. 23/85 e dell'art. 20 e 21 della L.r. 45/89

Proprietà: OLIENA COSTRUZIONI SRL

A) PREMESSA.

La presente relazione è stata redatta ai sensi del Decreto Legislativo 152/06 in particolare al contenuto di cui all'art. 12, allegato 1, parte II allo scopo di verificare l'assoggettabilità alla VAS della Variante al Piano di Lottizzazione proposto e garantire quindi un livello di protezione ambientale soprattutto in relazione alle ricadute che l'intervento proposto potrebbe avere sull'ambiente.

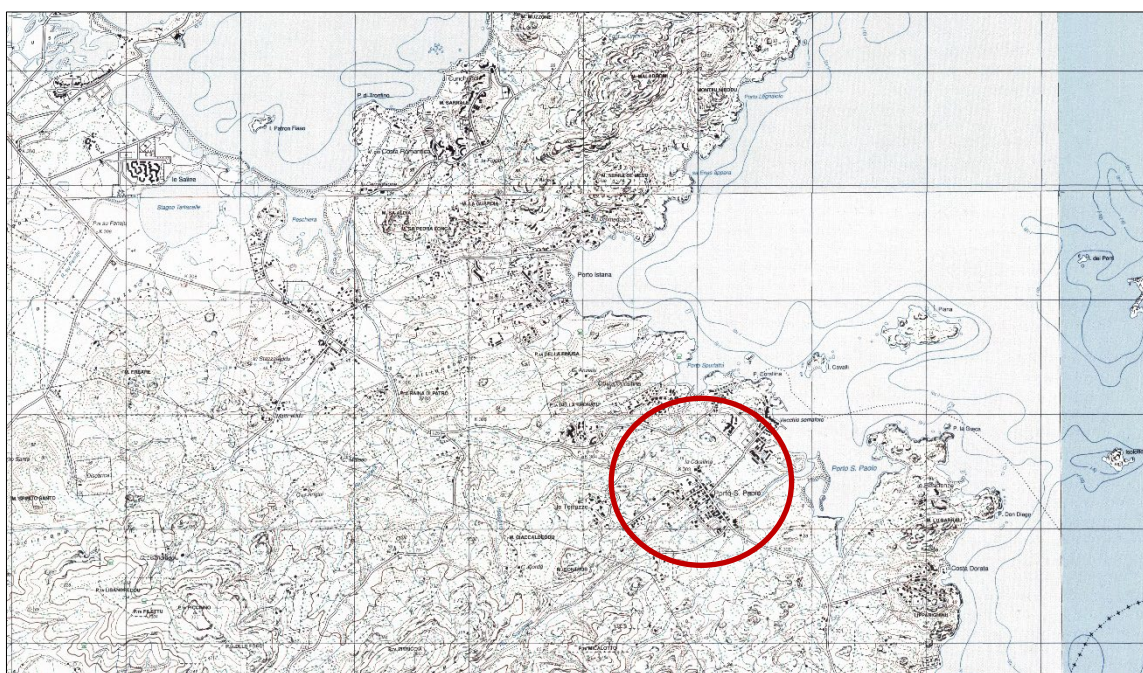
La verifica di assoggettabilità a VAS ha l'obiettivo di definire le specifiche condizioni di potenziale alterazione del contesto all'interno del quale si inserisce l'intervento proposto. La Valutazione deve verificare se le variazioni siano tali da provocare effetti negativi significativi sull'ambiente e le sue componenti. Inoltre il presente documento preliminare è funzionale alla formazione degli strumenti della pianificazione ed all'avvio della fase di consultazione tra l'autorità competente, autorità procedente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. Tale documento preliminare serve a precisare il piano in esame, proponendo le informazioni e i dati ritenuti più utili per l'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri indicati all'allegato 1 alla parte 2ª della legge citata 152/2006. La fase preliminare si conclude, sulla base dei contenuti del documento preliminare e dei contributi forniti dai soggetti competenti in materia ambientale, attraverso il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma alla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni.

B) RIFERIMENTI NORMATIVI

- *Direttiva 2001/42/CE*
- *Decreto Legislativo n° 152/06*
- *Decreto Legislativo n° 4/2008*
- *Deliberazione Regione Autonoma della Sardegna n° 34/33 del 07/08/2012.*

C) CARATTERISTICHE DELL'AREA DI INTERVENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Comune di Loiri Porto San Paolo è localizzato nella parte nord est della vecchia Provincia di Olbia-Tempio a sud del centro urbano di Olbia e si estende per una superficie di 11620 ha e confina a Nord con il Comune di Olbia, a sud con il Comune di Monti e con il Comune di Olbia (Frazione di Berchideddu), a sud con il Comune di Padru e a sud est con il Comune di San Teodoro. Gran parte del territorio si estende nella fascia interna ed è attraversato dalla S.S. 131 DCN, la quale costituisce asse principale di divisione del territorio, infatti una parte si sviluppa a monte che comprende Loiri e i borghi rurali, e a valle gli insediamenti di carattere turistico come Porto San Paolo, Porto Taverna, Costa Dorata, Vaccilleddi, Monti Pitrosu. Il territorio si sviluppa principalmente nell'agro e presenta un profilo costiero ridotto che va da nord a sud. In particolare il territorio dove si sviluppa Porto San Paolo, era in passato poco abitato e si sviluppava lungo la costa in quanto frequentato principalmente da pescatori, inseguito ad un successo come centro turistico ha avuto uno sviluppo urbanistico intenso. Infatti il borgo nato lungo la S.S. 125, ha visto uno sviluppo verso est e verso ovest nella zona collinare, creando nuovi nuclei residenziali frutto dei piani di lottizzazione.



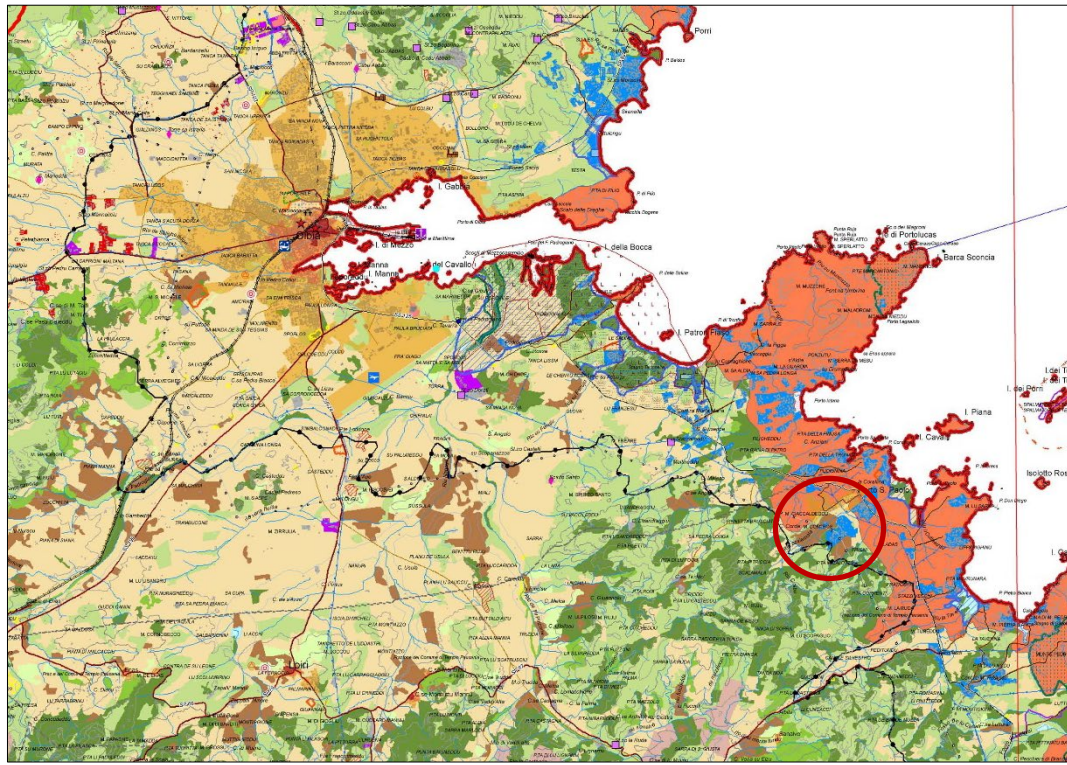
Stralcio IGM



Stralcio Foto Aerea

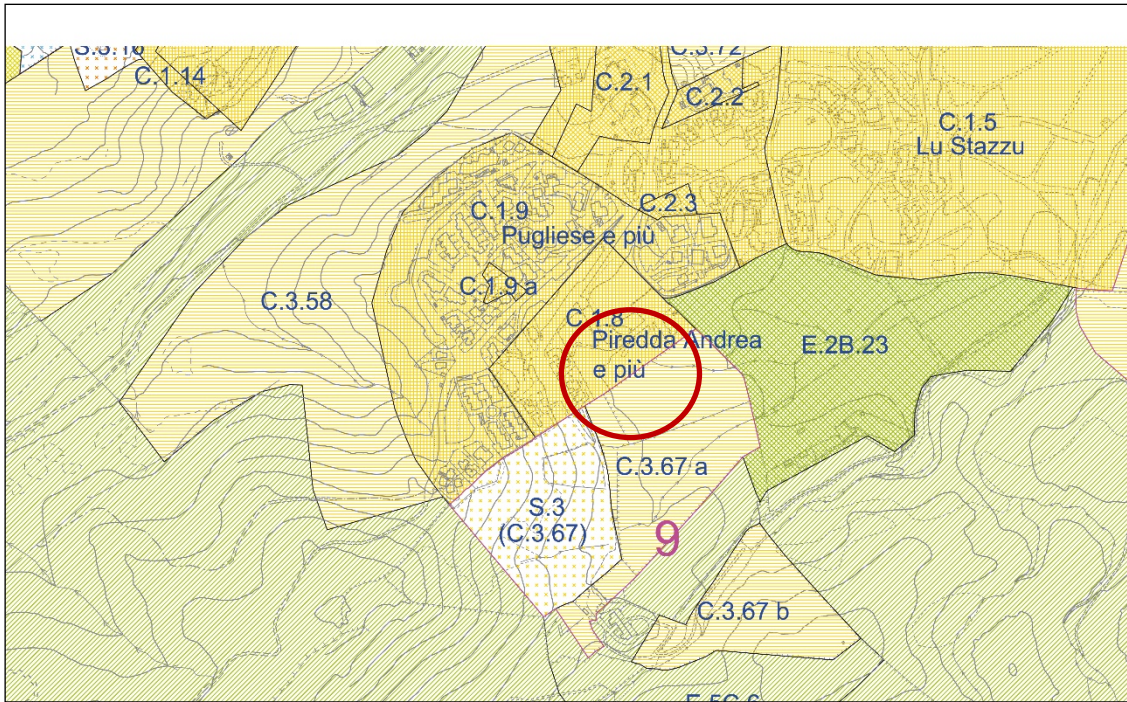
D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del Piano Paesaggistico Regionale nell'ambito costiero n. 18 (Gallura), il suo territorio è compreso integralmente all'interno dell'ambito.



Estratto Piano Paesaggistico Regionale- Aree antropizzate

L'area interessata ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente nella Sottozona C1 – Espansioni pianificate, e più precisamente nel comparto C1.8 Lottizzazione “Piredda Andrea” Lotto 9. La lottizzazione in questione risulta collaudata con verbale di determinazione del dirigente dell'area tecnica n. 102/G.A.A. del 26 settembre 2007.



Estratto P.U.C.-Sottozona C1



Estratto Piano di Lottizzazione "Piredda e più" - Lotto 9

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) individua le aree a rischio idraulico e di frana e ha valore di piano stralcio ai sensi della L. n. 183/89. Il Piano ha lo scopo di identificare e perimetrare le aree a

rischio idraulico e geomorfologico, definire le relative misure di salvaguardia sulla base di quanto espresso dalla Legge n. 267 del 3 agosto 1998 e programmare le misure di mitigazione del rischio. Il PAI ha inquadrato il territorio comunale di Loiri Porto San Paolo all'interno del sub-bacino 2 – Tirso, ma non ha rilevato alcune aree a pericolosità da frana e lo stesso per quanto concerne le aree a pericolosità idraulica. L'area interessata dalla lottizzazione ricade al di fuori di quelle classificate dalla cartografia PAI come aree a pericolosità idraulica e/o come aree a pericolosità frana, e comunque area non interessata da costruzioni e/o da infrastrutture.

E) DESCRIZIONE INTERVENTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La presente variante al Piano di Lottizzazione interessa le aree ricadenti nel territorio comunale di Loiri Porto San Paolo classificate dal Piano Urbanistico Comunale vigente nella Sottozona "C1".

Come prevede l'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, *"La sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale previste nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione"*.

F) STATO DI FATTO

L'area interessata dal presente progetto risulta censita all'Agenzia del Territorio di Sassari al Foglio 236 Mappale 1885 le quali formano il Lotto 9 su una superficie di Mq. 1180 che è di proprietà della Società OLIANA COSTRUZIONI Srl.

Il compendio in questione è caratterizzato da una parziale edificazione delle aree, risulta urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture, il quale, data la presenza degli assi viari esistenti, risulta facilmente raggiungibile.

A tal proposito si specifica che lo sviluppo edificatorio del comparto è avvenuto nella fine degli anni novanta a seguito dell'adozione di un Piano di Lottizzazione il quale ha permesso l'edificazione dei singoli comparti.

G) ASPETTI GEOMORFOLOGICI

Il comparto in oggetto si sviluppa sostanzialmente come spazio tra diversi interventi e aree parzialmente edificate in maniera non intensiva e il limite della lottizzazione confinante l'agro.

L'andamento del terreno si presenta un lieve andamento in declivio verso ovest, agevolando notevolmente il collegamento dei sottoservizi che sfruttano tale pendenza per il collegamento alle reti esistenti. Non sono presenti all'interno del lotto essenze arboree di pregio. A Nord confina con la viabilità principale via Barbagia, ad ovest con il lotto 10 all'interno del quale è in fase realizzativa un edificio residenziale, a sud con l'agro mentre ad est con il lotto 7 già edificato.

H) ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

In relazione alla richiesta di modifica della destinazione da servizi a residenziale, è pienamente assolta la condizione prevista dall'art. 11 comma 2bis della Legge Regionale 23/85, in quanto la lottizzazione risulta collaudata quindi sono state effettuate tutte le cessioni di legge come previsto dall'articolo 11; inoltre sarà riservata la volumetria pari al 5% alla destinazione servizi connessi alla residenza.

In applicazione all'art. 11 della L.R. 23/85 di seguito il dettaglio del planivolumetrico da realizzarsi all'interno del lotto 9.

Per quanto riguarda la proposta di variante alla Tipologia edilizia autorizzata all'interno del Piano di Lottizzazione, sarà richiesta secondo l'iter procedurale previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 45/1989. Oltre alla Tipologia edilizia indicata nell'elaborato n. 4, l'ultima variante presentata per il Piano in oggetto è stata approvata con Delibera Comunale n. 55 del 31/08/2018.

I) ZONIZZAZIONE

In base al piano di lottizzazione, al lotto 9 si dovranno applicare i seguenti indici e parametri:

DETTAGLIO PLANIVOLUMETRICO – STATO AUTORIZZATO			
<i>LOTTO N°</i>	<i>SUP. FONDIARIA</i>	<i>VOLUME RESIDENZIALE</i>	<i>VOLUME NON RESIDENZIALE/ SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</i>
9	1180 MQ	300 MC	90 MC

In applicazione all'art. 11 della L.R. 23/85 di seguito il dettaglio del planivolumetrico da realizzarsi all'interno del lotto 9:

DETTAGLIO PLANIVOLUMETRICO – STATO DI PROGETTO			
<i>LOTTO N°</i>	<i>SUP. FONDIARIA</i>	<i>VOLUME RESIDENZIALE</i>	<i>VOLUME NON RESIDENZIALE/ SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</i>
9	1180 MQ	385,5 MC	4,5 MC

J) STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda il dimensionamento e il reperimento delle aree per servizi pubblici, la lottizzazione in oggetto è già stata oggetto di opere di urbanizzazione, pertanto non è necessario reperire nuove aree.

K) PROGETTO

La scelta tipologica degli edifici da realizzare nell'ambito interessato sarà quella di completare in maniera armonica e con positivo impatto architettonico migliorando la risposta sul territorio della qualità degli edifici, sia per quanto concerne l'aspetto estetico ma anche considerandone la funzionalità degli stessi rispetto all'utilizzo effettivo per i quali dovranno essere realizzati.

Le tipologie saranno progettate tenendo conto del rispetto dell'ambiente circostante integrando gli immobili con la realizzazione di ampie aree verdi composte rigorosamente da flora locale. Dette tipologie, in funzione di particolari esigenze esplicitate in sede di approvazione esecutiva, potranno essere modificate previa approvazione dell'Ufficio Tecnico competente.

La tipologia proposta prevede la realizzazione di unità residenziali che si sviluppano planimetricamente su un livello e vista la conformazione del terreno nel lotto 9 parte dei locali servizio al piano seminterrato affacciano su spazio verde con piscina. L'architettura proposta è semplice realizzata con materiali come intonaco, rivestimenti con conci di granito e legno per la realizzazione di pergole e sistemi ombreggianti. La composizione architettonica è caratterizzata da un corpo principale con copertura a due falde in coppi e un secondo volume di dimensione inferiore con copertura piana. Sono previsti, se in funzione delle distanze tra due unità e la non realizzabilità delle aperture in facciata, la possibilità di realizzare le aperture tipo lucernaio posizionate lungo le falde. In questo modo si potrà garantire areazione e illuminazione naturale agli ambienti sia che abbiano destinazione servizi che primari.

La distribuzione dei volumi all'interno dell'area lottizzata è stata studiata per evitare la presenza di barriere al fine di garantire una quasi uniforme visuale pubblica dalle strade e dagli immobili circostanti.

L) MISURE PREVENTIVE ATTE ALLA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO SULL'AMBIENTE

PREMESSA

In riferimento a quanto indicato nelle normative in materia, la descrizione dello stato attuale e dell'ambiente è stata organizzata tenendo conto delle componenti/risorse ambientali fondamentali (suolo e sottosuolo, aria, biodiversità paesaggio e patrimonio storico culturale, rifiuti ed energia).

L'IMPATTO SULL'AMBIENTE E SUL TERRITORIO

La realizzazione dei manufatti edilizi costituisce di per sé impatto di durata continuativa e non reversibile. In questa consapevolezza la Lottizzazione si cerca, nelle caratteristiche naturali del sito e i manufatti già esistenti, i dati di partenza capaci di determinare il progetto.

Gli edifici proposti, come specificato meglio negli elaborati di progetto, non prevedono scavi ulteriori rispetto a quelli di fondazione esistenti se pur se questo avvenisse non altererebbe l'impatto con l'ambiente; si eleva solamente per uno o due secondo la tipologia edilizia proposta e si utilizza lo spazio esterno alla coltivazione e alla piantumazione di essenze arboree, tutelando quelle già esistenti.

Tutte le opere in progetto realizzano una generale riqualificazione dell'area rispetto allo stato attuale, per questo motivo non si rende necessario il ricorso a opere di mitigazione visiva e ambientale.

Opere di riqualificazione

- a livello funzionale il contesto verrà riqualificato grazie alla realizzazione dell'intervento proposto

Opere di mitigazione

Su tutti i lati l'impianto della lottizzazione garantisce una "fascia di rispetto" rispetto al contesto, in tal modo risulta completamente inserita nel contesto esistente.

IMPATTO SOCIO-ECONOMICO

La realizzazione dell'intervento costituisce occasione di arricchimento dal punto di sociale, capace di incentivare presenze fisse anche a vantaggio di attività commerciali e di supporto. Inoltre si andrà a determinare un processo di crescita demografica dovuto principalmente agli effetti di immigrazione del centro di Porto San Paolo e dei vicini centri o di crescita per il settore turistico nel caso in cui si dovessero diventare residenze principalmente utilizzate durante il periodo estivo.

IMPATTO VISIVO

La distribuzione dei volumi all'interno dell'area lottizzata è stata studiata per evitare la presenza di barriere, al fine di garantire una quasi uniforme visuale.

IMPATTO SU ACQUEDOTTO E FOGNATURA

La raccolta razionale delle acque meteoriche ed il convogliamento di quelle fognarie in condotte adeguatamente dimensionate permettono di ridurre le conseguenze ipotizzabili in caso di piogge su un bacino di piccola estensione che pur necessita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento.

IMPATTO SU RISORSE AGRICOLE E VEGETAZIONALI

L'area risulta in prossimità delle aree destinate ad uso agricolo in particolare dei vigneti e delle colture. Dal punto di vista vegetazionale non è attualmente interessata da particolari specie arboree, pertanto si prevede la piantumazione con essenze arboree e arbustive non in contrasto con la vegetazione esistente nei lotti facenti parte del comparto e delle aree circostanti vista la vicinanza con l'agro.

IMPATTO SUL CICLO DEI RIFIUTI

I lavori saranno effettuati con modalità tali da ridurre al minimo il sollevamento di polveri; saranno previste bagnature del suolo quando le opere non riescano o non possano ovviare in altro modo al problema.

Gli automezzi in entrata ed uscita dal cantiere garantiranno il totale contenimento dei liquidi, delle polveri e dei detriti provenienti dal carico trasportato.

Sarà effettuata la raccolta dei rifiuti ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.. Verranno allo scopo predisposti container scarrabili per la raccolta dei rifiuti da costruzione prodotti nella fase di cantiere. Si invieranno a recupero tutte le tipologie di rifiuti, specialmente gli inerti, limitando l'invio allo smaltimento esclusivamente dei rifiuti non recuperabili. Il lavaggio e la manutenzione dei mezzi, se eseguiti in cantiere, avverranno in aree apposite. Saranno adottati sistemi di impermeabilizzazione e raccolta liquami che consentano di evitare infiltrazioni nel sottosuolo e danni da sversamenti accidentali.

In funzione invece della fase post cantiere, sarà impiantato sull'area un regime di raccolta rispettoso dei regolamenti degli enti territoriali, degli enti pubblici preposti e del gestore della raccolta pubblica.

IMPATTO SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO

In fase progettuale esecutiva saranno rispettate tutte le norme in materia di contenimento dell'irraggiamento luminoso, con la previsione di sorgenti artificiali da concordare con l'Amministrazione Comunale per una migliore uniformità di servizio, in ogni caso a basso consumo

energetico, mediante l'uso di apparati con diffusione guidata verso il basso e l'adozione di sistemi automatici (anche questi da concordarsi con l'Ente gestore del servizio) per il controllo del flusso luminoso a spegnimento programmato.

IMPATTO DERIVANTE DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Gli interventi previsti non comportano variazioni sostanziali, fatta eccezione per il periodo di esecuzione dei lavori, per i quali saranno adottate tutte le misure previste da Legge sull'inquinamento e sulla sicurezza dei cantieri mobili. In ogni caso si tratterà di un fenomeno a carattere reversibile.

Con riferimento alla fase post cantiere, la nuova viabilità presenterà minimi aumenti dei livelli di inquinamento preesistenti, dovuti essenzialmente agli attraversamenti del traffico carrabile interno, rispetto al quale eventuali siepi od arbusti, in aggiunta alle alberature esistenti od a quelle opportunamente riposizionate potranno costituire strumento per l'abbattimento dell'inquinamento acustico da traffico veicolare.

M) CONCLUSIONI

La presente relazione è stata redatta per la verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs n° 4/08 allo scopo di ottenere un quadro di dati adeguato alla valutazione delle interazioni del progetto con le diverse componenti ambientali e paesaggistiche.

Le valutazioni effettuate escludono fenomeni di impatto negativi a carico dei diversi componenti ambientali (suolo, aria, acqua etc).

Il piano di lottizzazione è risultato coerente con la Pianificazione sia locale che Regionale. Le misure proposte garantiscono un inserimento armonioso dell'intervento nel contesto e contribuiscono alla minimizzazione delle alterazioni che potrebbero incidere sulla tipologia architettonica di insediamenti da realizzarsi in aree produttive.

Il Tecnico