

COMUNE DI TORRALBA (SS)

VARIANTE AL P.U.C. N° 1

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

Dicembre 2012

Aggiornamento Maggio 2013

1 - PREMESSA

Questo rapporto costituisce l'elaborato necessario ai fini della Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. della variante n° 1 al P.U.C. vigente.

La VAS riguarda i programmi e i piani sul territorio e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

Il D.Leg. 4/2008 specifica, all'art. 6, i piani da sottoporre a VAS (Oggetto della disciplina), e, all'art. 12, norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando, nell'autorità competente, il soggetto che esprime il provvedimento di verifica e i criteri (Allegato I) per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi.

L'Autorità proponente corrisponde al Comune di Torralba, mentre l'Autorità Competente è la Provincia di Sassari.

La presente variante n° 1 al P.U.C., come esplicitato nei paragrafi seguenti, riguarda unicamente l'ambito urbano e non modifica nella sostanza la zonizzazione vigente, introducendo - altresì, zone di standards urbanistici di verde pubblico prima non presenti.

Di fatto vi è, quindi, un miglioramento dell'impatto della disciplina urbanistica sull'ambiente come si può evincere dall'esame comparato della cartografia con il confronto tra P.U.C. vigente e variante al P.U.C.

2 - QUADRO DI RIFERIMENTO STRUMENTI URBANISTICI

- P.U.C. vigente: approvato con delibera di C.C. n° 23 del 29.06.2001;
- P.P. zona A: approvato con delibera di C.C. n° 31 del 25.11.2005;
- ripermimetrazione del centro matrice: assentita con D.D.G. n° 1289 del 19.11.2007;
- verifica di coerenza (ex art. 52 delle N.T.A. del PPR) del P.P. zona A: assentita con D.D.G. n° 2505 del 29.10.2008.

3 - CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

3.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE VAS

Il campo di applicazione della VAS è ad oggi definito dall'art. 6 (Oggetto della disciplina) del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152 e s.m.i.

La variante n° 1 comporta un generale aggiornamento della cartografia dell'abitato e non contiene modifiche che alterino il carico urbanistico e ambientale.

3.2 - SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'autorità, che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie e utili per la decisione di corredare o meno la variante al P.U.C. della valutazione ambientale strategica.

Queste informazioni riguardano le caratteristiche del Piano e le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione sulle aree potenzialmente coinvolte da esso.

3.3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

- D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4, correttivo del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 - Allegati I e VI;
- Linee guida per la VAS dei Piani Urbanistici Comunali, approvate con D.G.R. N° 44/51 del 14.12.2010.

4 - PERCORSO METODOLOGICO

4.1 - RIFERIMENTI METODOLOGICI

Il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS della variante n° 1 al P.U.C. è effettuato secondo l'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

4.2 - FASI OPERATIVE

Le fasi del processo sono:

A) Predisposizione e pubblicazione del documento.

- Elaborazione del Documento di Sintesi (ovvero il presente Rapporto Ambientale Preliminare), contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, in riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva 42/2001/CEE e Allegato I al D. Lgs. 4/2008.
- Messa a disposizione del Documento di sintesi e deposito dello stesso, dopo l'adozione del Piano in Consiglio Comunale, presso la segreteria del Comune per trenta giorni, affinché chiunque possa prenderne visione e proporre, nei successivi trenta giorni, osservazioni al Piano e al Documento.
- Individuazione, di concerto con l'Autorità Competente, dei Soggetti competenti in materia ambientale.
- Trasmissione a questi del Rapporto Ambientale Preliminare per acquisirne i rispettivi pareri, che devono pervenire all'autorità competente e precedente entro 30 gg.

B) Valutazione di assoggettabilità

- Sulla base del Rapporto Ambientale Preliminare e delle osservazioni pervenute, l'Autorità competente verifica se il Piano può avere degli impatti significativi sull'ambiente.
- L'autorità competente, sentita l'Autorità precedente e tenuto conto dei pareri pervenuti, entro 90 gg. emette il provvedimento di verifica e di assoggettabilità del Piano includendolo o escludendolo dalla procedura V.A.S. e, se necessario, ne definisce delle prescrizioni.

5 - LA PROCEDURA DI VAS PER I PIANI URBANISTICI COMUNALI

Il prospetto (ripreso dalle Linee Guida Regionali) illustra il percorso da compiere per dare attuazione a quanto stabilito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., in materia di VAS, con specifico riferimento al caso di un Piano Urbanistico Comunale.

La procedura è stata scomposta in fasi, per ognuna delle quali, sono evidenziate le azioni da compiere nell’ambito del processo di piano e, contestualmente, ai fini della valutazione ambientale.

Fase del piano	PROCESSO DI REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	
Fase 0 Preparazione	<ul style="list-style-type: none"> • Avviso di inizio delle procedure per la redazione del PUC e della Valutazione Ambientale Strategica • Affidamento incarico per la stesura PUC, per la redazione del Rapporto Ambientale (compresa la sintesi non tecnica) e/o per la predisposizione dello studio preliminare ai fini della eventuale verifica di assoggettabilità • Definizione degli obiettivi generali del PUC • Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale 	P A R T E C I P A Z I O N E
Fase 1 Orientamento (Scoping)	<ul style="list-style-type: none"> • Definizione dell’ambito di influenza del PUC, della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (scoping) da effettuarsi con i soggetti competenti in materia ambientale • Analisi ambientale • Individuazione del quadro pianificatorio di riferimento e degli obiettivi/criteri di sostenibilità ambientale • Individuazione di obiettivi ambientali da inserire nel piano • Identificazione dei dati e delle informazioni disponibili sul territorio • Organizzazione della struttura dei dati (conversione dei formati) • Definizione dei livelli di approfondimento delle informazioni territoriali e uniformazione delle legende • Aggiornamento informativo 	

(segue)

In attesa del riscontro sulla necessità o meno di questa VAS tralasciamo la elencazione delle ulteriori fasi.

6 – PROCESSO PARTECIPATIVO

L'eventuale incontro di scoping avrà il fine di:

- individuare l'ambito di influenza della variante del PUC dal punto di vista delle possibili ripercussioni sull'ambiente;
- mettere a fuoco tutta l'analisi ambientale relativa all'ambiente urbano;
- definire le informazioni da includere nel rapporto ambientale, nonché la loro portata e il loro livello di dettaglio;
- individuare gli obiettivi ambientali da includere nel piano;
- definire le modalità di svolgimento delle consultazioni con il pubblico e con i soggetti con competenze ambientali;
- identificare e organizzare i dati e le informazioni disponibili sul territorio;
- stabilire il termine entro il quale la fase di scoping debba intendersi conclusa.

All'incontro di scoping potranno partecipare diversi soggetti, tra cui la Provincia (Autorità Competente), le Soprintendenze, Abbanoa, ecc., l'invito sarà esteso a tutti i soggetti competenti in materia ambientale, preliminarmente individuati in collaborazione con l'autorità competente.

7 - PATRIMONIO STORICO

L'attenzione posta verso il patrimonio storico e culturale del centro abitato di Torralba emerge dall'aggiornamento (effettuato nelle carte della variante al PUC) della perimetrazione della zona A.

Infatti, ora la perimetrazione del centro matrice presenta leggeri adeguamenti in funzione della più attenta ricostruzione dei limiti dell'antico centro edificato, al fine di unificare e rendere univoco il confine della zona A con il confine del centro matrice, così come riperimetrato in sede di copianificazione con la R.A.S.

8 - INDIRIZZI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

Si riportano alcuni brevi indirizzi che guidano l'attività di elaborazione di questa variante al P.U.C.

Indirizzo: IDENTITA'

Percorso:

promuovere la riconoscibilità dell'offerta abitativa del centro urbano di Torralba valorizzandone la qualità ambientale e la specificità culturale delle tradizioni

- attuare una politica urbanistica che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale e innovazione delle modalità di costruzione delle nuove abitazioni per favorire lo sviluppo sostenibile del centro urbano;
- salvaguardare il patrimonio ambientale e paesaggistico al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti, promuovendo l'offerta turistica (con il recupero delle abitazioni vuote), in funzione della fruizione dei beni archeologici del territorio aperto;
- recuperare e promuovere l'identità locale, valorizzando la potenziale creazione di ricchezza.

Aree tematiche:

- assetto del territorio e del paesaggio urbano;
- sistema dei beni culturali e ambientali;

Linee operative:

- integrazione del tema del restauro delle abitazioni avente memoria storica nella pianificazione urbanistica per il rafforzamento dell'identità dei luoghi e la valorizzazione delle specificità presenti nel centro urbano.
- valorizzazione dell'offerta nel settore del turismo culturale come opportunità di sviluppo e occupazione anche non stagionale (centro per l'archeologia del Mediterraneo).

Indirizzo: SOSTENIBILITA'

Percorso:

orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana

- stimolare l'impegno di tutti gli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco già definito dal PUC vigente, anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati, efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- attuare una politica che colga il corretto equilibrio tra conservazione dell'identità paesaggistica, sociale e culturale del territorio e innovazione delle modalità di utilizzazione delle risorse disponibili per favorire lo sviluppo sostenibile.

Aree tematiche:

- assetto del territorio e dinamiche insediative;
- recupero ambientale;
- sistema dei servizi pubblici (ciclo dell'acqua, modalità di spostamenti all'interno dell'abitato, ecc.);
- qualità della vita e dell'ambiente naturale e costruito.

Linee operative:

- contenimento del consumo di suolo (nessun incremento anzi leggere riduzioni delle zone C);
- qualificazione dell'assetto del territorio.

Indirizzo: INTEGRAZIONE

Percorso:

consolidare l'integrazione di Torralba nell'ambito provinciale e regionale, inserendosi efficacemente nelle reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali

- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura.

Indirizzo: COMPETITIVITA'

Percorso:

rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema territoriale complessivo

- stimolare l'impegno di tutti gli attori pubblici locali nell'attuare una gestione strategica del proprio territorio, nel solco definito dal PUC e anche attraverso forme di coinvolgimento degli attori privati efficaci dal punto di vista dello sviluppo di tutta la comunità;
- favorire le connessioni materiali e immateriali di Torralba, con i sistemi territoriali trainanti (corridoio sardo della S.S. 131 Carlo Felice);
- favorire forme di utilizzazione dello spazio e delle risorse funzionali alla promozione dell'inclusione e delle pari opportunità per lo sviluppo di una società aperta, solidale e sicura.

Aree tematiche:

- dotazione infrastrutturale;
- mantenimento di alcune previsioni (per es. area di insediamenti produttivi lungo via Sanna Corda sud) che, pur essendo previste da anni, non sono state ancora attuate.

Linee operative:

- consolidamento di un sistema di infrastrutture e servizi per le iniziative di sviluppo locale quali le aree verdi, il museo archeologico della valle dei Nuraghi, ecc.

L'azione del PUC è mirata alla definizione di una complessiva riqualificazione urbanistica, funzionale e ambientale di tutto il centro edificato orientato a garantirne un effettivo sviluppo, migliorandone le relazioni sia con il sistema delle risorse paesaggistiche e storiche sia con il centro matrice.

L'assetto urbanistico vigente (con le sue piccole variazioni) si basa sul miglioramento delle relazioni tra i tessuti edificati, offrendo nuovi spazi pubblici e servizi caratterizzati da una elevata qualità urbanistico-ambientale nonché opportunità localizzative per residenze, senza alcun aumento di consumo del territorio.

9 - INDIRIZZI STRATEGICI PER LO SVILUPPO TERRITORIALE

Con gli indirizzi strategici, fondati su quanto già contenuto negli elaborati del P.U.C. vigente la nuova variante offrirà alcune opportunità aggiornate.

Tab. n° 1 : Indirizzi strategici del PUC

INDIRIZZI	IPOTESI PER LE STRATEGIE TERRITORIALI
IDENTITA' Rafforzare la riconoscibilità dell'offerta territoriale, valorizzandone la diversità paesistica, la qualità ambientale e la specificità culturale	I. Promuovere l'identità e la gestione innovativa e responsabile degli interventi nel centro matrice
	II. Favorire uno sviluppo turistico basato sul principio di sostenibilità che valorizzi le risorse culturali e paesaggistiche, con il recupero prioritario dell'edificato esistente
SOSTENIBILITA' orientare l'utilizzazione del territorio verso lo sviluppo sostenibile, contenendo i processi di consumo del suolo e delle risorse primarie e favorendo la riqualificazione urbana	III. Garantire la sicurezza del territorio e dell'insediamento centrale con l'implementazione delle aree a pericolosità e rischio frana già indicate nel PAI vigente
	IV. Perseguire uno sviluppo equilibrato dell'edificato con saturazione dei vuoti (ecodensificazione) nelle zone B di trasformazione
	V. Perseguire la permanenza e sviluppo delle aree urbane di pregio e promuovere il verde attrezzato quale presidio ecologico del territorio e integrazione con il turismo attivo
	VI. Perseguire un uso responsabile delle risorse ambientali non rinnovabili ed energetiche promuovendo il risparmio delle risorse e delle energie alternative (fotovoltaico)
INTEGRAZIONE consolidare l'integrazione di Torralba nel contesto sardo, inserendolo efficacemente nelle reti infrastrutturali, ambientali, economiche e socio-culturali	VII. Organizzare le reti infrastrutturali garantendo i benefici sia a livello locale che alla sub-regione del Meilogu, con miglioramento della accessibilità dalla S.S. 131.
COMPETITIVITA' rafforzare le capacità locali di auto-organizzazione e di competitività e le opportunità di sviluppo duraturo del sistema provinciale complessivo	VIII. Perseguire interventi sul territorio finalizzati a migliorare l'attrattività di Torralba per lo sviluppo di nuove attività produttive di origine endogena ed esogena.

10 - IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

10.1 - STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il presente Rapporto Ambientale Preliminare comprende una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente attesi dall'attuazione del piano.

I contenuti sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'Allegato I al decreto (che ricalca l'Allegato II alla Direttiva 42/2001/CEE).

In particolare, l'Allegato I, per ciò che concerne i Piani ed i Programmi, richiede generalmente le seguenti valutazioni:

- 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;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Le valutazioni su elencate, nella quasi totalità, non riguardano il nostro caso poichè lo strumento urbanistico, di cui si tratta, interessa un ambito esclusivamente urbano, già consolidato e di dimensioni ridotte. Le uniche problematiche in grado di produrre ripercussioni ambientali pertinenti all'attuazione del piano, appaiono essere quelle legate alla attuazione delle zone C su aree oggi parzialmente antropizzate, rilevando - comunque - la riduzione delle superfici territoriali delle zone C nella variante rispetto a quelle del P.U.C. vigente.

10.2 - LA VARIANTE AL P.U.C. : Aspetti Urbanistici Generali

La variante al P.U.C. vigente, per la quale si chiede la valutazione di assoggettabilità, riguarda il solo ambito urbano.

Il P.U.C. è stato approvato con deliberazione del Consiglio nel giugno 2001, in sostituzione del precedente Programma di Fabbricazione vigente dal 1985.

Di fatto il P.U.C. prevedeva già una perimetrazione del Centro Storico che derivava da una lettura più attenta delle carte storiche della geografia del tessuto urbano.

In effetti, all'interno del vecchio Programma di Fabbricazione, alcune parti del vecchio insediamento urbano erano state classificate come Zone B (Zone di completamento) ed assoggettate per molti anni ad una disciplina urbanistica ed edilizia senza particolari norme di tutela dell'edificato presente.

Il P.U.C. 2001 prevedeva una zona A estesa a tutto il centro storico.

Le zone B erano limitate alle aree di completamento e trasformazione e le zone C erano suddivise in diverse 4 sottozone (C1, C2, C3, C4) di cui solo le prime 2 risultano attuate.

11 - ESIGENZE DELLA VARIANTE

La esigenza di un aggiornamento delle vigenti previsioni urbanistiche del P.U.C. , limitatamente alle zone urbane, nasce da alcune necessità che possiamo qui così sintetizzare preliminarmente:

- piccoli aggiornamenti puntuali e localizzati, necessari per garantire un più organizzato assetto urbanistico ed un miglior sfruttamento delle opere di urbanizzazione esistenti;
- adeguamento cartografico (1995-2012) con inserimento nelle mappe di tutte le variazioni avvenute nel territorio urbano e periurbano (nuovi edifici, nuove vie, nuove opere pubbliche, ecc.);
- recepimento di alcune previsioni ormai attuate con strumenti urbanistici particolareggiati (quali, ad esempio, il Piano di Zona e sue relative varianti);
- verifica delle necessità attuali riguardo ai servizi per i giovani e la terza età (centro di aggregazione, nuove case per anziani pubbliche e private) e agli alloggi sociali o per particolari categorie (studenti di archeologia);
- verifica dello stato di attuazione degli standard urbanistici, con particolare riferimento alle minori necessità di spazi per le scuole (a causa della diminuzione della popolazione giovanile e del ridimensionamento dei servizi imposto dalle politiche regionali e nazionali) e alle aumentate esigenze di spazi per lo sport (nuovo campo sportivo a Su Conzadeddu) e per gli anziani (sono previsti aumenti per circa il 90% delle superfici degli standards - si vedano i conteggi di cui alle allegate tabelle);
- limitati "riordini grafici" della zonizzazione alla luce - come detto - delle opere di urbanizzazione eseguiti negli ultimi 12 anni;
- invarianza del carico urbanistico e ambientale per l'assetto del territorio urbano rispetto al P.U.C. vigente;
- implementazioni delle attuali previsioni PAI alle scale delle carte del P.U.C. per l'ambito urbano; peraltro si fa presente che le 3 aree Hg4 sono rispettivamente di 6,86, 3,17 e 3,69 ha, di cui ricadono entro il perimetro della zona urbana cartografata solo 6,45; 3,08 e 3,45 ha;
- recepimento delle N.A. del PAI nelle nuove N.T.A. della variante al P.U.C..

La presente variante n° 1 riguarda, quindi, solo il paese e non prende in esame il territorio aperto.

Ciò in quanto si attende l'adozione, da parte della R.A.S., del PPR relativo alle zone interne onde potersi adeguare allo strumento sovraordinato.

Pertanto, in questa sede, non vengono prese in considerazione le problematiche di un adeguamento generalizzato del P.U.C. a tale strumento.

Si fa tuttavia presente che:

a) l'adeguamento al PPR viene portato avanti per tutto ciò che riguarda il centro matrice.

Questo modificando il perimetro della zona A del P.U.C. vigente al fine di avere, per quanto possibile, un unico perimetro univoco (zona A coincidente con centro matrice).

Le nuove N.T.A. della presente variante al P.U.C. sono state adeguate a tutte le direttive

RAS riguardanti il centro matrice e alle osservazioni emerse in sede di verifica di conformità.

Si fa - altresì - presente che è in corso di redazione l'adeguamento al PPR del P.P. del centro storico, con l'utilizzo della metodologia e gli strumenti del progetto LAB.net plus, a seguito del protocollo di intesa RAS - Comune sottoscritto nel febbraio 2012.

b) l'adeguamento al PAI viene anch'esso portato avanti per ciò che riguarda 3 aree a rischio frana Hg4 che ricadono nel territorio periurbano cartografato nella variante (di cui 2 in modo assolutamente parziale).

Le nuove N.T.A. del P.U.C. vengono adeguate alle N.A. del PAI, come detto.

Il comune provvederà alla redazione di appositi studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, come richiesto dall'art. 8 delle N.A. del PAI, con la finalità di valutare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegati alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi e di infrastrutture.

Successivamente all'approvazione del suddetto studio da parte dell'autorità competente, con individuazione alla scala dello strumento urbanistico delle aree caratterizzate da diversi gradi di pericolosità, idraulica e geomorfologica, nuove e già mappate dal PAI, al complesso di tali aree dovrà essere applicata la disciplina descritta negli articoli dal 27 al 33 delle NA del PAI, recepite nelle norme del P.U.C..

In base ai risultati dello studio il Comune potrà avviare la procedura di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 delle N.A. del PAI.

In attesa del PPR degli ambiti interni della Sardegna e, quindi, del successivo adeguamento totale dello strumento urbanistico vigente, si vuole qui presentare un primo aggiornamento del P.U.C. vigente richiamando anche i principi e gli indirizzi dell'attuale strumento urbanistico generale.

Come si vedrà dagli elaborati di confronto riportate più avanti, il dimensionamento del P.U.C. non è oggetto di modifica.

Le "variazioni", ai singoli perimetri dei comparti (isolati) delle zone A, B e C, derivano unicamente da elementi topografici e da adeguamenti grafici dovuti alla sola esecuzione di opere pubbliche ed edifici privati intercorsi nel periodo 2000-2012.

Non vi sono scelte di piano relative alle zone di trasformazione e/o di espansione diverse da quelle del vigente P.U.C.

Anche le zone D, presenti nell'ambito urbano, non sono state oggetto di modifiche.

In realtà, come si può evincere dal confronto tra la tav. 1 della zonizzazione urbana vigente e la tav. 2 della zonizzazione variata, le principali variazioni riguardano la "rivisitazione" degli standard.

In particolare, si vuole evidenziare:

- il nuovo campo sportivo già costruito in regione Conzadeddu (zona che da G viene classificata S3);
- la previsione di una nuova zona verde di proprietà comunale a nord dell'abitato in reg. Pischina (zona che da E1 agro viene classificata G1.13, non edificabile);
- la classificazione in zona G1.2 di un'ampia area verde di proprietà comunale a M. Oes (zona che, nel vigente P.U.C., era classificata H4).

In altre parole, la variante tiene conto - come detto - soprattutto di una numerosa serie di opere pubbliche comunali.

12 - SINTESI DELLE VARIAZIONI PREVISTE

In sintesi, la variante prevede:

- modifica al perimetro della zona A per farlo coincidere con quello del centro matrice (così come riperimetrato con D.D.G. n° 1289 del 19.11.2007);
- aggiornamento delle N.T.A. con inserimento delle osservazioni di cui alla verifica di conformità del P.P. zona A, approvato con D.D.G. n° 2505/DG del 29.10.2008;
- ampliamento delle zone S di standard per tener conto delle acquisizioni effettuate dall'A.C. negli ultimi anni;
- leggere modifiche in alcuni isolati delle sottozone B, con riduzione di superfici fondiarie e di volumetria ammissibile;
- riordino delle zone G1 e G2;
- modifiche al "ribasso" delle zone C con riduzione delle superfici territoriali e delle cubature ammissibili;
- assenza di interferenze con aree protette di qualsiasi tipo;
- recepimento del Piano di Classificazione Acustica.

La variante in progetto non contiene complessivamente condizioni che alterano in aumento il carico urbanistico ed ambientale per l'assetto del territorio comunale rispetto alla pianificazione vigente.

La variante si configura come includibile ne "le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa" di cui al punto 2.2.1 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' delle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei PUC", approvate con D.G.R. n° 44/51 del 14.12.2010.

13 - LE ZONE "A": RIFERIMENTI SPECIALI AL P.P.R.

Uno dei motivi della variante è il recepimento delle N.T.A. del PPR sui centri matrice, considerati beni paesaggistici.

Il D.Lgs. 22.01.2004, n° 42 e s.m.i., all'art. 135 stabilisce l'obbligo di sottoporre a specifica normativa d'uso l'intero territorio regionale attraverso l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), da elaborare secondo le indicazioni dell'art. 143.

Il PPR, limitatamente al primo ambito omogeneo, è stato approvato con D.G.R. n° 36/7 in data 5 settembre 2006. Le Norme di attuazione (NTA) del PPR, agli articoli 4 e 107, impongono ai comuni l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali (PUC) agli indirizzi e alle prescrizioni dello stesso PPR.

Per quanto concerne i centri di prima e antica formazione e gli insediamenti storici, la verifica e l'adeguamento al PPR degli strumenti urbanistici mirano ad assicurare il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo.

Il comune ha provveduto alla ripermetrazione del centro matrice in sede di copianificazione con la R.A.S. (DDG n° 1289 del 19.11.2007) successivamente si è anche verificata la coerenza del vigente P.P. ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del PPR (D.D.G. n° 2505 del 29.10.2008).

Il perimetro del centro di prima e antica formazione di cui all'art. 51 delle N.T.A. del PPR comprende anche le aree A così come delimitate dal Piano Urbanistico Comunale.

Al nuovo redigendo Piano Particolareggiato saranno conferiti i contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR, con specifica attenzione alla individuazione con valenza storico culturale e/o dei beni identitari, che saranno assoggettati a particolari norme.

Pertanto, una volta operativo il P.P., si avrà che:

- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, non risulta necessaria alcuna autorizzazione paesaggistica;

- per gli interventi di riqualificazione, nuova costruzione e sistemazione degli spazi collettivi (corredati da apposita relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005), le autorizzazioni paesaggistiche, previste dagli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, in presenza di P.P. approvato sotto l'aspetto paesaggistico, saranno rilasciate in sede comunale o di Unione dei Comuni.

Come già più volte esplicitato, la presente variante n° 1 al P.U.C. recepisce la perimetrazione copianificata del centro matrice e, nelle nuove N.T.A., le indicazioni della verifica di conformità.

In altre parole, il perimetro della zona A della variante segue quello del centro matrice e risulta circoscrivere una maggiore superficie territoriale.

14 - STANDARDS URBANISTICI

Si riportano qui gli standard urbanistici del P.U.C. vigente (2001) a confronto con i dati proposti con la variante n° 1 (2012).

Si calcolano le dotazioni lasciando invariato il numero degli abitanti teorici (2175) indicati nel P.U.C. vigente.

TAB. N° 2 - AREE PER STANDARD

<u>S1 - Attrezz. scolastiche</u>	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ. x 2175 ab. mq/ab
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
S1/1 - Scuola materna (v. C.Felice-v. Nuoro)	mq. 1104	1145	
S1/2 - Scuola element.(v. C. Felice e Manzoni)	mq. 2960	2960	
S1/3 - Scuola media (via G. Deledda)	mq. 2948	2924	
Totale S1	mq. 7012	7029	3,23
<u>S2 - Attrezz. collettive</u>			
S2/1 - Chiesa parrocch. S. Pietro	mq. 1363	1363	
S2/2 - Municipio	mq. 239	239	
S2/3 - Chiesa S. Andrea	mq. 292	58	
S2/4 - Chiesa S. Croce (via S. Croce)	mq. 159	159	
S2/5 - Autoparco (fronte Municipio)	mq. 60	60	
S2/6 - Museo civico (vie C. Felice-Moro)	mq. 2510	2510	
S2/7 - Caserma Carabinieri (via Moro)	mq. 6105	6105	
S2/8 - Ambulatorio (via Carlo Felice)	mq. 105	105	
S2/9 - Centro di aggregazione sociale	mq. 1174	1174	
S2/10- Autoparco (via C. Felice)	mq. 93	93	
S2/11- Area tra vie Don Merella e Don Marras	mq. 1128	1225	
S2/12- Fontane	mq. 121	121	
S2/13- Ex Consorzio Agrario (via C. Felice) (*)	mq. 2510	--	
S2/14- Casa e salone parrocchiale	mq. 747	558	
S2/15- Ex chiesa S. Maria	mq. 147	147	
S2/16- Chiesa S. Vittoria (extraurbana)	mq. 672	672	
S2/17- Ex caciara (via Marconi-Arborea) (casa anziani)	mq. 330	330	
S2/18- Casa Bonaria per anziani (via Carlo Felice)	mq. --	610	
Totale S2	mq. 17752	15529	7,14
(*) L'ex Consorzio Agrario è stato ristrutturato ed è diventato palestra e piscina e viene, pertanto, classificato in S3.			

rapporto_ambient_prelim_Torralba_var_PUC1_agg_mag_2013

<u>S3 - Verde</u>	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ.
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	x 2175 ab.
			mq/ab
S3/1 - Area a monte Fontana	mq. 13610	14197	
S3/2 - Area via Fontana	mq. 347	269	
S3/3 - Area a valle Fontana	mq. 1584	634	
S3/4 - Area a monte via Montiju Mannu	mq. 5306	5306	
S3/5 - Area tra vie Montiju Mannu e S. Antonio	mq. 62	31	
S3/6 - Area viale S. Antonio	mq. 188	194	
S3/7 - Area via Moro (fronte c. aggregazione)	mq. 423	423	
S3/8 - Area P.zza Pola	mq. 155	155	
S3/9 - Area giardini v. C. Felice - v. Manzoni	mq. 1280	1280	
S3/10- Area attrezz. sport. vie Don Marras Don Pitzalis	mq. 3475	3475	
S3/11- Area laterale serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. 763	988	
S3/12- Area aiuola via Sanna Corda (fronte C3.3)	mq. 191	191	
S3/13- Area fronte cimitero	mq. 277	340	
S3/14- Area vecchio campo sportivo (ex SS 131)	mq. 29040	29040	
S3/15- Area nuovo campo sportivo Conzadeddu	mq. --	13808	
S3/16- Piazzetta vie C. Felice - IV Novembre (abbattimento rudere)	mq. --	48	
S3/17- Area circostante chiesa S. Andrea	mq. --	6598	
S3/18- Area palestra e piscina	mq. --	2421	
S3/19- Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. --	165	
S3/20- Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. --	480	
Totale S3	mq. 56701	79963	36,76

rapporto_ambient_prelim_Torralba_var_PUC1_agg_mag_2013

<u>S4 - Parcheggi</u>	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ. x 2175 ab.
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	mq/ab
S4/1 - Piazzola tra vie C. Felice e Moro	mq. 48	48	
S4/2 - Via Carlo Felice (lato chiesa S.Croce)	mq. 322	322	
S4/3 - Via Manzoni	mq. 90	90	
S4/4 - Via On. Pitzalis-Don Merella	mq. 181	181	
S4/5 - Via Don Merella	mq. 111	111	
S4/6 - Via C. Felice (lato ex Cons. Agrario)	mq. 287	205+44+30=279	
S4/7 - Fronte cimitero	mq. 164	141	
S4/8 - Fronte chiesa cimitero	mq. 345	345	
S4/9 - Via Fontana	mq. 125	125	
S4/10- Via Olbia	mq. 229	229	
S4/11- Via S. Croce	mq. 84	84	
S4/12- Conzadu Sanu	mq. --	38	
S4/13- Via Fontana	mq. --	940	
S4/14- Piazza della chiesa	mq. --	117	
Totale S4	mq. 1986	3089	1,42
Totale S1 + S2 + S3 + S4	mq. 83451	105.610	48,56

Tra gli standard del P.U.C. vigente 2001 e quelli del nuovo P.U.C. 2012 vi è una differenza di + 22.159 mq, pari al 26,55% in più.

Tale aumento è dovuto, sostanzialmente, all'area verde di S. Andrea (S3.17) e al nuovo campo sportivo (S3.15).

L'incremento imputabile alle sole aree S3 è di 23.262 mq pari al 41% in più del verde attrezzato indicato in precedenza.

In altre parole, la variante indica oltre 2,33 ha di verde attrezzato e sportivo in più rispetto all'attuale P.U.C..

TABELLA N° 3

P.U.C. 2001				P.U.C. 2012			
	Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq		Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq
ZONA A	52.269	190.000	3,64 medio	ZONA A	60.680	190.000	3,13 Medio
ZONA B1	11.967	47.868	4,00	ZONA B1	11.905	35.715	3,00
ZONA B2	114.572	285.740	2,50	ZONA B2.2	114.901	287.252	2,50
ZONA B3	1.870	6.545	3,50	ZONA B2.1	1.870	6.545	3,50
TOTALE A+B	187.678	530.153			189.356	519.512	
	PUC 2001				PUC 2012		
ZONE C	Sup. territ. (mq)	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq	ZONE C	Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq
PEEP (C1)	19.402	19.402	1,00	PEEP C1.1-C1.2-C1.3	19.641	19.641	1,00
P. DI L. GIAGA (C2)	24.570	41.210	1,67 medio	C1.4	24.570	41.210	1,67 medio
SOTTOZONE C3	35.586	28.469	0,80	C3 (da 1 a 3)	34.254	27.403	0,80
SOTTOZONE C4	34.743	20.846	0,60 (*)	C3 (da 4 a 9)	34.743	13.897	0,40
TOTALE C	114.301	109.927			113.208	102.151	
TOTALE A+B+C	--	640.080				621.663	

(*) Nelle norme di attuazione del P.U.C. vigente è 0,40 mc/mq, nella relazione è 0,60 mc/mq

Complessivamente si ha una minor cubatura ammissibile, sia nelle zone A+B (- 10.641 mc pari al 2% circa), sia nelle zone C (- 7776 mc pari al 7% circa).

Si ha - inoltre - un minor consumo di territorio con 1093 mq nelle zone C.

Nella sottozona B1 (peraltro limitata a 4 isolati: via Sardegna, Sassari e Cagliari) l'indice fondiario massimo vigente era di 4 mc/mq per effetto di previsione di un P.P. del 1991 ormai decorso e non più vigente.

Pertanto, l'i.f.f. viene riportato a 3 mc/mq in attesa di un eventuale aggiornamento del P.P..