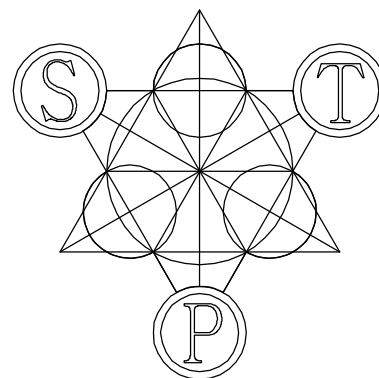


STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE

GEOM. MAURIZIO PALMAS

SAMASSI - VIA CAGLIARI 120 - TEL. 070/9389544

E-MAIL palmasmaurizio@tiscali.it



COMUNE DI SANLURI

IL COMMITTENTE

OGGETTO

*VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUC PER MODIFICA
ZONA G – SOTTO ZONA G7 (ATTIVITÀ RICETTIVA).*

UBICAZIONE : EX S.S. 131 Km 42+200

PROPRIETA' : ABIS & TUVERI S.R.L.

IL TECNICO

ELABORATI

*RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE
PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
A V.A.S*

DATA

LUGLIO 2025

SCALA

TAVOLA

B

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.U.C.

modifica della Zona G - Sottozona G7

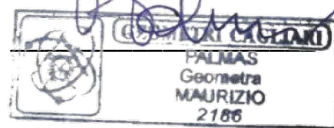
attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S .

Sanluri, 23 Luglio 2025

Proprietà
ABIS & TUVETI S.R.L.

Il Tecnico
Geom. Maurizio Palmas



Indice

1 - PREMESSA	3
2 - RIFERIMENTI NORMATIVI E ITER PROCEDURALE	3
RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
ITER PROCEDURALE	4
3 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ	4
A) DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE (P.U.C.)	4
B) PROPOSTA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE	5
C) ANALISI DI COERENZA CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTI	6
D) CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	10
1) CARATTERISTICHE DEL PIANO AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	10
2) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	11
4 - ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI (ART. 5 LETT. C) D.LGS. 152/2006)	12
5 - ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	13
6 - STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE	16
7 - CONCLUSIONI	17

1 - PREMESSA

Il presente documento rappresenta La Verifica di Assoggettabilità del processo di Valutazione Ambientale Strategica riferito alla richiesta, presentata in data 16/10/2024, Prot. 24443\2024, per la Variante al PUC (modifica della "Zona G - Sottozona G7 - Attività ricettiva").

Nel dettaglio, si chiede che nella Sottozona G7, attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative, venga ampliato il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali.

L'area d'intervento è ubicata nella ex S.S. 131 Km 42+200 ed è di proprietà della ditta "ABIS & TUVERI S.R.L.", la quale ha intenzione di destinare una parte o tutto lo stabile alla realizzazione di una Comunità Alloggio per Anziani (D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008), lasciando in essere anche l'attuale destinazione.

2 - RIFERIMENTI NORMATIVI E ITER PROCEDURALE

RIFERIMENTI NORMATIVI

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è una procedura di valutazione degli effetti di alcuni piani e programmi sull'ambiente naturale.

L'obiettivo della VAS, è quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurando che venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

La VAS, è normata a livello europeo con la direttiva 2001/42/CE, ed è stata recepita a livello nazionale con il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. (D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4; D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128; L. 29 luglio 2021, n. 108; L. 29 dicembre 2021, n. 233).

Da tali norme, scaturisce l'obbligo di uno Studio di Compatibilità Ambientale ai piani o programmi di natura edificatoria, per i quali la VAS (qualora ritenuta necessaria) diventerebbe un elemento sostanziale del Piano.

La procedura per la Valutazione Ambientale Strategica, è costituita da varie fasi, la prima delle quali è la VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA', che trattasi di un rapporto preliminare, comprendente una descrizione del piano o programma, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, al fine di consentire la valutazione da parte dell'Autorità competente.

La presente variante rientra nei casi previsti dall'art. 6, commi 3 e 3 bis, ossia "piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, le modifiche minori dei piani e programmi di cui al comma 2, e infine piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che possono determinare effetti significativi sull'ambiente".

Il rapporto preliminare per la VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA', è redatto secondo quanto previsto dall'art. 12 e secondo i criteri dell'allegato I, del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. :

1 - CARATTERISTICHE DEL PIANO O DEL PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- 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 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 (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana e per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione dello spazio degli impatti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Dopo questa prima fase, nel caso in cui le autorità competenti, ritenessero necessario di portare avanti la Valutazione Ambientale Strategica, andrebbero svolte anche le altre attività: Consultazione delle Autorità con competenza ambientale (Scoping); Redazione del Rapporto Ambientale; Svolgimento delle consultazioni; Valutazione del Piano, del Rapporto e delle Consultazioni; Espressione di un rapporto motivato; Informazione sulla decisione e Monitoraggio.

ITER PROCEDURALE

La presente variante, come illustrato in precedenza, rientra tra i Piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, al fine di verificare se il Piano possa avere effetti significativi sull'ambiente e se di conseguenza debba essere sottoposto alla procedura di VAS (art. 12 del D.Lgs. 152/2006).

Il rapporto preliminare per la VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, verrà trasmesso al Settore Ambiente della Provincia del Sud Sardegna che è l'autorità competente in materia di emissione del provvedimento finale di assoggettabilità alla VAS.

L'autorità competente, di concerto con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare, e provvede alla trasmissione del rapporto preliminare ambientale al fine di acquisirne i pareri.

3 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

La verifica di assoggettabilità, verrà articolata secondo i seguenti passaggi:

- A) descrizione del quadro urbanistico vigente oggetto di variante;
- B) proposta della variante al PUC;
- C) analisi di coerenza esterna, al fine di verificare se gli obiettivi della variante al Piano sono coerenti con quelli previsti dalla pianificazione esistente di pari o superiore livello;
- D) valutazione degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano e definizione delle eventuali misure di mitigazione;

A) DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE (P.U.C.)

In questa fase, vengono individuati i principali strumenti urbanistici del territorio comunale, quali il Piano Urbanistico Comunale (oggetto di variante) e il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (non interessato dalla variante).

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto nel 2000, è stato approvato in via definitiva con delibera C.C. n. 01 del 15/01/2001, e pubblicato sul BURAS n. 14 del 27/04/2001 e successive varianti.

L'area oggetto di variante ubicata nella ex S.S. 131 Km 42+200, è attualmente inserita in Zona G - Sottozona G7 (Attività ricettiva)

La zona G si articola in 7 sottozone:

- Sottozona G1 - Impianti e servizi generali.
- Sottozona G2 - Servizi pubblici.
- Sottozona G3 - Servizi di interesse pubblico nel centro abitato.
- Sottozona G4 - Parco pubblico Funtana Noa.
- Sottozona G5 - Impianti e attrezzature per attività motoristiche.

- Sottozona G6 - Impianti sportivi e attrezzature ricettive e ricreative.
- Sottozona G7 - Attività ricettiva.
- Sottozona G8 - Impianti e attrezzature a servizio della viabilità.
- Sottozona G9 - Impianti e servizi generali a esclusiva iniziativa pubblica.

NORME GENERALI Zona G

Le zone G sono le parti del territorio destinate ad edifici ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generali.

Nelle sottozone G1, G2 e G4 gli interventi e gli impianti previsti si attuano con progetti di iniziativa pubblica che definiranno la volumetria realizzabile. Nelle sottozone G3, G5, G6 e G7 è consentito ai privati proporre Piani di attuazione, estesi all'intero comparto perimetrato in cartografia, che l'Amministrazione Pubblica può fare propri integrandoli e modificandoli.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, opere interne senza modifica di destinazione d'uso.

L'indice di fabbricabilità territoriale in assenza di Piano attuativo non può superare 0,01 mc/mq.

In presenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica, anche su proposta dei privati, l'indice di fabbricabilità territoriale potrà essere aumentato secondo quanto indicato per le diverse sottozone.

I fabbricati dovranno distare dal confine non meno della metà della loro altezza con un minimo di 5 metri.

Il distacco tra edifici non aderenti deve essere non meno della metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri.

Sottozona G7 - Attività ricettiva

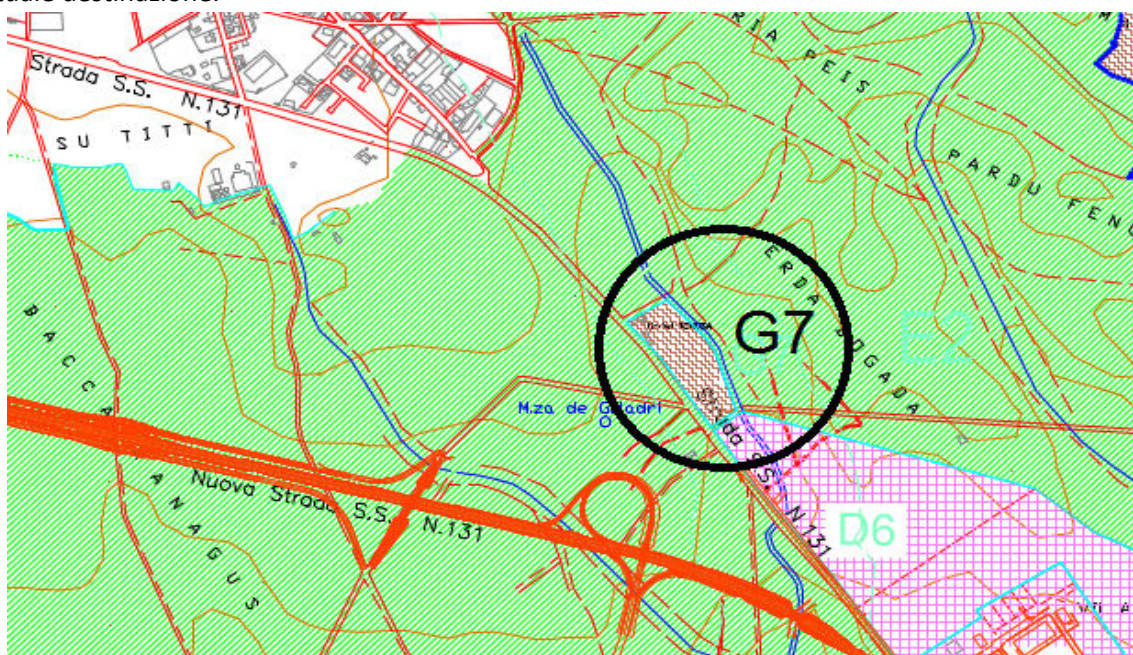
La sottozona G7 è destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative.

- l'indice di fabbricabilità territoriale massimo è stabilito in 0.5 mc/mq.

B) PROPOSTA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

In questa fase, sono elencati gli obiettivi ed azioni della variante al PUC, oggetto della successiva valutazione circa i potenziali effetti sull'ambiente.

La variante di cui alla presente relazione non modifica i contenuti generali e gli obiettivi del PUC vigente, ma si limita a far sì che nella Sottozona G7, attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative, venga ampliato il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali in modo tale da destinare una parte o l'intero stabile esistente alla realizzazione di una Comunità Alloggio per Anziani (D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008), lasciando in essere anche l'attuale destinazione.



Stralcio PUC vigente

L'intero comparto (circa 23.700 mq) rimarrà invariato, sia come forma che come dimensione. Non verrà introdotta nessuna modifica alla Norme di attuazione e tutti gli indici urbanistici rimarranno invariati.

Con la variante, nonostante l'ampliamento del campo delle destinazioni della struttura, muterà la tipologia della clientela ma non il numero potenziale degli ospiti, il che non comporterà un incremento del carico antropico e urbanistico.

Anche il potenziale edificatorio rimarrà invariato, in quanto non sono previsti ampliamenti di superficie utile o di volume se non dei volumi tecnici quali la realizzazione di un ascensore.

Vista la limitata estensione dell'area in questione e la parziale modifica della destinazione d'uso, la variante non è sostanziale e non costituisce uno stravolgimento delle indicazioni e delle "visioni" provenienti dal PUC vigente.

C) ANALISI DI COERENZA CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTI

In questa fase, vengono confrontati i contenuti della variante, con quelli degli strumenti di pianificazione di pari o superiore livello, al fine di verificarne la coerenza con le indicazioni e le prescrizioni in essi contenute (Piano Urbanistico Comunale - P.U.C., il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, il Piano Paesaggistico regionale - P.P.R., il Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I. e il Piano di classificazione acustica – P.C.A.).

PIANO URBANISTICO COMUNALE – P.U.C.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Sanluri è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in via definitiva con delibera C.C. n. 01 del 15/01/2001, pubblicato sul BURAS n°14 del 27 aprile 2001, e successive varianti.

La variante al PUC in questione, riguarda una limitata porzione di territorio comunale, ossia un'area ubicata nella ex S.S. 131 Km 42+200, ricadente in Zona G - Sottozona G7 (Attività ricettiva) attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative, ove si chiede che venga ampliato il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali in modo tale da destinare una parte o l'intero stabile alla realizzazione di una Comunità Alloggio per Anziani (D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008), lasciando in essere anche l'attuale destinazione, senza stravolgere l'impostazione, gli obiettivi e le azioni del Piano, e che si può quindi considerare pienamente coerente con esso.

Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2023 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12/09/2023. Tale Piano riguarda esclusivamente il Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Sanluri.

L'area oggetto della presente variante, non ricade all'interno del Piano e si può quindi considerare non in contrasto con le previsioni del Piano stesso.

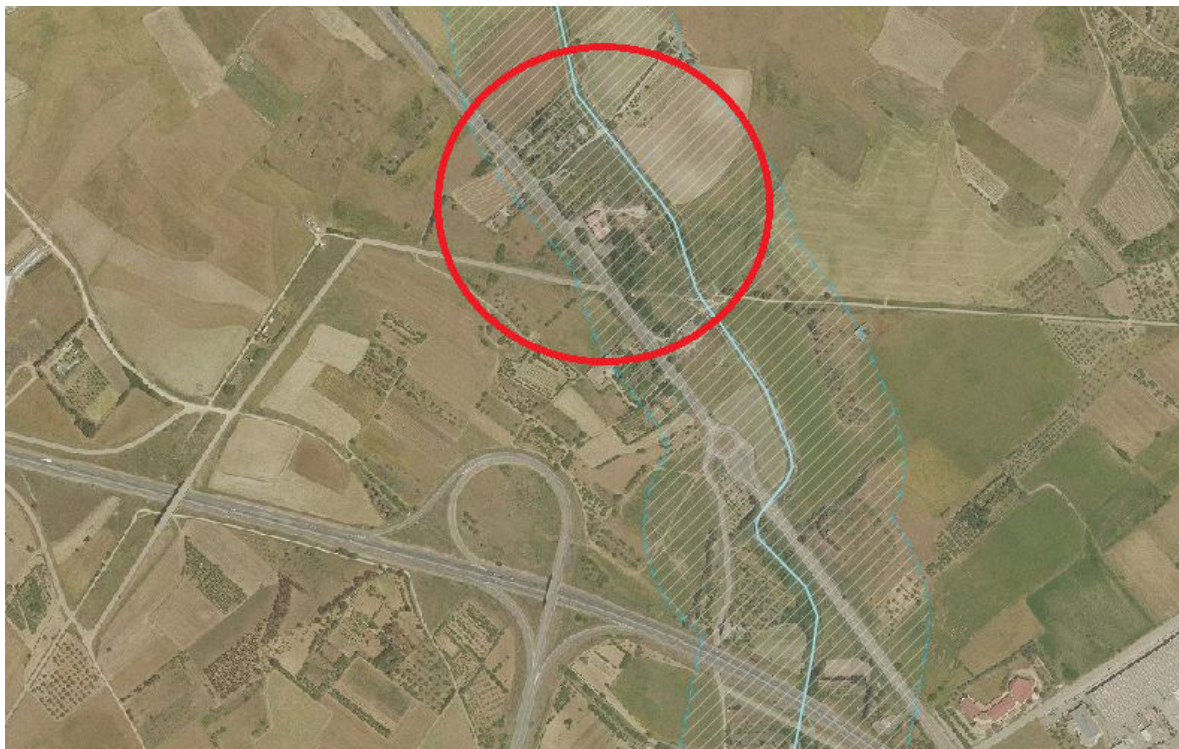
PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

Il Piano Paesaggistico Regionale, adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 22/3 del 24/05/2006 e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006, assicura nel territorio regionale un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio e costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

Il piano paesaggistico regionale persegue il fine di: preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo; proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità; assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Il fabbricato è soggetto al vincolo di cui all'Art. 142, comma 1, lettera c, del D.Lgs. 42/04 (fascia di 150 m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua).

La regione Sardegna, ha recepito le disposizioni del Codice Urbani e confermando, all'art. 17, comma 3, lettera h delle NTA, che fiumi, torrenti e corsi d'acqua del territorio regionale, con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, sono una "categoria di beni paesaggistici" del PPR. Nonostante l'area in oggetto, si trovi all'interno dei 150 m del rio Piras, la variante proposta, non avendo alcun impatto sull'ambiente esterno, risulta coerente con le finalità del Piano Paesaggistico Regionale.



Inquadramento Piano Paesaggistico Regionale art. 17, comma 3, lettera h delle NTA D.Lgs. 42/04 - Art. 142 comma 1 lettera c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Il Piano di Assetto Idrogeologico, redatto ai sensi della Legge 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006.; rappresenta un importantissimo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo ai fini della pianificazione e programmazione delle azioni e delle norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico individuato sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio regionale.

Il P.A.I. dispone finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e rischi idrogeologici, delimita le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, ove si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Il Comune di Sanluri con delibera consiliare n. 75 del 10.10.2018, adottò lo studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica del territorio comunale di cui all'articolo 8, comma 2, delle norme di attuazione del PAI".

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 27.11.2020, l'Amministrazione Comunale ritenne necessario di dover revocare tutti i vincoli idrogeologici contenuti nel PAI adottato; con la stessa delibera si dava un indirizzo per la sicurezza degli edifici realizzati in tale zona raccomandando ai proprietari di realizzare, nella zona HI4, solo edifici senza scantinato e sopraelevanti di almeno 50 centimetri dal livello del marciapiede.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 06.03.2024, a seguito delle Deliberazione n° 57/4 del 18.11.2020 della Giunta della Regione Autonoma della Sardegna, si prendeva atto del Reticolo Idrografico del Comune di Sanluri, in conformità al comma 6 dell'art. 30-ter delle norme di attuazione del PAI.

Il fabbricato in questione, era già al di fuori delle aree vincolate identificate dal P.A.I. e a maggior ragione lo è ora.

Il fabbricato non ricade nemmeno all'interno della fascia di cui all'articolo 30 ter delle norme di attuazione del PAI (numero di Horton-Strahler 2 – profondità L=25 metri).

Si può comunque affermare che la presente variante, riguardante principalmente il fabbricato (ubicato all'esterno delle zone vincolate), non risulta in contrasto con le finalità di tutela e salvaguardia del PAI e non si rilevano particolari elementi di criticità.

Comunque, la piena compatibilità degli interventi che si proporranno, sarà valutata caso per caso in sede di acquisizione dei titoli abilitativi necessari.



Aree a pericolosità idraulica derivanti dal PAI (adottato con delibera consiliare n. 75 del 10.10.2018 e REVOCATO con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 27.11.2020).



Nessun vincolo PAI (mappa Sardegna-Geoportale rev. 2023)



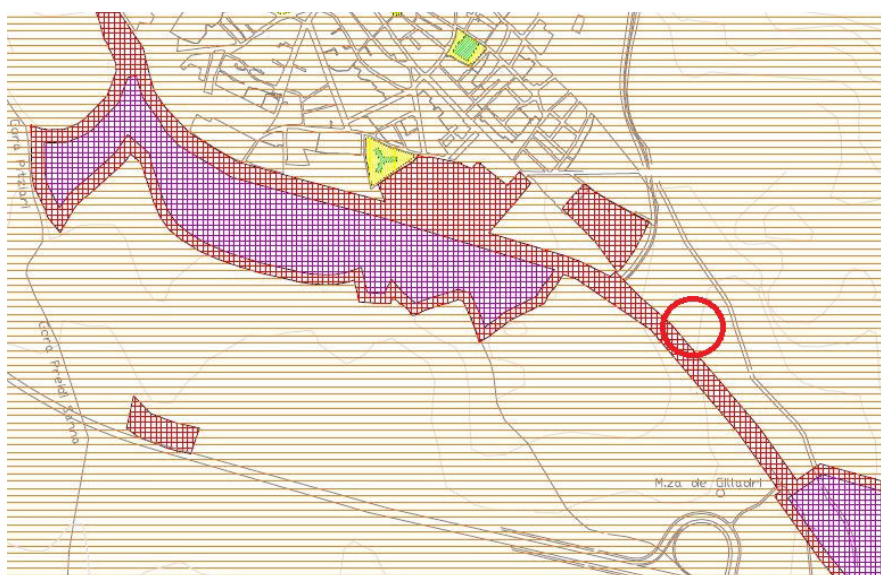
Reticolo Idrografico del Comune di Sanluri (Deliberazione Giunta Comunale n. 44 del 06.03.2024)

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.A.)

Il Comune di Sanluri è dotato di Piano di Classificazione Acustica, approvato con delibera C.C. n. 13 del 19/02/2007. E' stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n.447 e dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, e suddivide il territorio comunale in classi acustiche in funzione della destinazione d'uso delle aree.

L'area in oggetto, ricade in parte in Fascia III - Aree di tipo misto ed in parte in Fascia IV - Aree di intensa attività umana. La fascia IV è riferita alla zona di rispetto della ex S.S. 131, la quale non è stata ancora declassata, ma pur essendo una strada extraurbana, attualmente ha un traffico veicolare notevolmente inferiore.

La variante in questione, ai fini della regolamentazione del Piano, non apporta modifiche significative, e pertanto si può considerare non in contrasto con le previsioni del Piano stesso.



Piano di classificazione acustica
Fascia III - Aree di tipo misto \ Fascia IV - Aree di intensa attività umana

SIMBOLOGIA (norma UNI 9884)

CLASSE	DESTINAZIONE D'USO	LIMITI DI IMMISSIONE		GRAFICA
		NOTTURNO (22.00-06.00)	GIORNO (06.00-22.00)	
I	Aree particolarmente protette	40 dBA	50 dBA	 Verde chiaro linee oblique bassa densità
II	Aree prevalentemente residenziali	45 dBA	55 dBA	 Giallo linee verticali alta densità
III	Aree di tipo misto	50 dBA	60 dBA	 Arancione linee orizzontali media densità
IV	Aree di intense attività umana	55 dBA	65 dBA	 Rosso tratteggio a croce media densità
V	Aree prevalentemente industriali	60 dBA	70 dBA	 Viola tratteggio a croce alta densità
VI	Aree esclusivamente industriali	70 dBA	70 dBA	 Blu larghe strisce verticali

Piano di classificazione acustica

Fascia III - Aree di tipo misto \ Fascia IV - Aree di intensa attività umana

D) CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In questa fase conclusiva della procedura di verifica, è stata condotta una specifica analisi sulla capacità delle azioni previste dal piano di interferire sul contesto ambientale, modificandolo (Allegato 1 del D.Lgs. 152/2006).

1) CARATTERISTICHE DEL PIANO AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

In quale misura il piano o 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.

La presente relazione, ha per oggetto una variante al P.U.C. , per far sì che nella Sottozona G7, attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative, venga ampliato il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali in modo tale da destinare una parte o l'intero stabile alla realizzazione di una Comunità Alloggio per Anziani (D.P.G.R. n. 4 del 22.07.2008), lasciando in essere anche l'attuale destinazione. Considerate le ridotte dimensioni dell'area d'intervento (circa 23.700 mq) e anche la tipologia di variante, la stessa, non comporta cambiamenti sostanziali rispetto allo strumento urbanistico vigente. Inoltre non ci saranno impatti significativi sull'ambiente, l'intero comparto rimarrà invariato, sia come forma che come dimensione, così come il potenziale edificatorio, in quanto non sono previsti ampliamenti di superficie utile o di volume se non dei volumi tecnici quali la realizzazione di un ascensore. Tale variante potrà solo portare giovamento all'ambiente, in quanto verranno recuperati un edificio e l'area circostante ormai abbandonati da svariati anni.

In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Nell'analisi di coerenza esterna di cui al punto C), è stato chiarito che la variante in oggetto, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso, non influenza in alcun modo i Piani vigenti.

La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La variante avrà un impatto ambientale che ne migliorerà la qualità, in quanto consentirà di recuperare un fabbricato con la relativa area ormai abbandonato e in disuso da parecchi anni. Quindi non solo verrà riqualificata l'intera area, ma verrà mitigato il consumo di suolo evitando di cementificare altre zone.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Con la variante, nonostante il cambio d'uso della struttura, muterà in partela tipologia della clientela ma non il numero potenziale degli ospiti, il che non comporterà un incremento del carico urbanistico e del carico antropico. Gli impianti tecnologici rimarranno pressochè uguali, dal punto di vista del dimensionamento, ma verranno sicuramente adeguati alle normative sul risparmio energetico; non causeranno danni alla qualità dell'aria o alle risorse idriche e non ci sarà incremento alla produzione e smaltimento dei rifiuti rispetto alle precedenti attività svolte.

Nella variante in oggetto non sono previste attività di urbanizzazione e lottizzazione e neanche azioni che possano far insorgere problematiche ambientali.

La rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In merito all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non si evidenziano aspetti rilevanti. La variante, interessa un'area in cui è ubicato un fabbricato precedentemente utilizzato come struttura ricettiva (albergo, ristorante e bar), la cui nuova destinazione (Strutture socio sanitarie assistenziali), non prevede opere di urbanizzazione e/o lottizzazione, di conseguenza, non promuovendo iniziative su larga scala e non influenzando sul carico antropico, non entra in contrasto con la normativa comunitaria ed è conforme alle normative ambientali vigenti in tutela del paesaggio, delle acque e di smaltimento dei rifiuti.

2) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

La variante al PUC, per tipologia di intervento, estensione e localizzazione, non determinerà impatti significativi. Non si prevedono nemmeno impatti nel breve periodo conseguenti alla variante, in quanto non sono previsti significativi interventi edilizi.

Carattere cumulativo degli impatti.

Non essendoci impatti di particolare rilievo, si può affermare che anche se cumulati tra loro, non produrranno ulteriori impatti significativi.

Natura transfrontaliera degli impatti.

Considerata l'ubicazione e le ridotte dimensioni dell'area oggetto della presente variante, la natura transfrontaliera degli impatti si può considerare nulla.

Rischi per la salute umana e per l'ambiente (es. in caso di incidenti).

Non è previsto l'utilizzo di sostanze o lavorazioni dannose o pericolose in termini di esplosioni, incendi, o rilascio di sostanze tossiche, in tale senso non ci sono rischi per la salute umana e per l'ambiente

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

La variante interessa un'area limitata di territorio (circa 23.700 mq). La popolazione potenzialmente interessata dall'azione di variante è sostanzialmente la stessa di quella attuale (proprietari, personale, clienti). Gli impatti dunque possono essere considerati limitati sia come entità che come estensione nello spazio.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

La presente variante, che interessa un'area ricadente in zona G7 del vigente P.U.C., consentirebbe il recupero del fabbricato esistente e dell'area circostante, migliorando la qualità ambientale dell'area e la

naturalità dei luoghi. L'utilizzo del suolo non subirà modifiche in quanto non sono previste opere di urbanizzazione e/o lottizzazione.

Impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'area interessata dalla variante al Piano non ricade all'interno di aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

4 - ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI (ART. 5 LETT. C) D.LGS. 152/2006)

IMPATTI DIRETTI, INDIRETTI E CUMULATIVI

4.1 POPOLAZIONE E SALUTE UMANA

Impatti diretti:

- **Positivi:** Creazione di servizi socio-sanitari per la popolazione anziana, colmando una lacuna assistenziale nel territorio comunale e provinciale
- **Neutri:** Nessun incremento significativo del carico antropico rispetto alla precedente destinazione ricettiva
- **Nessun rischio:** Non sono previste attività che comportino rischi per la salute umana

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Miglioramento della qualità della vita per famiglie con anziani bisognosi di assistenza
- **Positivi:** Creazione di opportunità occupazionali qualificate nel settore socio-assistenziale
- **Neutri:** Traffico veicolare comparabile o inferiore rispetto alla precedente destinazione alberghiera

Impatti cumulativi: Trascurabili, in considerazione della natura dell'intervento e l'assenza di altre trasformazioni significative nell'area.

4.2 BIODIVERSITA'

Impatti diretti:

- **Neutri:** Nessuna interferenza con specie protette ai sensi delle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 2009/147/CE (Uccelli)
- **Positivi:** Recupero di area degradata con possibilità di miglioramento della biodiversità locale attraverso nuove piantumazioni

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Riduzione del degrado ambientale dovuto all'abbandono dell'edificio
- **Neutri:** Nessuna interferenza con corridoi ecologici o habitat di rilievo

Habitat e specie protette:

- L'area non presenta habitat di interesse comunitario
- Non sono segnalate specie protette nell'area di intervento
- Nessuna interferenza con siti della Rete Natura 2000

4.3 TERRITORIO, SUOLO, ACQUA, ARIA E CLIMA **TERRITORIO E SUOLO**

Impatti diretti:

- **Positivi:** Nessun consumo di nuovo suolo
- **Positivi:** Recupero di area in stato di degrado e abbandono
- **Neutri:** Mantenimento dell'attuale permeabilità del suolo

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Miglioramento della permeabilità del suolo attraverso sistemazioni a verde

ACQUA

Impatti diretti:

- **Neutri:** Consumi idrici comparabili alla precedente destinazione
- **Neutri:** Sistema di depurazione esistente con eventuali adeguamenti normativi

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Possibile miglioramento della qualità degli scarichi attraverso adeguamenti impiantistici

ARIA E CLIMA

Impatti diretti:

- **Neutri:** Nessun incremento delle emissioni in atmosfera
- **Positivi:** Riduzione delle emissioni da riscaldamento attraverso adeguamenti energetici

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Riduzione potenziale del traffico veicolare rispetto alla precedente destinazione ricettiva
- **Positivi:** Contributo alla mitigazione climatica attraverso il recupero edilizio

4.4 BENI MATERIALI, PATRIMONIO CULTURALE, PAESAGGIO

Impatti diretti:

- **Positivi:** Riqualificazione paesaggistica dell'area
- **Positivi:** Recupero e valorizzazione di edificio esistente in stato di abbandono
- **Positivi:** Miglioramento della qualità del contesto urbano

Impatti indiretti:

- **Positivi:** Effetto catalizzatore per ulteriori interventi di riqualificazione nell'area
- **Neutri:** Nessuna interferenza con beni culturali vincolati

4.5 INTERAZIONE TRA I FATTORI

Le interazioni tra i diversi fattori ambientali risultano prevalentemente positive o neutre:

Suolo-Paesaggio: Il recupero dell'area migliora contemporaneamente la qualità pedologica e paesaggistica;

Popolazione-Economia: I nuovi servizi socio-sanitari creano sinergie positive tra benessere sociale e sviluppo economico

Aria-Acqua-Suolo: L'assenza di nuove urbanizzazioni mantiene l'equilibrio tra le diverse componenti ambientali

4.6 VULNERABILITÀ A RISCHI DI GRAVI INCIDENTI O CALAMITÀ

Rischio idrogeologico:

- L'area non ricade in zone a pericolosità idrogeologica del PAI
- Nessuna vulnerabilità particolare identificata

Rischio sismico:

- Area classificata in zona sismica 4 (rischio molto basso)
- Eventuali adeguamenti edilizi rispetteranno le norme antisismiche

Altri rischi:

- Nessun rischio di incidenti industriali (assenza di attività pericolose)
- Nessun rischio di incendi significativo (area extraurbana con buona accessibilità)

5 - ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

Secondo le Linee Guida RAS per la VAS dei Piani Urbanistici Comunali

5.1 QUALITÀ DELL'ARIA

Stato attuale:

- Qualità dell'aria buona, tipica delle aree extraurbane sarde
- Assenza di fonti di inquinamento industriale significative
- Ventilazione naturale favorevole (Maestrale prevalente)

Impatti della variante:

- Nessun peggioramento della qualità dell'aria
- Possibile lieve miglioramento per riduzione traffico turistico stagionale

Indicatori di monitoraggio:

- Concentrazioni PM10, PM2.5, NO2, O3 (dati ARPAS)

5.2 ACQUA**Acque superficiali:**

- Rio Piras a circa 150 m dall'intervento
- Qualità: stato ecologico sufficiente (dati ARPAS)
- Nessuna modifica prevista con il corso d'acqua

Acque sotterranee:

- Falda acquifera a 8-12m di profondità
- Vulnerabilità media all'inquinamento
- Approvvigionamento da rete ABBANO

Scarichi:

- Rete comunale non presente. Presente impianto di depurazione articolato nelle seguenti sezioni: disoleatura e disabbatura; pretrattamento con vasca Imhoff; depuratore suddiviso in ossidazione, sedimentazione e air-lift (regolarmente autorizzato dalla Provincia del Medio Campidano sino a che la struttura era attiva – circa 2018)
- Recapito finale: Canale consortile lungo proprietà a nord-est Rio Piras
- Stato di conservazione: discreto, eventuali adeguamenti alla normativa vigente in fase di riutilizzo del fabbricato.

5.3 RIFIUTI**Gestione attuale:**

- Servizio gestito dall'Unione dei Comuni della Marmilla
- Raccolta differenziata porta a porta
- Ecocentro comunale a 2 km

Impatti della variante:

- Produzione di rifiuti comparabile alla precedente destinazione
- Maggiore percentuale di raccolta differenziata (strutture socio-sanitarie più organizzate)
- Nessun rifiuto speciale o pericoloso previsto

5.4 SUOLO**Caratteristiche pedologiche:**

- Terreni di origine alluvionale
- Tessitura franco-argillosa
- Permeabilità media ($K = 10^{-6} - 10^{-7}$ m/s)
- pH neutro-alcalino (7.2-8.1)

Uso del suolo:

- Attuale: parzialmente edificato
- Capacità d'uso: Classe III (limitazioni moderate)
- Nessun consumo di nuovo suolo previsto

Contaminazioni:

- Nessuna contaminazione rilevata
- Area non sottoposta a vincoli per inquinamento

5.5 FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ**FLORA**

- Vegetazione tipica mediterranea
- Aree prative con graminacee e presenza di macchia bassa
- Nessuna specie protetta o endemica

FAUNA

- Avifauna tipica degli ambienti agricoli
- Piccoli Mammiferi comuni
- Rettili: lucertole comuni
- Nessuna specie di interesse conservazionistico
- Nessuna interferenza con corridoi ecologici

BIODIVERSITÀ

- Indice di diversità medio-basso (area antropizzata)
- Nessun habitat prioritario (Dir. 92/43/CEE)
- Potenziale miglioramento con nuove piantumazioni

5.6 PAESAGGIO E ASSETTO STORICO CULTURALE

Caratteri paesaggistici:

- Paesaggio della pianura campidanese
- Mosaico di aree agricole e insediamenti sparsi
- Qualità paesaggistica media

Beni culturali:

- Nessun bene culturale vincolato nell'area
- Castello di Sanluri, Chiesa parrocchiale di Nostra Signora delle Grazie, Chiesa di San Lorenzo e altri beni situati all'interno del paese a oltre 2 km dall'area dell'intervento non visibili

Impatti paesaggistici:

- Miglioramento qualitativo per recupero area degradata
- Mantenimento dei caratteri tipologici esistenti
- Nessuna alterazione dei profili paesaggistici
- Nessun impatto ambientale

5.7 ASSETTO INSEDIATIVO E DEMOGRAFICO

Demografia:

- Popolazione residente: 8.070 abitanti (2024)
- Densità: 95 ab/km²
- Indice di vecchiaia: 277,3 (molto elevato)
- Saldo naturale: -1,2‰ (negativo)

Struttura per età:

- 0-14 anni: 9,6%
- 15-64 anni: 63,8%
- Over 65: 26,6%

Fabbisogno assistenziale:

- Crescente domanda di servizi per anziani
- Carenza di strutture socio-sanitarie nel territorio
- La variante risponde a un bisogno sociale reale

5.8 SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Struttura economica:

- Settore primario: 28% (agricoltura, zootecnia)
- Settore secondario: 22% (piccole imprese)
- Settore terziario: 50% (servizi, commercio)

Occupazione:

- Tasso di attività: 58,2%
- Tasso di disoccupazione: 12,1%
- Opportunità nel settore socio-assistenziale: 15-20 posti di lavoro

Impatti economici:

- Investimento stimato: 600.000-1.000.000 €
- Indotto economico locale positivo

- Opportunità occupazionali nel socio-assistenziale

5.9 MOBILITÀ E TRASPORTI

Rete viaria:

- Ex SS 131 (ora prevalentemente traffico locale): collegamento principale
- Accessibilità buona al centro abitato
- Trasporto pubblico: linea ARST

Traffico attuale:

- Prevalentemente traffico locale
- Traffico pesante limitato

Impatti della variante:

- Traffico indotto: 20-30 veicoli/giorno (inferiore alla precedente destinazione)
- Nessuna necessità di adeguamenti infrastrutturali
- Accessibilità adeguata per mezzi di soccorso

5.10 ENERGIA

Consumi energetici attuali:

Consumi nulli (edificio non utilizzato)

Infrastrutture elettriche esistenti e adeguate

Consumi stimati previsti:

Fabbisogno termico: 35-40 kWh/m²anno

Fabbisogno elettrico: 20-30 kWh/m²anno

Potenza installata prevista: 80-100 kW

Efficienza energetica prevista:

Adeguamento normativa vigente (D.Lgs. 192/2005)

Possibile installazione impianti rinnovabili (fotovoltaico)

Classificazione energetica: Classe B

5.11 RUMORE

Clima acustico attuale:

Classificazione: Classe III (aree miste) e IV (fascia stradale)

Limiti diurni: 60 dB(A) - Classe III, 65 dB(A) - Classe IV

Limiti notturni: 50 dB(A) - Classe III, 55 dB(A) - Classe IV

Sorgenti di rumore:

Traffico veicolare ex SS 131: principale sorgente (traffico notevolmente ridotto)

Attività agricole: rumore discontinuo e limitato

Impatti acustici:

Nessun incremento significativo delle emissioni sonore

Attività socio-sanitaria: rumore inferiore rispetto ad attività ricettiva

Mitigazioni previste:

Eventuali interventi di isolamento acustico in fase di ristrutturazione

Rispetto dei requisiti passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)

6 - STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

6.1 RETE IDRICA

- **Allacciamento:** Presente alla rete comunale
- **Gestore:** ABBANOVA S.p.A.
- **Diametro condotta:** DN 100 mm
- **Pressione di esercizio:** 3,5 bar
- **Stato di conservazione:** Buono

6.2 RETE FOGNARIA

- **Tipologia:** reflui assimilabile ai domestici
- **Allacciamento:** Rete comunale non presente. Presente impianto di depurazione articolato nelle seguenti sezioni: disoleatura e disabbatura; pretrattamento con vasca Imhoff; depuratore suddiviso in ossidazione, sedimentazione e air-lift (regolarmente autorizzato dalla Provincia del Medio Campidano sino a che la struttura era attiva – circa 2018)
- **Recapito finale:** Canale consortile lungo proprietà a nord-est Rio Piras
- **Stato di conservazione:** Discreto, eventuali adeguamenti alla normativa vigente.

6.3 RETE ELETTRICA

- **Gestore:** E-Distribuzione S.p.A.
- **Alimentazione:** MT 15 kV
- **Cabina di trasformazione:** Esistente nell'area
- **Potenza disponibile:** 100 kW
- **Stato di conservazione:** Buono. Attualmente non allacciato.

6.4 RETE GAS

- **Gestore:** non presente nella zona. Presente deposito GPL per fabbisogno cucine.
- **Stato di conservazione:** Buono

6.5 TELECOMUNICAZIONI

- **Rete telefonica:** TIM - fibra ottica disponibile
- **Copertura mobile:** 4G/5G completa
- **Stato di conservazione:** Ottimo. Attualmente non allacciato.

6.6 GESTIONE RIFIUTI (raccolta differenziata)

- **Gestione:** Unione dei Comuni della Marmilla
- **Servizio:** Raccolta differenziata porta a porta
- **Frequenza:** Quotidiana per organico, settimanale per altre frazioni
- **Isola ecologica:** Ecocentro Comunale Presente a circa 2 km

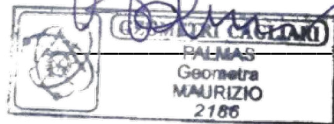
7 - CONCLUSIONI

A seguito delle predette analisi e considerazioni, si evince, che la variante in questione, consistente nel modificare la zona G -Sottozona G7 attualmente destinata ad attività ricettiva e attrezzature per il tempo libero e ricreative per ampliare il campo delle destinazioni al fine di poter accogliere delle Strutture socio sanitarie assistenziali, non comporta trasformazioni rilevanti per l'ambiente e il paesaggio, ma anzi si configura, attraverso le sue azioni, come uno strumento di salvaguardia, tutela, valorizzazione e recupero degli stessi, consentendo la riqualificazione dell'area; inoltre non determina impatti significativi sulle componenti ambientali ed è compatibile con tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

In ragione di quanto affermato nel presente Rapporto Preliminare, parrebbe non necessario sottoporre la presente Variante non Sostanziale del Piano Urbanistico Comunale di Sanluri alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Sanluri, 23 Luglio 2025

Il Tecnico


PALMAS
Geometra
MAURIZIO
2186