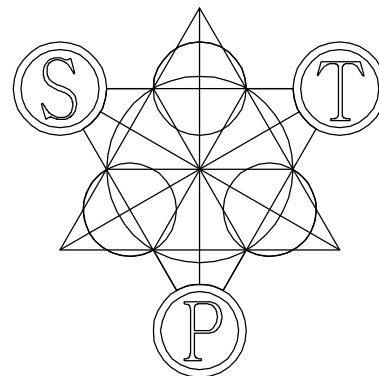


STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE

GEOM. MAURIZIO PALMAS

SAMASSI - VIA CAGLIARI 120 - TEL. 070/9389544

E-MAIL palmasmaurizio@tiscali.it



COMUNE DI SAMASSI

IL COMMITTENTE

OGGETTO

VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLA
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA
"CUCCURU GUVENTU", (COMPARTO "A" –
LOTTO N° 19), PER CONTO DEL SIG. PORTA
FEDERICO.

IL TECNICO

ELABORATI

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

DATA

AGOSTO 2025

SCALA

TAVOLA

B

VARIANTE NON SOSTANZIALE
Lottizzazione residenziale
“Cuccuru Guventu”

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

Samassi , 28 Agosto 2025

Proprietà
Porta Federico

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	6
C) ANALISI DI COERENZA CON STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE VIGENTI	8
D) CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	11
1) CARATTERISTICHE DEL PIANO AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	11
2) CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE INTERESSATE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS	12
4 - ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI (ART. 5 LETT. C) D.LGS. 152/2006)	13
5 - ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	15
6 - STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE	18
7 - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE.....	19
8 - CONCLUSIONI	20

1 - PREMESSA

Il presente documento, rappresenta la Verifica di Assoggettabilità del processo di Valutazione Ambientale Strategica, riferito alla richiesta presentata in data 24/07/2023, Prot. 11480, per la Variante non sostanziale alla lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu", sita a Samassi località "Cuccuru Guventu".

Nel dettaglio, si chiede la variante al lotto n° 19 del comparto "A", distinto in Catasto al foglio 25, mappale 3369 e foglio 26 mappale 635.

L'area d'intervento è ubicata all'interno della lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu", più precisamente in via C. Colombo n. 13, ed è di proprietà del Sig. Porta Federico, il quale ha intenzione di frazionare il lotto in oggetto, del tipo binato, per crearne due aventi tipologia costruttiva a schiera; i due lotti verranno denominati "19A" e "19B".

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 Piano di Lottizzazione;
- 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 - Lottizzazione residenziale "Cuccuru Guventu"

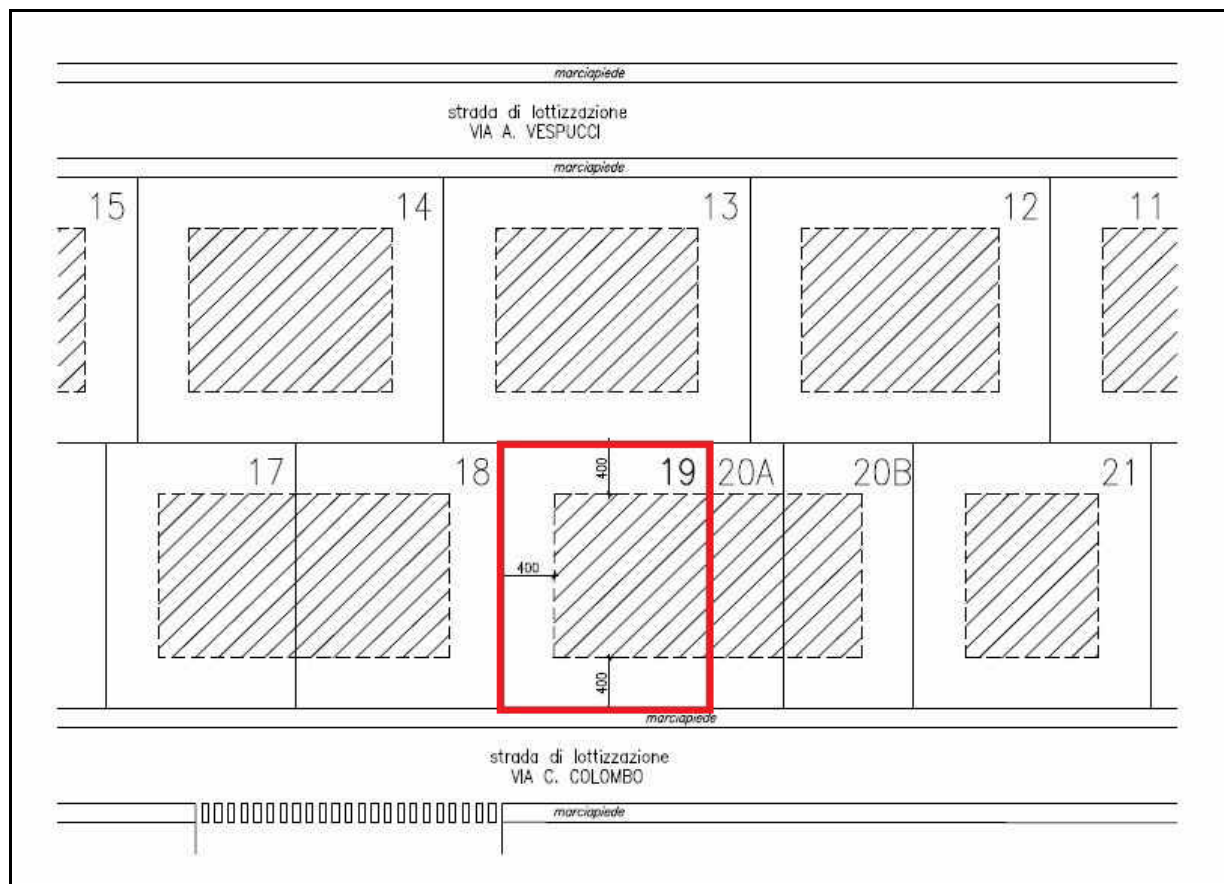
In questa fase, vengono individuati i principali strumenti urbanistici del territorio comunale, quali il Piano di Lottizzazione (oggetto di variante), Il Programma di Fabbricazione (P. di F.) e il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (non interessati dalla variante).

Il Piano di Lottizzazione oggetto d'intervento, è stato approvato in via definitiva con delibera C.C. n. 55 del 04/08/1997.

L'area oggetto di variante è ubicata all'interno della lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu", più precisamente in via C. Colombo n. 13.

Nel dettaglio, trattasi della variante al lotto n° 19 del comparto "A", distinto in Catasto al foglio 25, mappale 3369 e foglio 26 mappale 635.

Allo stato attuale, il lotto n° 19 ha una superficie pari a 331.00 mq e su di esso è prevista una costruzione binata, con una parete in aderenza al lotto n° 20A e le altre con distacchi minimi dai confini e dalla strada pari a 4.00 m, per una superficie coperta massima di 165.50 mq ed una volumetria massima di 412.72 mc per residenza e di 117.92 mc per servizi connessi.



Stralcio Piano di Lottizzazione residenziale "Cuccuru Guventu" - VIGENTE

La lottizzazione in oggetto ricade all'interno della zona "C – espansione Residenziale" del vigente Programma di fabbricazione, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL. F.U. N° 473/U del 28.05.1986 come modificato con deliberazione del C.C. n. 72 del 27.07.1988, non ricade invece all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione.

Le zone C sono le parti del territorio destinate ad edifici privati, riservati a residenze e servizi, previa approvazione dei Piani di Lottizzazione.

Il REGOLAMENTO EDILIZIO del P. di F., per la Zona C (LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI) prevede:

Per le LOTTIZZAZIONI RESIDENZIALI, sono da tenere in considerazione i seguenti dati:

Indice territoriale: 1,00 mc/mq.

Area minima d'intervento per poter lottizzare: 10.000 mq.

Area destinata a spazi pubblici, o riservata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio da ripartire rispettando i rapporti di cui all'art. 6 del Decreto Interassessoriale 01.08.1977, n. 9743-271: min. 25%.

La rimanente parte dell'area deve essere destinata agli insediamenti residenziali e viabilità.

Densità territoriale: $d = 100 \text{ ab/Ha}$

mc da destinare ad abitante: 100 mc/ab

di cui: 70mc residenziali, 20 mc servizi strettamente connessi con la residenza, 10 mc per servizi pubblici.

Tali dati non sono interessati dalla variante in oggetto.



Stralcio Programma di fabbricazione - vigente

B) PROPOSTA DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATA “CUCCURU GUVENTU”

In questa fase, sono elencati gli obiettivi ed azioni della variante al Piano di Lottizzazione residenziale denominata “Cuccuru Guventu”, 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 P. di F. vigente, ma si limita alla modifica del suddetto Piano di Lottizzazione.

Nel dettaglio, trattasi della variante al lotto n° 19 del comparto “A”, distinto in Catasto al foglio 25, mappale 3369 e foglio 26 mappale 635, di proprietà del sig. Porta Federico.

Allo stato attuale, il lotto n° 19 ha una superficie pari a 331.00 mq e su di esso è prevista una costruzione binata, con una parete in aderenza al lotto n° 20A e le altre con distacchi minimi dai confini e dalla strada pari a 4.00 m, per una superficie coperta massima di 165.50 mq ed una volumetria massima di 412.72 mc per residenza e di 117.92 mc per servizi connessi.

Col presente intervento, è intenzione della proprietà frazionare il lotto in oggetto, del tipo binato, per crearne due aventi tipologia costruttiva a schiera; i due lotti verranno denominati “19A” e “19B” e la volumetria verrà suddivisa in parti uguali.

I lotti di nuova formazione, avranno le seguenti caratteristiche:

LOTTO 19A

Avrà una superficie pari a 122.00 mq; è prevista una costruzione con superficie coperta massima pari a 61.00 mq ed una volumetria massima di 206.36 mc per residenza e di 58.96 mc per servizi connessi. Il fabbricato avrà una parete laterale in aderenza al lotto 20A ed una in aderenza al lotto 19B di nuova realizzazione, mentre le altre avranno distacchi minimi dai confini e dalla strada di almeno a 4.00 m.

LOTTO 19B

Avrà una superficie pari a 209.00 mq; è prevista una costruzione con superficie coperta massima pari a 104.50 mq ed una volumetria massima di 206.36 mc per residenza e di 58.96 mc per servizi connessi. Il fabbricato avrà una parete in aderenza al lotto 19A di nuova realizzazione e le altre con distacchi minimi dai confini e dalla strada di almeno 4.00 m.

Su entrambi i lotti non saranno più previste costruzioni di tipo binate ma di tipo a schiera, secondo le tipologie edilizie indicate nella Tav. 1. Nel lotto 19A la copertura sarà del tipo a capanna con il colmo parallelo alla strada, mentre nel lotto 19B, oltre alla copertura del tipo a capanna con il colmo parallelo alla strada, potrà essere realizzata un padiglione con tre falde.

L'altezza massima degli edifici resterà invariata ($H_{max}=7.50$ m), così come pure la superficie totale dei due lotti, la superficie coperta massima edificabile e il volume massimo edificabile.

L'area di sedime dei fabbricati indicata nelle planimetrie, è quella massima sfruttabile, ed è puramente indicativa in quanto viene delimitata dalla distanza minima dei 4.00 m dai confini e dalla strada.

Per tutte le norme non citate nella presente relazione, si rimanda alle Norme di attuazione di cui all'Allegato "C" del Piano di Lottizzazione approvato.

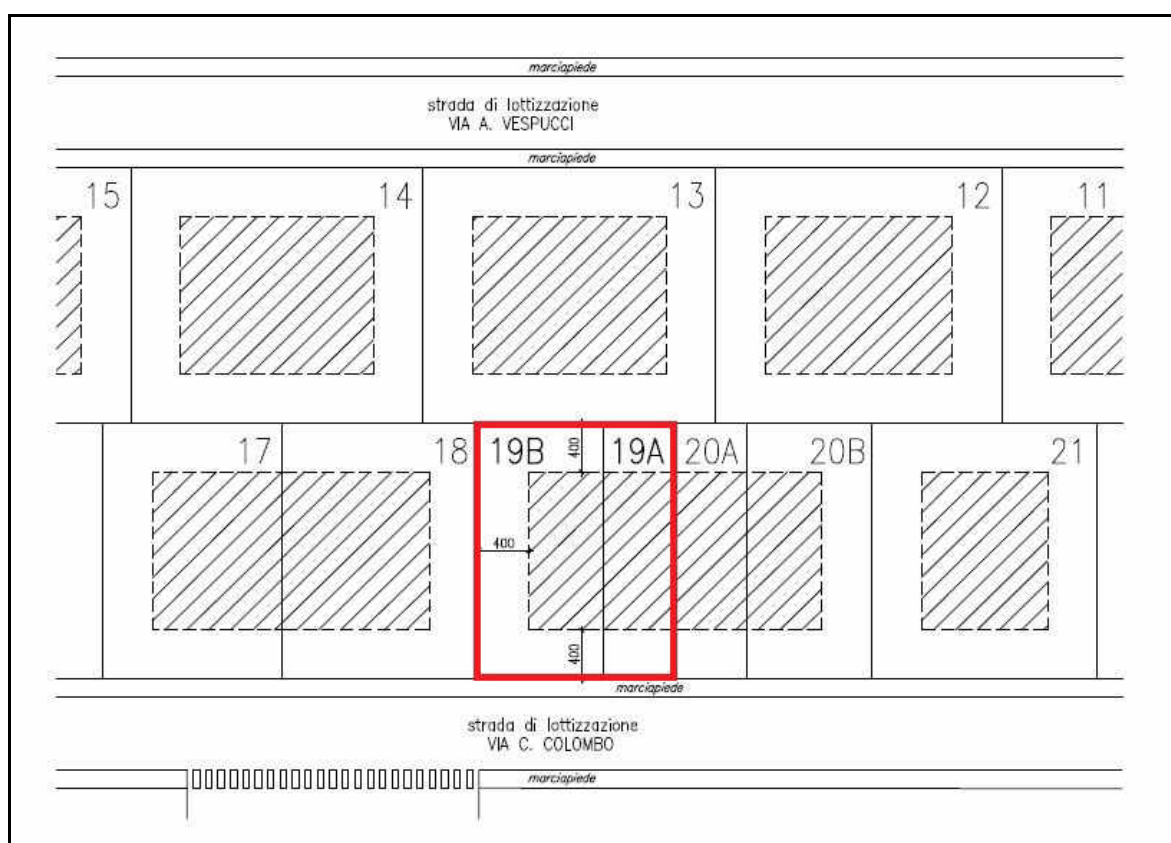
L'intero comparto rimarrà invariato, sia come forma che come dimensione. Non verrà introdotta nessuna modifica agli indici urbanistici che rimarranno invariati.

Con la variante, non muterà la destinazione d'uso (residenza e servizi connessi) e 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.

Il lotto in questione, non ricade all'interno dell'area perimetrata dal vigente PAI (Piano assetto idrogeologico), inoltre non vi è alcun vincolo di natura paesaggistica o naturalistica.

Vista la limitata estensione dell'area in questione e la modifica da apportare, la variante non è sostanziale e non costituisce uno stravolgimento delle indicazioni e delle "visioni" provenienti dal Piano di Lottizzazione vigente.



Stralcio Piano di Lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu" - IN VARIANTE.

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 (Programma di Fabbricazione - P. di F., 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.).

PROGRAMMA di FABBRICAZIONE - P. di F.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Samassi è il Programma di Fabbricazione, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL. F.U. N° 473/U del 28.05.1986 come modificato con deliberazione del C.C. n. 72 del 27.07.1988.

La variante al Piano di Lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu" in questione, riguarda una limitata porzione di territorio comunale, ossia il lotto n° 19 del comparto "A", distinto in Catasto al foglio 25, mappale 3369 e foglio 26 mappale 635 della superficie di pari a 331.00 mq.

Col presente intervento, è intenzione della proprietà frazionare il lotto in oggetto, del tipo binato, per crearne due aventi tipologia costruttiva a schiera; i due lotti verranno denominati "19A" e "19B" e la volumetria verrà suddivisa in parti uguali, come meglio descritti al precedente punto B).

Tale variante non stravolgerà l'impostazione, gli obiettivi e le azioni del P. di F., e che si può quindi considerare pienamente coerente con esso.

Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione

Il Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Samassi è stato approvato con Decreto Assessoriale n° 572/U in data 24/04/1987 e Deliberazione del C.C. N. 18 del 10.03.1997, successivamente, con la DETERMINAZIONE N. 236/DG del 18/02/2009 sono state effettuate la ripermimetrazione e la verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale (Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.04.07). Infine, nel B.U.R.A.S. N. 41 DEL 24.08.2023 è stato pubblicato il Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Samassi in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione di C.C. n. 41 del 17.07.2023, ma ancora in fase di approvazione.

Il Piano Particolareggiato, riguarda esclusivamente il Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Samassi.

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



Perimetrazione VIGENTE - Allegato alla determinazione n. 236/DG del 18/02/2009

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.

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

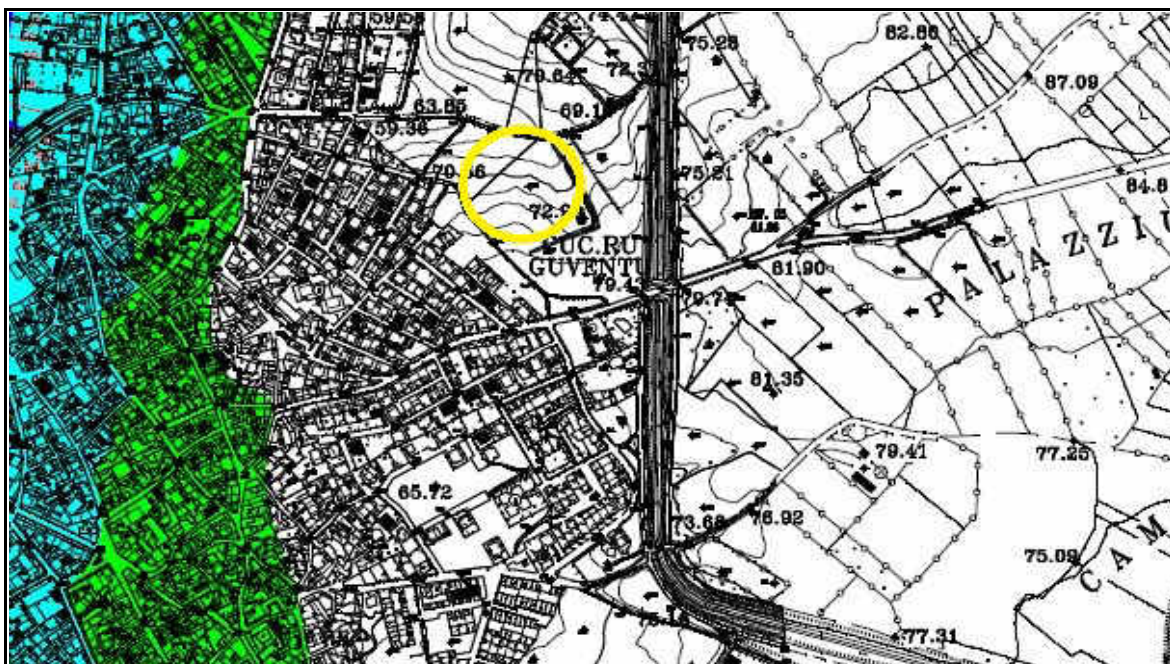
PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

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.

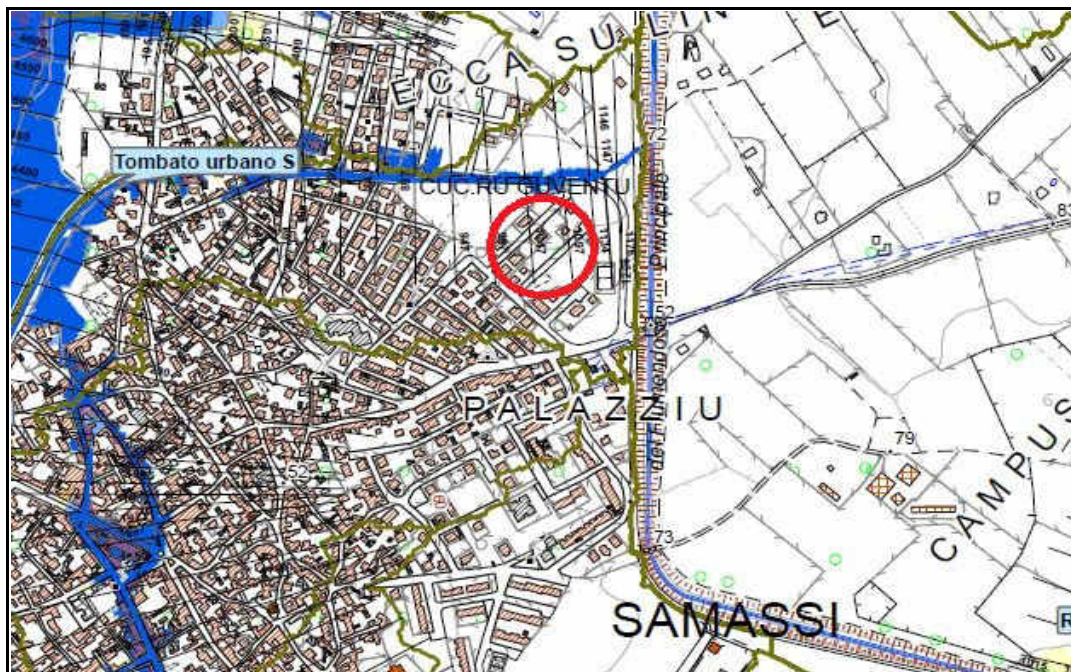
Il P.A.I. dispone finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e rischi idrogeologici, delimita le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, ove si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Il Comune di Samassi con Determinazione n. 4 del 03/04/2013 (pubblicato sul B.U.R.A.S. n.18 in data 18/04/2013), ha adottato il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dall'Autorità di bacino; successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 23.12.2024 è stato adottato un altro studio di Assetto Idrogeologico dal Comune di Samassi ma non risulta ancora approvato in via definitiva per cui valgono le norme di salvaguardia.

L'area in questione, è al di fuori delle aree vincolate identificate dal P.A.I., si può quindi affermare che la presente variante, non risulta in contrasto con le finalità di tutela e salvaguardia del PAI e non si rilevano particolari elementi di criticità.



Aree a pericolosità idraulica derivanti dal PAI (Determinazione n. 4 del 03/04/2013) - VIGENTE.



**Aree a pericolosità idraulica derivanti dal PAI (Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 23.12.2024)
IN FASE DI APPROVAZIONE.**

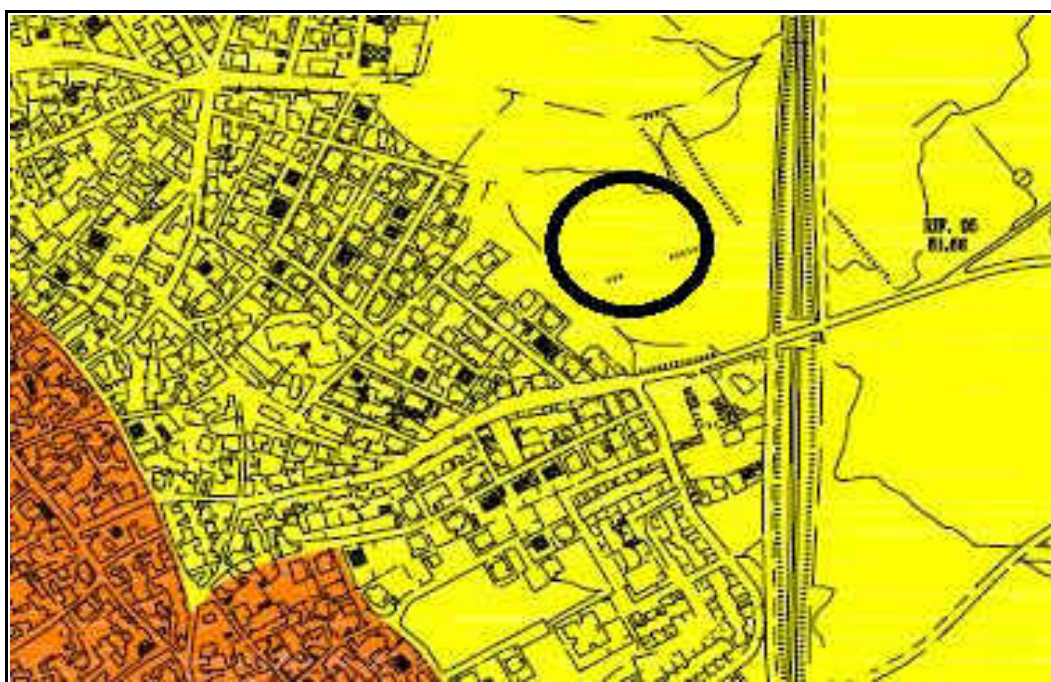
PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (P.C.A.)

Il Comune di Samassi è dotato di Piano di Classificazione Acustica, adottato con deliberazione di C.C. n. 74 del 30 novembre 2006.

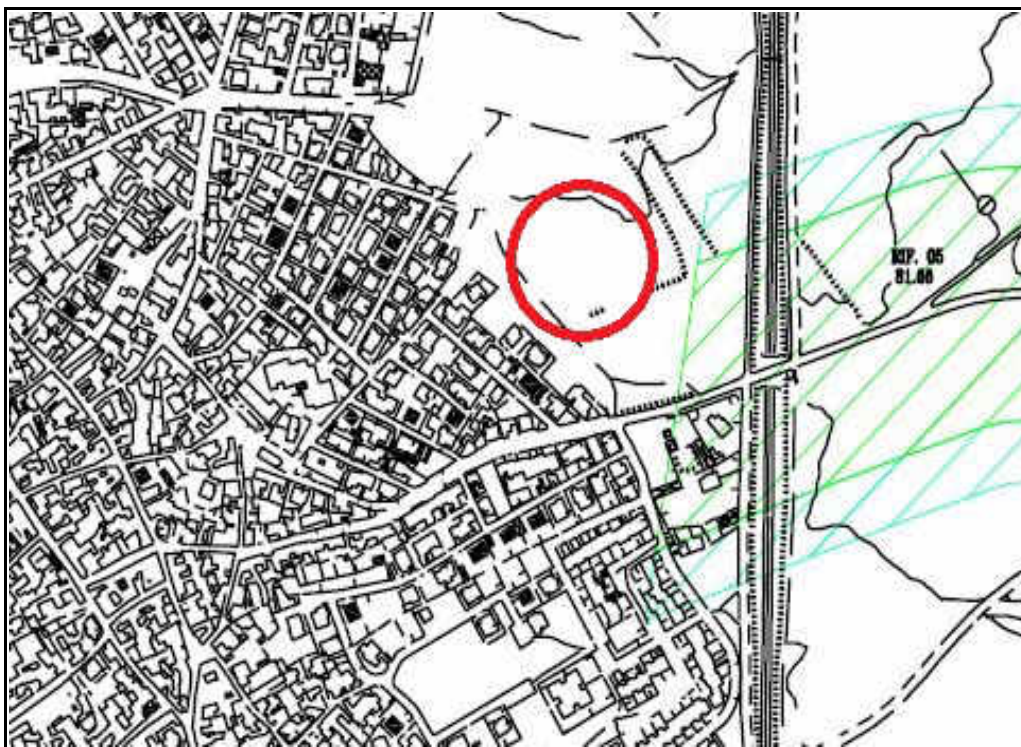
E' stato redatto in conformità a quanto previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dal D.P.C.M. 14 novembre 1997 e suddivide il territorio comunale in classi acustiche in funzione della destinazione d'uso delle aree.

L'area in oggetto, ricade in CLASSE II - *Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale*, mentre è al di fuori dalle fasce di pertinenza stradali.

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



Piano di classificazione acustica - CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale



Piano di classificazione acustica - Fascie di pertinenza stradali

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 Piano di Lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu", riguarda una limitata porzione di territorio comunale, ossia il lotto n° 19 del comparto "A", della superficie pari a 331.00 mq.

Considerate le ridotte dimensioni dell'area d'intervento 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.

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, 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 nullo, in quanto consentirà la costruzione di due fabbricati anziché uno, ma a livello visivo non cambierà nulla perchè le due unità saranno costituite ugualmente da un unico corpo. Anche a livello di consumo di suolo non cambierà nulla.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Con la variante, nonostante il cambio di tipologia costruttiva e la realizzazione di due fabbricati anziché uno, non verrà modificata la destinazione d'uso (residenziale e servizi connessi) e neanche il numero delle persone insediabili il che non comporterà un incremento del carico urbanistico e del carico antropico. Gli impianti tecnologici, dal punto di vista del dimensionamento rimarranno invariati; verranno realizzati in conformità 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.

Nella variante in oggetto non sono previste ulteriori 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, 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 Piano di lottizzazione, 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 incrementi di superficie o volume rispetto agli interventi edilizi già autorizzabili dal vigente Piano.

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 331 mq). La popolazione potenzialmente interessata dall'azione di variante è sostanzialmente la stessa di quella attualmente insediabile (proprietari, inquilini). Gli impatti dunque possono essere considerati nulli 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 C del vigente P. di F., non consentirebbe ulteriore utilizzo di suolo, per cui non avrà alcun impatto sulla 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

Stato attuale: L'area di intervento si inserisce in un contesto residenziale già urbanizzato, caratterizzato da lottizzazioni a bassa densità abitativa. La popolazione residente nel comparto "Cuccuru Guventu" è costituita prevalentemente da nuclei familiari in abitazioni unifamiliari o bifamiliari.

Impatti diretti:

- **Fase di cantiere:** Temporanei disagi legati alle attività di costruzione (rumore, polveri, traffico dimezzi) non superiori rispetto alle tipologie costruttive previste nel vigente Piano.
- **Fase di esercizio:** Nessun incremento del carico antropico in quanto la suddivisione del lotto non comporta aumento delle superfici utili abitabili.

Impatti indiretti:

- Incremento del traffico veicolare locale durante la fase di cantiere non superiore rispetto alle tipologie costruttive previste nel vigente Piano.
- Miglioramento della qualità abitativa attraverso la realizzazione di due unità a schiera anziché unica sovraffollata.

Valutazione complessiva: Gli impatti sono valutati come **TRASCURABILI o NULLI** e temporanei.

4.2 BIODIVERSITA'

Stato attuale: L'area interessata dalla variante è completamente urbanizzata e priva di elementi di particolare interesse naturalistico. Non sono presenti habitat tutelati dalla Direttiva 92/43/CEE o specie protette dalla Direttiva 2009/147/CE.

Impatti:

- **Flora:** Nessun impatto significativo in quanto l'area è già edificabile e priva di vegetazione autoctona di rilievo
- **Fauna:** Impatti nulli considerata l'assenza di habitat naturali e la localizzazione in contesto già antropizzato
- **Ecosistemi:** Nessuna interferenza con corridoi ecologici o aree di connessione ambientale

Valutazione complessiva: Impatti **NULLI**.

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

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche: L'area si colloca in territorio con leggero pendio, al di fuori delle aree a pericolosità idrogeologica individuate dal PAI. Il suolo presenta caratteristiche tipiche delle aree alluvionali del Campidano.

Impatti:

- **Consumo di suolo:** Nullo, in quanto la superficie totale edificabile rimane invariata
- **Impermeabilizzazione:** Nessun incremento della superficie impermeabilizzata
- **Stabilità geomorfologica:** Nessuna interferenza con l'assetto geomorfologico locale

ACQUA

Acque superficiali: Non sono presenti corsi d'acqua significativi nell'area di intervento. L'area non ricade in zone di tutela assoluta o di rispetto di pozzi idropotabili.

Acque sotterranee: La falda freatica si attesta a profondità compatibili con l'intervento edificatorio previsto.

Impatti:

- **Qualità delle acque:** Nulli, non sono previste attività inquinanti
- **Deflusso superficiale:** Invariato rispetto allo stato attuale
- **Vulnerabilità dell'acquifero:** Nessun incremento di rischio

ARIA E CLIMA

Qualità dell'aria: L'area presenta livelli di qualità dell'aria nella norma, tipici di contesti residenziali a bassa densità.

Impatti:

- **Emissioni:** Temporaneo incremento durante la fase di cantiere per mezzi d'opera, non superiore rispetto a quello per tipologie costruttive previste nel vigente Piano.
- **Clima acustico:** Temporaneo incremento del rumore durante i lavori, non superiore rispetto a quello per tipologie costruttive previste nel vigente Piano.
- **Microclima:** Nessuna variazione significativa

Valutazione complessiva: Impatti **TRASCURABILI o NULLI** e temporanei.

4.4 BENI MATERIALI, PATRIMONIO CULTURALE, PAESAGGIO**4.4.1 Beni Culturali e Archeologici**

Stato attuale: L'area non ricade in zone di interesse archeologico né presenta vincoli di tutela del patrimonio culturale.

Impatti: NULLI.

4.4.2 Paesaggio

Caratteri paesaggistici: Il contesto paesaggistico è caratterizzato da un tessuto residenziale a bassa densità, tipico delle lottizzazioni periurbane.

Impatti:

- **Qualità visiva:** Nessuna modifica sostanziale rispetto a quanto previsto nel vigente Piano
- **Integrazione paesaggistica:** Coerente con il contesto edilizio circostante
- **Percezione del paesaggio:** Nessuna alterazione significativa

Valutazione complessiva: Impatti **POSITIVI o NULLI**.

4.5 INTERAZIONE TRA I FATTORI

Le interazioni tra i diversi fattori ambientali sono limitate dalla natura e scala dell'intervento. Non si prevedono effetti sinergici o cumulativi significativi.

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 urbana con buona accessibilità)

5 - ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

Secondo le Linee Guida RAS per la VAS

5.1 QUALITÀ DELL'ARIA

Stato di fatto:

- Qualità dell'aria buona, tipica di contesti residenziali a bassa densità
- Principali fonti emissive: riscaldamento domestico e traffico veicolare locale
- Assenza di attività industriali nell'intorno

Pressioni:

- Traffico veicolare locale limitato
- Impianti di riscaldamento domestici

Valutazione impatti:

- **Fase di costruzione:** Incremento temporaneo e limitato di polveri e emissioni da mezzi d'opera, non superiore rispetto a quello per tipologie costruttive previste nel vigente Piano.
- **Fase di esercizio:** Invarianza delle condizioni attuali

Indicatori di monitoraggio:

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

Pressioni e criticità: Nessuna criticità particolare. Le emissioni sono compatibili con gli standard di qualità.

Obiettivi di sostenibilità: Mantenimento degli attuali livelli di qualità dell'aria.

5.2 ACQUA

Risorse idriche:

- Approvvigionamento da rete comunale gestita da Abbanoa
- Nessuna risorsa idrica superficiale significativa nell'area
- Falda acquifera profonda non interessata dall'intervento

Stato qualitativo:

- Qualità delle acque di approvvigionamento: conforme ai parametri normativi
- Reflui: trattamento tramite rete fognaria comunale gestita da Abbanoa

Consumi e scarichi:

- Consumi idrici previsti: invariati rispetto all'autorizzato (stesso numero abitanti equivalenti)
- Scarichi: conformi alle normative vigenti

Pressioni e criticità: Nessuna criticità specifica legata all'intervento.

Obiettivi di sostenibilità: Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica.

5.3 RIFIUTI

Stato attuale della gestione:

- Sistema di raccolta differenziata comunale attivo gestito dalla società Formula Ambiente SpA
- Raccolta differenziata porta a porta

Produzione prevista:

- Quantità: invariata rispetto alle previsioni del Piano vigente
- Tipologia: rifiuti solidi urbani standard

Gestione:

- Mantenimento del sistema di raccolta esistente
- Nessuna necessità di adeguamenti infrastrutturali

5.4 SUOLO

Caratteristiche pedologiche:

- Suoli tipici della pianura campidanese

- Capacità d'uso: classe III-IV (limitazioni moderate-forti)
- Già compromessi dall'urbanizzazione

Uso del suolo:

- Attuale: residenziale (lottizzazione approvata)
- Previsto: invariato (mantenimento della destinazione e dell'edificazione prevista)
- Nessun consumo di nuovo suolo previsto

Contaminazioni:

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

Permeabilità e drenaggio:

- Coefficiente di permeabilità attuale mantenuto
- Sistema di drenaggio delle acque meteoriche esistente

Pressioni e criticità: Area già urbanizzata, nessun consumo aggiuntivo di suolo naturale.

Obiettivi di sostenibilità: Contenimento del consumo di suolo e prevenzione dei fenomeni erosivi.

5.5 FLORA, FAUNA E BIODIVERSITÀ

Inquadramento ecosistemico:

- Contesto fortemente antropizzato
- Ecosistemi naturali residuali assenti nell'area di intervento
- Vegetazione limitata a specie ornamentali e sinantropiche

Specie vegetali:

- Presenti: specie ornamentali comuni (giardini, alberature ornamentali)
- Assenti: specie di interesse conservazionistico

Fauna:

- Vertebrati: specie sinantropiche comuni (piccoli passeriformi, rettili comuni)
- Invertebrati: entomofauna comune urbana

Corridoi ecologici:

- Area non inserita in corridoi ecologici significativi
- Connessioni ecologiche: limitate alle aree verdi urbane

Pressioni e criticità: Nessuna interferenza con ecosistemi naturali o specie protette.

Obiettivi di sostenibilità: Conservazione della biodiversità urbana attraverso il mantenimento del verde privato.

5.6 PAESAGGIO E ASSETTO STORICO CULTURALE

Unità di paesaggio:

- Pianura campidanese - Paesaggio urbano delle lottizzazioni residenziali - ambito periurbano
- Caratteri paesaggistici: insediativi residenziali contemporanei

Beni culturali:

- Assenza di beni culturali vincolati nell'area e nell'intorno immediato
- Nessuna segnalazione archeologica, nessun elemento di particolare pregio

Percezione visiva:

- Visibilità: limitata al contesto locale
- Impatto visivo: trascurabile per la continuità tipologica

Pressioni e criticità: Nessuna criticità paesaggistica particolare.

Obiettivi di sostenibilità: Mantenimento della qualità paesaggistica del tessuto residenziale.

5.7 ASSETTO INSEDIATIVO E DEMOGRAFICO

Demografia:

- Popolazione comunale: trend sostanzialmente stabile
- Struttura per età: tipica dei centri medi sardi

Caratterizzazione:

- **Popolazione:** Nucleo residenziale a bassa densità

- **Attività economiche:** Prevalentemente residenziale
- **Mobilità:** Dipendente dalla viabilità comunale

Previsioni:

- Carico insediativo: invariato
- Popolazione teorica insediabile: sostanzialmente invariata

Pressioni e criticità: Nessun incremento del carico antropico.

Obiettivi di sostenibilità: Miglioramento della qualità dell'habitat urbano.

5.8 SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Caratteristiche economiche locali:

- Economia mista agro-terziaria
- Presenza limitata di attività produttive

Impatti economici della variante:

- Settore edile: lieve incremento dell'attività locale
- Indotto: limitato e temporaneo
- Valore immobiliare: potenziale lieve incremento

5.9 MOBILITÀ E TRASPORTI

Rete viaria:

- Accesso da Via C. Colombo in prossimità di via Serrenti
- Rete viaria locale adeguata al carico attuale

Traffico attuale:

- Traffico generato: sostanzialmente invariato
- Parcheggi: soluzioni su area privata come da normativa e su aree di lottizzazione

Trasporti pubblici:

- Servizio pubblico locale non presente
- Collegamenti con centri maggiori e limitrofi

Impatti della variante:

- Traffico indotto: invariato
- Nessuna necessità di adeguamenti infrastrutturali
- Accessibilità adeguata per mezzi di soccorso

5.10 ENERGIA

Consumi energetici attuali:

- Consumi nulli (edificio non realizzato)
- Infrastrutture elettriche esistenti e adeguate

Consumi energetici:

- Fabbisogno energetico: invariato rispetto alle previsioni originarie
- Fonte energetica principale: rete elettrica nazionale e GPL

Efficienza energetica:

- Nuove costruzioni: conformi alle normative sul risparmio energetico vigenti
- Possibilità di integrazione di sistemi da fonti rinnovabili

Approvvigionamento:

- Rete elettrica: esistente e adeguata
- Gas: rete di distribuzione locale presente

5.11 RUMORE

Clima acustico attuale:

- Classe acustica II (aree prevalentemente residenziali)
- Livelli sonori: conformi ai limiti di zona
- Fonti: traffico veicolare locale, attività domestiche

Impatti acustici previsti:

- Fase di cantiere: incremento temporaneo nei limiti normativi

- Fase di esercizio: invarianza delle condizioni attuali

Misure di contenimento:

- Rispetto degli orari per le attività rumorose
- Utilizzo di tecnologie a basso impatto acustico

6 - STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

6.1 RETE IDRICA

Gestore: ABBANO A S.p.A.

Caratteristiche tecniche:

- Rete di distribuzione in media pressione
- Condotta principale in Via C. Colombo (diametro 150 mm)
- Materiale: PEAD ad alta densità
- Pressione di esercizio: 3-4 bar

Stato di conservazione: Buono, realizzata negli anni 2000 con le opere di urbanizzazione primaria.

Capacità residua: Adeguata per servire l'intervento proposto senza necessità di potenziamenti.

6.2 RETE FOGNARIA

Gestore: ABBANO A S.p.A.

Caratteristiche tecniche:

- Sistema misto con separazione parziale
- Collettore principale in Via C. Colombo (diametro 300 mm)
- Materiale: PVC corrugato SN8
- Pendenza media: 0,5%

Recapito finale: Impianto di depurazione consortile.

Stato di conservazione: Buono, conforme alle normative vigenti, realizzata negli anni 2000 con le opere di urbanizzazione primaria..

Capacità residua: Sufficiente per l'utenza prevista.

6.3 RETE ELETTRICA

Gestore: E-DISTRIBUZIONE S.p.A.

Caratteristiche tecniche:

- Rete MT (15 kV) con cabina di trasformazione ubicata in Via Gobetti.
- Rete BT (400/230 V) con distribuzione interrata
- Cavi BT in alluminio ARE4H 4x50+25 mmq

Stato di conservazione: Ottimo, infrastruttura recente.

Capacità residua: Adeguata per soddisfare i carichi previsti (6 kW per utenza domestica).

6.4 RETE GAS

Gestore: MEDEA S.p.A.

Caratteristiche tecniche:

- Rete di distribuzione urbana in media pressione (5 bar)
- Condotta principale in Via C. Colombo (diametro 110 mm PE)
- Riduttori di pressione per utenza domestica (23 mbar)

Stato di conservazione: Buono.

Capacità residua: Sufficiente per le utenze previste.

6.5 TELECOMUNICAZIONI

Gestori: TIM S.p.A., Tiscali S.p.A., altri operatori

Caratteristiche tecniche:

- Rete in fibra ottica FTTH (Fiber To The Home)
- Centrale di distribuzione in Via Gobetti.

- Cablaggio orizzontale con cavi ottici monomodali

Copertura: 100% fibra ottica con velocità fino a 1 Gbps.

Stato di conservazione: Ottimo, infrastruttura di ultima generazione.

6.6 GESTIONE RIFIUTI (raccolta differenziata)

Gestore: Comune di Samassi in convenzione con la società Formula Ambiente SpA

Sistema di raccolta: Raccolta differenziata porta a porta

Tipologie raccolte:

- Organico: 3 volte/settimana
- Carta: 1 volta ogni 15 giorni
- Plastica: 1 volta ogni 15 giorni
- Vetro e lattine: 1 volta ogni 15 giorni
- Indifferenziato: 1 volta ogni 15 giorni
- Ecocentro Comunale Presente a circa 2 km

Percentuale raccolta differenziata: 78% (anno 2024)

Impatto dell'intervento: Nessun incremento della produzione di rifiuti rispetto alla situazione autorizzata.

7 - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

7.1 QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI IMPATTI

Componente Ambientale	Fase Cantiere	Fase Esercizio	Significatività
Aria	Basso/Temporaneo	Nulla	Non significativo
Acqua	Nulla	Nulla	Non significativo
Suolo	Nulla	Nulla	Non significativo
Rumore	Basso/Temporaneo	Nulla	Non significativo
Paesaggio	Nulla	Positivo/Basso	Non significativo
Biodiversità	Nulla	Nulla	Non significativo
Popolazione	Basso/Temporaneo	Nulla	Non significativo

7.2 MISURE DI MITIGAZIONE E BUONE PRATICHE

Durante la fase di cantiere:

- Limitazione degli orari di lavoro (7:00-19:00 giorni feriali)
- Bagnatura delle aree per ridurre le polveri
- Utilizzo di macchinari conformi ai limiti di emissione
- Gestione corretta dei rifiuti di cantiere
- Protezione della vegetazione esistente

Durante la fase di esercizio:

- Utilizzo di tecnologie efficienti per il risparmio energetico
- Raccolta differenziata secondo il sistema comunale
- Mantenimento delle superfici permeabili previste
- Utilizzo di specie autoctone per il verde ornamentale

8 - CONCLUSIONI

Il rapporto preliminare in questione, ha per oggetto la variante al Piano di Lottizzazione residenziale denominata "Cuccuru Guventu", riguardante una limitata porzione di territorio comunale, ossia il lotto n° 19 del comparto "A", della superficie pari a 331.00 mq.

A seguito delle predette analisi e considerazioni, si evince, che tale variante, non comporta trasformazioni rilevanti per l'ambiente e il paesaggio e si configura, attraverso le sue azioni, come uno strumento di salvaguardia, tutela, valorizzazione e recupero del territorio, consentendo il completamento dell'edificazione dell'area.

Inoltre, determina impatti ambientali nulli o trascurabili sulle componenti ambientali analizzate, è in piena coerenza con tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata, le reti tecnologiche esistenti sono adeguate per soddisfare le nuove esigenze e non ci sono criticità ambientali significative.

In ragione di quanto affermato nel presente Rapporto Preliminare, parrebbe non necessario sottoporre la presente Variante non Sostanziale del Piano di Lottizzazione in questione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Samassi , 28 Agosto 2025

Il Tecnico
