

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.



Comune di Sorso

Piano di riqualificazione in Località Ruinas in attuazione dell'Art.10 delle N.T.A. del P.U.C.



N

**RELAZIONE TECNICA VERIFICA
ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.**

NON

Il Tecnico

Ing.Vincenzo Lepori

REVISIONE

maggio 2019

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Indice generale:

Piano di riqualificazione in Località Ruinas 1
in attuazione dell’Art.10 delle N.T.A. del P.U.C. 1

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 3
2. INQUADRAMENTO GENERALE 3
 - 2.1 Sottozona E2 6
 - 2.2 Sottozona E3 7
3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI 7
 - 3.1 Sottozona E2..... 10
 - 3.2 Sottozona E3..... 11
4. OBIETTIVI DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE..... 12
5. PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDA D'AMBITO N. 14 14
 - 5.1. ELEMENTI 15
 - I caratteri del paesaggio collinare e pedecollinare 17
 - 5.2. INDIRIZZI..... 17
6. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI..... 19
7. QUADRO CONOSCITIVO 21
 - Habitat..... 21
 - Vincoli e servitù..... 21
8. RISULTATI ATTESI ED EFFETTI DEL PIANO SUL TERRITORIO 22
 - Effetti attesi..... 22
9. VERIFICA DEI POTENZIALI EFFETTI PRODOTTI DAL PIANO 23
10. ESITI DELLA VALUTAZIONE 30

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

PREMESSA

Il Sottoscritto *Ing. LEPORI VINCENZO*, nato a Sassari il 23/07/1974 con sede in Via Mancaleoni n. 17 07100 Sassari (SS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al N°1292, cod.fiscale LPRVCN74L23I452X, per conto dei richiedenti il Piano di riqualificazione, ha redatto la presente Relazione di verifica **di non assoggettabilità alla procedura di V.A.S.** per il Piano di Riqualificazione in Loc. Ruinas.

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

"La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale" è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001, che rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata e integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 entrato in vigore il 13/02/2008 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 pubblicato nella Gazz. Uff. 11 agosto 2010, n. 186.

Le procedure di valutazione di impatto ambientale e di valutazione ambientale strategica devono essere svolte secondo DELIBERAZIONE N. 34/33 DEL 7.8.2012, che sostituiscono integralmente quelli già approvati con la deliberazione n. 24/23 del 23 aprile 2008, in particolare sono stati seguiti i procedimenti riportati nell'Allegato C della Deliberazione succitata: "*Valutazione ambientale strategica di piani e programmi procedura di verifica e di valutazione*".

2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area di interesse è all'interno del Comune di Sorso, nella valle del Fiume Silis.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.



Le aree individuate sono comprese all'interno dei Comparti di zona E del P.U.C. del Comune di Sorso, Art. 26 - USI AGRICOLI ZONA "E", sono suddivise in due aree appartenenti a sottozone diverse:

1. Sottozona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nel piano individuato le aree che urbanisticamente appartengono alla sottozona hanno superficie pari a **2.0447 ha**;
2. Sottozona E3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali, nel piano proposto le aree che urbanisticamente appartengono alla sottozona hanno superficie pari a **4,7792 ha**;

In figura la suddivisione delle Zone urbanistiche delle particelle individuate nel Piano di riqualificazione:

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.



Immagine 1 – Zonizzazione Urbanistica delle particelle del Piano

I mappali interessati sono i seguenti riportati in tabella, per una superficie totale pari a **6,8239 ha.**

	FOG.	PART.	HA	ARE	CA	INTESTATI
E3	21	25		35	32	SANNA Maria Caterina nata a SORSO il 16/06/1939
	21	53		27	47	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	55		37	97	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	57		34	84	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	115		23	83	PISANO Maria Rosa nata a SORSO il 08/04/1956 TESTONI Pinuccio nato a SORSO il 30/12/1954
	21	116		29	12	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931
E2	21	131		47	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	132		41	40	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
E3	21	134		38	62	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	172		46	19	MURINEDDU Gavino nato a SORSO il 28/10/1931
	21	190		39	8	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
	21	191		0	86	FRATERNITA' LAICALE DELLA CASA DI NAZARETH con sede in SORSO
E2	21	392		85	24	MARGINESU Gavino nato a SASSARI il 13/08/1964
	21	397		35	79	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	398		23	1	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	399		49	70	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
	21	400		7	17	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

E3	21	402	79	38	CUCCARU Teresa nata a SORSO il 05/02/1926
----	----	-----	----	----	---

2.1 Sottozona E2

L'area di riqualificazione E2 del Piano di Ruinas comprende ha una estensione territoriale di circa 1,15 ettari, suddivisi tra quattro distinte particelle che si sviluppano lungo la strada Provinciale 29, coprendo un dislivello di circa 5 metri. L'utilizzo attuale è costituita da terreno seminativo, sia nella parte alta sia a valle della strada.

E' presente un immobile nella parte alta costituito da un fabbricato con destinazione d'uso deposito attrezzi / magazzino agricolo, censito al NCEU del comune di Sorso al foglio 21 particella 373 sub.2.



Immagine 2 - Sottozona E2 - parte a monte

La parte a valle della strada provinciale 29 è costituita da due particelle con medesima destinazione d'uso delle particelle a monte, senza costruzioni, accessibile dalla strada provinciale.



Immagine 3- Sottozona E2 - parte a valle

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

2.2 Sottozona E3

L'area di riqualificazione all'interno della sottozona E3 è composto principalmente da diverse particelle con destinazione varia: vigneti, pinete, ortofrutticolo e l'insediamento con destinazione d'uso di centro per il recupero del disagio sociale, tutte insistenti nella collina a nord della SP29.

L'escursione del dislivello non supera i 5 metri, per cui l'area, se si esclude La Buca, viene percepita come complessivamente pianeggiante.

Ad un sopralluogo diretto l'insediamento si presenta attraversato da una strada di penetrazione agraria che, parallelamente alla SP29 attraversa i lotti, strade che normalmente presentano, ai due lati, siepi e recinzioni realizzate da reti metalliche e da muretti a secco, comune anche agli altri insediamenti di annessi agricoli.

All'interno dell'area in esame sono presenti varie costruzioni, in particolare nell'area insistente il centro per il recupero, con vari fabbricati funzionali all'attività.

L'abbandono delle campagne a favore delle città è un fenomeno conosciuto a livello nazionale, ma anche internazionale e che anche a Sorso ha avuto i suoi effetti.

Le principali conseguenze dovute all'abbandono delle campagne possono essere individuate nel crollo dell'istituzione della mezzadria, nell'entrata in crisi delle grandi fattorie agricole, nello svuotamento delle case coloniche e, più in generale, nel lasciare il paesaggio rurale nell'incuria più totale. La mancanza di una costante manutenzione del paesaggio agrario ne ha comportato un evidente impoverimento: le masse boschive hanno colonizzato terreni un tempo coltivati, il reticolo idrografico, non più ricavato, ha accresciuto il pericolo di esondazione dei rii, i fabbricati rurali, ma anche i manufatti minori (mulini, resti di fornaci, ghiacciaie, cippi, muri a secco, strade acciottolate, opere idrauliche, ponticelli, lavatoi, abbeveratoi) sono progressivamente deperiti.

3. PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale si intende l'area campita dal P.U.C. con apposita grafia, nell'ambito della quale gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

urbanistici attuativi e/o comparti e comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificabile effettiva, al netto delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali aree di cessione.

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale St. L'indice di fabbricabilità territoriale viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

È il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria Sf. L'indice di fabbricabilità fondiaria viene espresso in mq./mq. (Superficie abitabile lorda) e in mc/mq. (volumetria massima edificabile ai fini della verifica del D.ASS. 2266/U 1983).

Unità minima di intervento (U.M.I.)

Per Unità minima di intervento si intende quell'unità costituita dall'insieme degli immobili o delle aree da trasformare individuata direttamente dal P.U.C. o successivamente da un Piano Attuativo, appartenenti ad uno o più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare ai quali si applica la disciplina dei comparti.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è costituito dalla superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (mq/mq).

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (SU1)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- a - strade residenziali e percorsi pedonali.
- b - spazi di sosta e parcheggi.
- c - fognature.
- d - rete idrica.
- e - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica.
- f - pubblica illuminazione.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

g - spazi di verde attrezzato.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (SU2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articolo 3 e 5 del DM n.1444 del 02.04.1968 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:

- a - asili nido e scuole materne;
- b - scuole dell'obbligo;
- c - mercati di quartiere;
- d - delegazioni comunali;
- e - chiese ed edifici per il culto;
- f - impianti sportivi di quartiere;
- g - centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- h - aree verdi di quartiere;
- i - tutte le altre aree, attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

Rapporto di copertura (Ic)

Il Rapporto di copertura è costituito dal rapporto calcolato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria e si riferisce a tutte le opere edificate.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al netto di cavedi non superiori a m. 1,00 di larghezza, sporti e chiostrine. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, balconi, pensiline e scale esterne, quando l'aggetto non superi i ml 1.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici.

Quando le strutture hanno un aggetto maggiore di ml 1.50 devono essere computate nel calcolo della superficie coperta. Sempre agli effetti del calcolo della superficie coperta, nelle zone agricole non vengono considerate le serre.

Per superficie disponibile si intende la superficie del lotto edificabile, al netto delle sedi stradali e degli spazi pubblici adiacenti.

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti e nelle aree destinate a corredo degli edifici nella misura stabilita per ogni zona dalle norme di attuazione del Piano Regolatore non potranno essere realizzate costruzioni neanche nel caso che i medesimi spazi venissero alienati ed uniti a lotti contigui.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

L'inedificabilità di queste aree permane anche nel caso di variazione degli indici di edificabilità fondiaria.

3.1 Sottozona E2

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola

Destinazione d'uso:

1. residenziale abitativa legata all'attività agricola o pastorale
2. destinazione produttiva agricola
3. punti di ristoro
4. agriturismo
5. strutture per il recupero dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale
6. impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva attività agricola:
- $I_f = 0,20$
- $h_{max} = 4,50$
- lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

In considerazione dell'elevato frazionamento ai proprietari, al di fuori delle aree censite come urbano diffuso è consentita l'edificazione di strutture di appoggio (depositi attrezzi e/o magazzini) non residenziali per una superficie non superiore ai trenta mq raddoppiabili fino a sessanta per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera, per superfici superiori all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a novanta e centottanta mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione di un programma aziendale con le modalità stabilite al successivo punto 26.5 delle presenti norme, e le aree oggetto di intervento non dovranno aver subito negli ultimi 5 anni frazionamenti inferiori ai tre ettari. Nel

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

caso di aree incolte il piano dovrà dimostrare che l'intervento costituirà prevenzione per gli incendi ed il recupero di fondi abbandonati o non utilizzati con colture tipiche caratterizzanti il paesaggio rurale del nostro territorio.

3.2 Sottozona E3

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali. Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

"Nella fattispecie locale del territorio di Sorso le aree dell'edificato urbano diffuso coincidono con la sottozona E3, sono assoggettate a piani di riqualificazione/recupero, si applicano le norme di cui al art. 31 "EDIFICATO URBANO DIFFUSO" delle NTA.

Parametri Urbanistici ed Edilizi

- per fabbricati, impianti e strutture connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, unicamente imprenditori agricoli e aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola.

* If = 0,20

* hmax = 4,50

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

- per struttura per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale (Sono inclusi gli interventi e i servizi previsti dalla LR 23 2005 che ottengano la preventiva approvazione da parte dei competenti uffici dei servizi sociali dell'Amministrazione e quelli previsti da Enti Religiosi nell'esercizio delle proprie funzioni o servizi)

* If = 0,10 mc/mq

* hmax = 6,50 m

* lotto minimo (s.m.i.) = ha 1,00

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

4. OBIETTIVI DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

L'obiettivo prevalente della presente pianificazione è rivolto alla **salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole** ed al mantenimento delle attività produttive in atto, nonché alla **salvaguardia degli elementi di naturalità del paesaggio**.

Gli interventi di riqualificazione devono essere orientati alla riconfigurazione paesaggistica delle aree interessate, a partire dalle matrici ambientali e dalle persistenze e preesistenze storiche del paesaggio rurale.

L'approvazione del "Programma di Riqualificazione di RUINAS", porterebbe al conformarsi ai seguenti indirizzi regionali di:

a) mantenere inalterato l'equilibrio tra l'insediamento ed il contesto ambientale, subordinando ogni intervento alla preventiva verifica di tale equilibrio;

b) subordinare il rilascio di nuove concessioni per edifici residenziali agli imprenditori agricoli alla predisposizione di un piano aziendale che dovrà giustificare:

1. le caratteristiche agro-pedologiche del fondo, in relazione all'attività produttiva prevista;

2. le esigenze di residenzialità nel fondo, connesse all'attività aziendale proposta dal richiedente;

varranno:

- le seguenti prescrizioni:

a. per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera,

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

- b. per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;
 - c. il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;
 - d. i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura.
- Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).
 - Per gli interventi di cui al comma 1, lett. a), all'atto del rilascio del Permesso di Costruire il Responsabile del Procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.
 - La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.

- Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.

5. PPR - PIANO PAESAGGISTICO – LA SCHEDA D'AMBITO N. 14

Lo stagno di Platamona, con il suo vasto sistema umido, istituisce relazioni territoriali fra il sistema della pineta, del litorale sabbioso, dell'organizzazione del territorio agricolo e della maglia viaria che distribuisce la mobilità sul sistema insediativo costiero. La vegetazione intorno allo stagno seleziona specie che si sviluppano in ambienti di acqua dolce, il sistema delle aste fluviali sul litorale di Platamona incide il territorio costiero nel tratto prossimo a Sorso.

La caratterizzazione del rapporto fra insediamento e paesaggio agricolo si configura attraverso la successione di diverse forme di utilizzazione dello spazio: la dispersione insediativa che caratterizza tutto il territorio.

Nella porzione centrale, sub-pianeggiante, nel territorio compreso fra la Nurra e la direttrice Sassari-Porto Torres, domina una configurazione rada, di territori aperti con una morfologia ondulata ed un uso del suolo caratterizzato da una copertura erbacea legata ad attività zootecniche estensive e da attività estrattive.

Nell'ambito compreso fra l'area periurbana di Sassari e il contesto rurale di Sorso, la presenza insediativa è correlata alla organizzazione dello spazio agricolo dedicato a colture specializzate.

In particolare lo spazio dell'insediamento agricolo-residenziale, nella fascia periurbana di Sassari, è dominato dalla presenza degli oliveti che rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio e della coltura locale; la loro coltivazione si spinge anche sui terrazzamenti realizzati sulle formazioni calcaree intorno alla città e hanno costituito un fattore attrattivo per la residenza stabile.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Il paesaggio agricolo dei campi chiusi nelle aree di pianura (Sorso, Platamona) si caratterizza con le coltivazioni ortive e fruttifere.

5.1. ELEMENTI

Ambiente

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

- il sistema sabbioso di Platamona, comprendente l'omonimo stagno e il campo dunare retrostante, che è chiuso ad oriente dalle coste alte e falesie impostate sulle vulcaniti del settore di Castelsardo;
- il sistema idrografico che è formato dal Rio Mannu di Porto Torres (che collega il territorio di Sassari e Porto Torres), dalle valli del Rio Frigianu - Rio Toltu - Rio de Tergu (che connettono l'ambito costiero in cui ricade l'insediamento di Castelsardo con l'ambito di Lu Bagnu che si sviluppa, lungo la direttrice del rio omonimo), da una serie di aste fluviali che incidono il territorio costiero nel tratto prossimo a Sorso. Il sistema del rio Fiume Santo e relativi affluenti definiscono la morfologia a valli debolmente incise del paesaggio interno della Nurra occidentale;
- lo Stagno di Platamona caratterizzato da una vegetazione stagnale con fragmiteti, canneti, tifeti e le dune di Platamona che ospitano una vegetazione psammofila, ginepreti, e rimboschimenti effettuati con pino domestico;

Rurale - costituiscono elementi del sistema paesaggistico rurale:

- gli oliveti della corona olivetata di Sassari che risultano un elemento caratteristico del paesaggio e della cultura del luogo;

- il paesaggio agrario costituito dalle colture specializzate arboree e il paesaggio dei seminativi e dei pascolativi localizzati nelle aree meno fertili, con morfologia più acclive.

Insedimento

Il territorio è caratterizzato da diverse forme di organizzazione dell'insediamento:

- l'organizzazione insediativa di Sorso e Sennori: gli insediamenti strutturati di Sorso e Sennori presentano caratteri insediativi dominati dalla saldatura esistente fra essi;

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

- L'insediamento diffuso rappresenta un fenomeno insediativo rilevante che caratterizza in diverse forme tutto il territorio dell'Ambito: sul territorio la presenza di insediamenti diffusi è rappresentata da un sistema insediativo localizzato sulla fascia periurbana di Sassari, attorno alla rete infrastrutturale viaria, negli ambiti agricoli organizzati della Piana della Nurra, sul territorio agricolo di Sorso e Sennori come nuclei rurali, e sul territorio costiero secondo una successione di nuclei nel tratto fra Porto Torres e Castelsardo, come nuclei sparsi nell'ambito costiero della Nurra.

Esso si compone di:

- l'insediamento diffuso di periurbanizzazione, intorno a Sassari che rappresenta uno dei fattori più consistenti dell'organizzazione insediativa dell'Ambito. Esso si dispone in prossimità del centro urbano secondo due ambiti, attraversati dalle principali linee di comunicazione, e interessati in prevalenza dalle residenze primarie e secondarie;

- la disseminazione di insediamenti residenziali, non strutturati in centri o nuclei. Si tratta degli ambiti della corona olivetata, interessati da un insediamento di abitazioni unifamiliari disposti attorno alla città o ai centri prossimi alla città. La densificazione riguarda soprattutto l'area lungo all'asse Sassari-Porto Torres. Le aree della residenza secondaria sono localizzate a nord della città, a nord dell'asse Sassari-Porto Torres e dell'area di Ottava verso il mare, a est del rio Mascari nelle aree di Prato Comunale e Monte Oro. Tali residenze, localizzate in una regione caratterizzata da una notevole parcellizzazione della proprietà terriera, hanno una connessione stretta con l'attività agricola, rappresentata da valori elevati dell'indice di ruralità;

- il sistema dei nuclei turistici costieri:

- i centri ed i nuclei costieri nell'arco compreso fra il territorio di Porto Torres, Sassari, Sorso, Castelsardo, dalla Torre di Abbacurrente a Punta Tramontana: il sistema dell'insediamento si struttura su un modello di urbanizzazione che configura una città turistica di tipo lineare, caratterizzata dalla successione di nuclei, centri e seconde case diffuse lungo l'arco costiero, la successione degli insediamenti prevede a Sorso un centro principale Platamona e altri insediamenti turistici (Arboriamar, Eden Beach, Marrisza e Tonnara); nel territorio di Castelsardo, l'insediamento si struttura su un centro principale (Lu Bagnu) e su un insediamento turistico (Punta Tramontana);

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

La scheda d'ambito è stata uno strumento fondamentale per la creazione del quadro conoscitivo dell'area oggetto del piano di riqualificazione e un elemento dal quale riprendere gli elementi fondamentali per l'individuazione del patrimonio territoriale.

La scheda 14 effettua una descrizione interpretativa dell'ambito nel suo complesso, la nostra analisi si è concentrata nel definire le caratteristiche della parte collinare e pedecollinare (con alcune digressioni verso la costa non urbana), che ospitano gli insediamenti agricoli più lottizzati del territorio comunale, che si orientano verso una destinazione d'uso sempre più turistica recettiva e seconde case.

I caratteri del paesaggio collinare e pedecollinare

Nella lettura della carta dei caratteri del paesaggio della scheda d'ambito 14 si evidenzia che le aree oggetto del piano di riqualificazione si concentrano in un'area centrale del territorio comunale interessate da un edificato sparso comprese particelle molto lottizzate e le aree agricole tipiche della collina.

Nelle aree di riqualificazione le particelle da riqualificare nell'insediamento urbano diffuso, caratterizzate da una morfologia pedecollinare, si nota una prevalenza di vigneti e fondi seminativi intervallate da zone agricole eterogenee, che si sviluppano su una parte di territorio prevalentemente pianeggiante, sono caratterizzate da aree agricole eterogenee, intervallate da seminativi di pianura. Le aree sono attraversate da strade di penetrazione agraria e strade provinciali, nell'intorno dei quali prevale una vegetazione ripariale.

5.2. INDIRIZZI

La progettualità dell'Ambito del Golfo dell'Asinara si basa sul riconoscimento della dominante ambientale-paesaggistica del Golfo, all'interno del quale è riconoscibile la struttura che organizza il paesaggio naturale ed insediativo.

Il progetto di riqualificazione dell'Ambito si articola, a partire dalla individuazione delle principali relazioni fra i segni dell'ambiente e le forme dell'insediamento, in azioni integrate fra la matrice ambientale del paesaggio e la matrice urbana. Sono assunti come elementi strutturanti del progetto d'Ambito:

1. All'interno dei piani urbanistici comunali, prevedere uno strumento di incentivazione e controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato al contenimento della frammentazione delle proprietà ed a contrastare un uso diverso

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

dal rurale, al fine garantire il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi.

2. Riqualificare il sistema ambientale ed insediativo del litorale di Platamona attraverso l'adozione di un approccio di progettazione integrata intercomunale e di un sistema di gestione unitaria finalizzata alla fruizione delle risorse ambientali e dei servizi ad esse correlati: la configurazione amministrativa del litorale e la conformazione del sistema insediativo che vi gravita, richiedono azioni congiunte fra i comuni (Sassari, Sorso e Porto Torres) per la qualificazione del litorale e per il riequilibrio delle condizioni e delle opportunità di fruizione della costa. Il riconoscimento del tema della gestione dei sistemi costieri va considerato come progetto integrato in cui i temi della portualità e della balneazione vengono assunti come problemi da affrontare in sede di pianificazione comunale e intercomunale, mediante le seguenti principali azioni:
 - qualificare l'ambiente e le infrastrutture nel litorale attraverso il recupero integrato del sistema delle risorse ambientali delle dune, dello stagno, della pineta di Platamona e dei luoghi e delle funzioni di servizio esistenti;
 - qualificare l'accessibilità al litorale attraverso l'individuazione di nodi lungo la direttrice costiera interna e la localizzazione di servizi per agevolare la fruizione e le conoscenze sulle risorse del litorale;
 - connettere le aree urbane con l'arco costiero del litorale di Platamona attraverso l'organizzazione del sistema della mobilità, finalizzata ad incrementare le occasioni di fruizione del litorale di Platamona ed a collegare i nuclei lungo la direttrice fra Sassari e Porto Torres alle risorse ambientali costiere.
3. Mantenimento di un ordinamento colturale differenziato che rappresenta un elemento centrale nella definizione della qualità ambientale di un territorio, permettendo condizioni tali da consentire anche il mantenimento di un habitat favorevole alla sopravvivenza della fauna
4. Incentivare da parte delle aziende i programmi di miglioramento agricolo finalizzato all'applicazione delle direttive comunitarie, di una agricoltura ecocompatibile che ricorra a tecniche biologiche anche in vista della conservazione del suolo.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

5. Conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti) innovando le tecniche colturali e recuperando la sua connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti, creando inoltre una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola professionale a tempo pieno e resistente a trasferire ad altri usi la sua base fondiaria e riqualificando l'edilizia rurale esistente che costituisce parte integrante del paesaggio.
6. Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale i margini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi naturali.
7. Verificare le potenzialità di sviluppo per le aree e le dimore rurali connesse agli oliveti storici di Sorso, per gli insediamenti di San Lorenzo e di Santa Vittoria integrandolo con il sistema dei mulini ad acqua e con la foce del Rio Silis.

6. ILLUSTRAZIONE DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI

La dispersione insediativa in territorio rurale deve prevedere e promuovere la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli.

Nella programmazione di nuovi interventi è necessario evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti.

Obiettivo: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Direttiva correlata 3.4: favorire il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agroecosistemi nella carta della rete ecologica).

Per questa categoria di beni si prescrive che Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

Inoltre, la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Si prescrive che non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici a carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Per questa categoria di beni si prescrive che Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici;
2. non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie);

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi.

Non sono ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

7. QUADRO CONOSCITIVO

Uso del Suolo e dimensione delle particelle catastali

Per quanto riguarda l'uso del suolo, delle aree di riqualificazione si può notare che nelle 4 macroaree identificate dai lotti prevale la tipologia della sottozona E2. Si preferisce mantenere le aree agricole come tali limitando al massimo il consumo di suolo, e riqualificare l'area ospitante il centro di recupero del disagio.

Habitat

Se da un lato l'agricoltura moderna professionale ha ridotto la complessità degli agroecosistemi e determinato la scomparsa di alberi, siepi, prati incolti, complessivamente indicati come aree di rifugio per la flora e la fauna selvatiche, l'agricoltura amatoriale ha ricreato in parte una complessità degli agro ecosistemi proprio per l'estremo frazionamento delle particelle agricole.

La varietà della vegetazione dentro e intorno all'agroecosistema (infrastrutture ecologiche) è elevata laddove vi è una effettiva gestione amatoriale agricola del fondo.

Filari di vite, filari di olivi, siepi e alberi da frutto costituiscono nuovi habitat che permettano conservazione, miglioramento e interconnessione con gli le aree boscate del Lotto 3.

Vincoli e servitù

Le aree interessate dal piano di riqualificazione sono soggette a diverse tipologie di vincolo e ad alcune servitù o fasce di rispetto definite da precise norme di settore.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

8. RISULTATI ATTESI ED EFFETTI DEL PIANO SUL TERRITORIO

1. divieto di realizzazione di nuova viabilità carrabile, ripristino e/o riapertura di nuovi sentieri pedonali e ciclabili in funzione e compatibilità con le attività agricole svolte realizzati in terra battuta;
2. miglioramento dell'assetto viario esclusivamente attraverso materiali drenanti e naturali senza manti di usura impermeabili.

Effetti attesi

1. Conservazione del suolo;
2. valorizzazione delle aree naturali pedecollinari a vocazione agricola;
3. incremento della fruibilità turistica del territorio;
4. incremento del presidio ambientale e dei livelli di sicurezza territoriale;
5. miglioramento dei valori paesaggistici dei luoghi;
6. miglioramento estetico-percettivo dei paesaggi degradati;
7. miglioramento dei coni visuali verso il mare;
8. miglioramento della valenza eco-sistemica del territorio nel suo insieme;
9. valorizzazione del reticolo stradale minore e rurale;
10. miglioramento del reticolo idraulico.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

9. VERIFICA DEI POTENZIALI EFFETTI PRODOTTI DAL PIANO

L'allegato 1 della L.R. 10/2010 definisce alcuni criteri di valutazione della significatività degli effetti ambientali, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti,
- carattere cumulativo degli effetti,
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti),
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate),
- 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,
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Sulla base di tali criteri, è stato possibile costruire una matrice qualitativa di potenziale significatività degli effetti attesi dal Piano che saranno trattati specificatamente nel seguito del presente capitolo.

Nella matrice si evidenziano gli effetti potenzialmente attesi derivanti dalla realizzazione del Piano di lottizzazione, adottando i seguenti livelli di valutazione:

- effetto ambientale atteso potenzialmente positivo o molto positivo rispetto al contesto ambientale di riferimento (caselle azzurro chiaro e azzurro scuro);
- effetto ambientale atteso potenzialmente negativo o molto negativo, per cui si rendono necessarie opportune misure di mitigazione (casella giallo chiaro e giallo scuro);
- effetto ambientale atteso incerto; l'intervento può avere effetti positivi o negativi a seconda delle modalità con cui viene realizzato l'intervento (casella grigia);
- non è individuabile un effetto significativo atteso dall'intervento con ripercussioni dirette sull'aspetto ambientale considerato (casella bianca).

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Effetti di direzione incerta	Nessun Effetto
Effetto negativo	Effetto positivo
Effetto lievemente negativo	Effetto Lievemente positivo

MATRICE VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PIANO			
Obiettivi ed effetti attesi		Valutazione effetto	
Lotta ai processi di cambiamento climatico	Riduzione Emissioni di CO2		La progettazione degli edifici residenziali ha previsto solo l'utilizzo di e l'adozione di soluzioni ad alta efficienza energetica.
	Incremento estinzione di energia prodotta da fonti rinnovabili		
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante		
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico		
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti		La riqualificazione comporterà migliore gestione dei rifiuti domestici.
	Diminuzione del carico organico, di Azoto e Fosforo		
	Riduzione del consumo idrico		La riqualificazione comporterà nuovi consumi idrici legati alla residenza.
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia delle specie in via di estinzione o minacciate		
	Salvaguardia dal rischio geomorfologico, idraulico ed idrogeologico		Le condizioni geologico tecniche - morfologiche e idrogeologiche sono tali da far ritenere che l'area del Piano non sarà interessata da fenomeni di amplificazione sismica e/o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e sotterranee.
Salvaguardia delle risorse naturali del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo		Il Piano prevede nuovo consumo minimo di suolo e la salvaguardia totale delle aree agricole esistenti.
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		Il Piano non interessa un sistema paesaggistico locale di interesse storico-architettonico o culturale, geo-morfologico o naturalistico, anche se sono state adottate soluzioni edilizie e un utilizzo del verde tali da non causare situazioni di degrado o contrasto con il contesto.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Complessivamente l'ambito di intervento del Piano di riqualificazione non è tale da poter determinare peggioramenti significativi dei livelli di qualità ambientale con specifico riferimento:

1. all'efficienza del sistema fognario o della depurazione;
2. al rispetto dei limiti di qualità dell'aria;
3. alla qualità acustica;
4. all'utilizzo intensivo del suolo (con specifico riferimento ai limiti all'impermeabilizzazione del terreno e al sovrasfruttamento della risorsa idrica).

Sull'area interessata non sono rilevabili valori naturalistici e storico architettonici e/o aree vincolate ai fini paesistici.

L'intervento riguarda un'area agricola prima di elementi arborei, erbacei od arbustivi di interesse naturalistico.

Dal punto di vista geomorfologico la zona dell'intervento è ubicata in una zona completamente collinare. Nell'intorno dell'area non sono rilevabili fenomeni attivi, le condizioni geologico- tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso non possa essere interessato da episodi di difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

Sebbene l'area appaia nel complesso ben drenata sia per la buona permeabilità dei depositi alluvionali, che consente la rapida infiltrazione delle acque meteoriche in profondità, non è possibile escludere, tuttavia, che a seguito di piogge intense e prolungate si possano manifestare temporanei ristagni d'acqua in corrispondenza di piccole depressioni morfologiche e nelle zone in cui il terreno superficiale presenta una elevata componente argillosa, non essendo presente, attualmente, una rete comunale di smaltimento delle acque bianche.

Di seguito si riporta una sintetica trattazione dei principali effetti ambientali riguardanti l'intervento e delle relative azioni di mitigazione che potranno essere adottate in fase di progettazione esecutiva.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Rischio geomorfologico, idraulico ed idrogeologico

In merito al rischio di tipo geomorfologico, è stata allegata, contestualmente alla presentazione del piano agli uffici comunali, una relazione geologico tecnica che dimostra l'assenza di rischi di questo tipo. Si è allegata, inoltre, la documentazione relativa allo studio di compatibilità idro-geologica e quella relativa al rispetto dell'invarianza idraulica.

In riferimento agli aspetti idrogeologici, l'area è classificata nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali in zona "C", quindi zona priva di rischio idraulico.

Consumi e scarichi idrici

La necessità di consumo idrico legata alla nuova riqualificazione appare sostenibile in relazione all'attuale dimensionamento della rete di approvvigionamento esistente in prossimità dell'area di intervento. Trattandosi di una riqualificazione di un'area priva di rete fognaria, la tipologia delle acque reflue prodotte è del tutto convenzionale e potrà essere riversata in uno scarico apposito concepito con particolari trattamenti preliminari e secondari come da previsto dalla Normativa (disciplina regionale degli scarichi).

Impermeabilizzazione delle superfici

Non sono previste superfici impermeabilizzate, se non quelle relative ai volumi da realizzare. Inoltre sono stati minimizzati, al fine di ridurre il consumo di suolo, i volumi da realizzarsi su terreno permeabile, ed spostati su aree già edificate.

Gestione dei rifiuti

Trattandosi di una destinazione a carattere residenziale sparso, la tipologia di rifiuti prodotti è quella dei rifiuti solidi urbani che potranno quindi essere gestiti secondo le modalità normalmente adottate dall'attuale Ente gestore.

Inquinamento luminoso

Per la progettazione dei fabbricati, si è perseguita la massimizzazione dell'illuminazione naturale, aumentando ove possibile le superfici vetrate, associata all'utilizzazione di sistemi di illuminazione efficienti.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Per l'illuminazione esterna delle pertinenze, sarà opportuno adottare accorgimenti per la riduzione dei consumi elettrici, limitando al contempo l'inquinamento luminoso, migliorando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte. L'intervento dovrà quindi prevedere le condizioni di illuminazione più idonee per perseguire un uso razionale dell'energia ed un contenimento del flusso luminoso disperso (es. utilizzo led).

Inquinamento acustico

La destinazione residenziale risulta compatibile con la classe acustica di riferimento in cui ricade l'area di intervento.

Integrazione con il contesto

Il completamento del Piano di riqualificazione non sembra possa causare effetti significativi dal punto di vista dell'integrazione paesaggistica ed ambientale con il contesto. Sulla base di tutti gli elementi conoscitivi e le condizioni di trasformazione caratterizzanti il Piano, è possibile arrivare alla definizione della criticità dell'impatto paesaggistico legato all'intervento, desumibile applicando una scala che prenda in considerazione la fragilità e la rilevanza della risorsa paesaggistica.

E' possibile dedurre una "fragilità della risorsa paesaggistica" direttamente dalla lettura degli aspetti paesaggistici riguardanti il contesto circostante l'area di intervento. In particolare, sono attribuibili livelli di fragilità paesaggistica "bassa", "media" o "alta" secondo i criteri (sistemico, vedutistico, simbolico) indicati nella tabella riportata di seguito.

Criteri per l'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica	
Criterio di valutazione	Chiavi di lettura
Sistemico	Appartenenza/contiguità a sistemi paesaggistici locali: - di interesse geo-morfologico; - interesse naturalistico; - interesse storico-artistico; - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica). Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.
Vedutistico	Interferenza con punti di vista panoramici; Interferenza/congruità con percorsi di fruizione paesistico/ambientale; Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali.
Simbolico	Interferenza/congruità rispetto a luoghi rappresentativi dei valori storici e della cultura locale.

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Per il Piano oggetto di valutazione, è possibile ipotizzare un livello di fragilità "bassa". L'attribuzione del livello di fragilità della risorsa paesaggistica è stato definito, rispetto ai parametri indicati nella tabella, dopo aver formulato le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

- criterio sistemico: l'area non appartiene ad un sistema paesaggistico locale di interesse storico- culturale, geo-morfologico o naturalistico; la strumentazione urbanistica comunale individua l'area come area agricola di pianura; non sono presenti vincoli urbanistici;
- criterio vedutistico: l'area non interferisce con nessun punto di vista panoramico né con percorsi di particolare fruizione paesistico/ambientale;
- criterio simbolico: l'area non presenta elementi di interesse dal punto di vista dei valori e luoghi rappresentativi della cultura e della tradizione locale.

È possibile, inoltre, determinare una "rilevanza degli impatti paesaggistici" legati all'intervento, secondo tre classi ("lieve", "rilevante" o "molto rilevante") a seconda dei criteri e dei parametri riportati nella tabella seguente.

Criteri e parametri per l'attribuzione del livello di rilevanza paesaggistica dell'intervento	
Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala locale
Incidenza morfologica e tipologica	Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo; Adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno; Conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici.
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Coerenza, contrasto o indifferenza dell'intervento rispetto all'intorno immediato.
Incidenza visiva	Disturbo visivo; Armonizzazione delle visuali; Occultamento di visuali rilevanti; Prospetto su spazi pubblici.
Incidenza ambientale	Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva).
Incidenza simbolica	Capacità del progetto di rapportarsi convenientemente con le valenze storiche

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

Per l'intervento oggetto di valutazione, è dunque possibile ipotizzare un livello di rilevanza "lieve" definito, dopo aver fatto le seguenti considerazioni per criterio di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica: l'entità dell'intervento non è tale da poter alterare i caratteri morfologici del luogo e non interferisce con connessioni naturalistiche-ambientali significative (non sono rilevabili elementi di valore ecologico) o con elementi storico-culturali del luogo (assenti);
- incidenza linguistica (stile, materiali, colori): l'intervento è in adiacenza con aree agricole, che non presentano caratteristiche architettoniche tradizionali specifiche; l'intervento non è tale da poter introdurre elementi progettuali ed architettonici difforni rispetto a tale contesto;
- incidenza visiva: l'assetto formale dell'intero complesso non è tale da alterare significativamente le visuali locali;
- incidenza ambientale e simbolica: l'intervento previsto, per le sue caratteristiche proprie, non prefigura alterazioni della fruizione sensoriale dell'area.

La combinazione della fragilità della risorsa paesaggistica con la rilevanza degli impatti paesaggistici permette così di identificare la "criticità paesaggistica dell'intervento", applicando la seguente scala ordinale combinata risorse/impatti e sulla base dei criteri di cui alle tabelle precedenti.

<i>Scala ordinale combinata tra risorse e impatti paesaggistici</i>			
Fragilità risorsa paesaggistica	Rilevanza impatti paesaggistici		
	Lieve	Rilevante	Molto rilevante
Alta	<i>Alto</i>	<i>Molto Alto</i>	<i>Molto Alto</i>
Media	<i>Medio</i>	<i>Alto</i>	<i>Alto</i>
Bassa	<i>Basso</i>	<i>Alto</i>	<i>Alto</i>

In particolare, ad una fragilità "Bassa" e rilevanza "Lieve", è possibile identificare un livello di criticità paesaggistica dell'intervento "Basso".

In ogni modo, la realizzazione dei fabbricati del Piano è stata subordinata alla definizione in maniera unitaria dei caratteri tipologici e costruttivi dell'intero comparto nonché all'utilizzo in modo coordinato di materiali e colori.

Di particolare rilievo il risultato dovuto all'intervento di potenziamento del verde: tale tipologia di intervento non dovrà essere finalizzata al solo mascheramento (tetto verde) ma ad una ricomposizione non strutturata delle componenti verdi di nuovo impianto.

In progetto sono conservate le specie autoctone, favorendo l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee non idroesigenti e per le quali è prevista una normativa di lotta

Piano di riqualificazione in Località Ruinas art.10 delle N.T.A. del P.U.C.

obbligatoria per i loro ospiti (fitomizi o patologie) causa di danni agli organismi vegetali stessi, nonché indirettamente alle persone per effetto di accidentali contatti con la entomofauna ospite (Pino e Platano).

10. ESITI DELLA VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha evidenziato gli elementi conoscitivi per la verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento come previsto dalla L.R. 10/2010 e s.m.i..

In base alle valutazioni effettuate nel presente documento, si propone di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il Piano di Riqualificazione di iniziativa privata in località "RUINAS".