



**SETTORE AMBIENTE E ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
**UFFICIO VAS**

**DETERMINAZIONE**  
**N. 702 del 20/09/2022**

**Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II., DELLO STUDIO GENERALE PER IL PIANO ATTUATIVO DI COMPARTO ZONA F2.5.C DEL COMUNE DI MAGOMADAS**

**IL DIRIGENTE**

**PREMESSO** che

- il Comune di Magomadas con nota n. 1577 del 11/05/2022, acquisita al protocollo di questo Ente con n. 8033 del 12/05/2022, ha notificato l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per lo Studio Generale per il Piano Attuativo di Comparto Zona F2.5.C, segnalando i link al sito del Comune dai quali è possibile scaricare il relativo Rapporto Ambientale preliminare e gli elaborati tecnici dello Studio Generale del Piano attuativo in oggetto, nonché quelli del vigente PUC;
- ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., la Provincia di Oristano, in qualità di Autorità competente, ed il Comune di Magomadas, in qualità di autorità procedente, hanno individuato i Soggetti competenti in materia ambientale (SCMA) di seguito riportati, da consultare nel corso del procedimento di verifica per acquisirne il parere:
  - R.A.S. - Assessorato della Difesa dell'ambiente - Servizio Valutazioni Ambientali
  - R.A.S. - Direzione Generale Agenzia del Distretto idrografico della Sardegna
  - R.A.S. - Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica - Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica
  - R.A.S. - Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica - Servizio tutela paesaggistica per le Province di Oristano e Medio Campidano
  - R.A.S. - Assessorato dei Lavori Pubblici - Servizio del Genio Civile di Oristano
  - Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Cagliari e per le province di Oristano e Sud Sardegna
  - A.R.P.A.S. Dipartimento di Oristano
- l'Ufficio VAS
  - con nota prot. n. 10571 del 21/06/2022 ha segnalato al Comune le recenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PAI (DGR 2/8 del 20/01/2022) con particolare riferimento agli adempimenti relativi alla pianificazione urbanistica, chiedendo l'integrazione della documentazione presentata con la Relazione asseverata di cui ai commi 2 ter e 3 dell'articolo 8 delle Norme stesse.
  - con nota n. 12654 del 22/07/2022 ha trasmesso il Rapporto ambientale preliminare e il collegamento internet di accesso alla documentazione tecnica della Variante in argomento ai

Soggetti competenti in materia ambientale individuati, invitandoli ad esprimere, entro 30 giorni dal ricevimento della nota stessa, il proprio parere in merito;

- nella fase di consultazione dei SCMA sono state acquisite le osservazioni dei seguenti soggetti:
  - R.A.S. Direzione Generale dei Lavori Pubblici - Servizio del Genio civile di Oristano. Nota n. 30130 del 01/08/2022.
  - A.R.P.A.S. Dipartimento di Oristano. Nota n. 27367 del 10/08/2022

**VISTA** la Relazione istruttoria redatta dal tecnico dell'Ufficio titolare del procedimento, depositata agli atti d'ufficio, la quale riporta le seguenti considerazioni:

- lo Studio in argomento riguarda uno dei tre comparti in cui sono divise le zone F2.5 di cui alla disciplina del vigente PUC, (ex zone FAG del previgente Programma di Fabbricazione, con destinazione promiscua turistica-agricola), da attuarsi tramite apposito Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbanistica (P.P.R.U.) finalizzato al riordino dell'edificato e al completamento delle urbanizzazioni, e successivo Piano Attuativo di Comparto. Nelle zone F2.5 non sono ammesse nuove volumetrie salvo il completamento dei fabbricati realizzati al rustico (compreso il solaio di copertura) nel limite delle volumetrie già realizzate e comunque senza incrementi volumetrici rispetto a quanto previsto nella concessione originaria, e dei fabbricati in corso di costruzione con le fondazioni completate con concessione legittimata da sentenze esecutive, nei limiti delle volumetrie ivi indicate. Il P.P.R.U è stato approvato con DCC n. 37 del 12/09/2014; lo Studio Generale del PAC del comparto C in argomento, approvato con DCC n. 15 del 13/09/2017, interessa una superficie complessiva, al lordo della viabilità esistente, di circa 5,115 ettari, in località "Pisturri". Il PAC contiene le norme per il completamento dei fabbricati, degli spazi esterni (recinzioni, strade, aree verdi, aree di cessione, ecc..) e delle opere d'urbanizzazione primarie interne ad ogni singolo lotto funzionale, da collegarsi alle reti dei servizi tecnologici. Non è prevista la realizzazione di ulteriori strade sia carrabili sia pedonali ma solo il completamento degli strati di usura delle strade esistenti già approvate nei tracciati

Il comparto viene articolato in cinque stralci funzionali, della superficie netta complessiva di 47.366 mq circa; le volumetrie assentite ammontano complessivamente a 5.377 mc. Gli edifici potranno essere destinati a residenze, case vacanza, servizi turistici. Gli interventi edilizi di completamento sono condizionati all'impianto, nelle superfici scoperte al netto della viabilità interna e ai parcheggi, di vigneto, oliveto o frutteto specializzato, da avviarsi entro un anno dalla concessione edilizia e completato entro i successivi tre. Per tutti gli interventi è fatto obbligo della sottoscrizione di una nuova convenzione che impegni i proprietari a rispettare sia gli obblighi già eventualmente sottoscritti con le precedenti convenzioni sia le previsioni del PPRU e del PAC in argomento. Sono previste aree di cessione per standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico attrezzato) per complessivi 1344 mq, che dovranno essere sistemate, pavimentate e piantumate a cura dei proprietari secondo le indicazioni concordate con l'amministrazione e descritte nella convenzione di lottizzazione del PAC.

- l'area oggetto di intervento è servita dalle reti idrica, elettrica e telefonica, appoggiate alla strada provinciale che attraversa il comparto; mentre non è invece dotata di rete fognaria e pertanto, in attesa che venga realizzata una rete fognaria che dovrà collegarsi al collettore principale sottostante, nei progetti esecutivi saranno dimensionati dei pozzetti di rilancio, per chi giace sottoquota rispetto alla stessa strada, e dei pozzetti di allaccio per chi potrà collegarsi alla stessa per caduta.
- il Rapporto preliminare dà atto della coerenza del PAC con il Piano Paesaggistico Regionale. Tutta l'area d'intervento ricade ricadente all'interno della fascia costiera individuata dal PPR quale bene paesaggistico; pertanto tutti gli interventi, qualora comportino l'alterazione dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004. Con riferimento all'assetto idrogeologico, la parte alta della zona interessata dall'intervento (lato Nord Est) nel versante del nuraghe S. Nicola ricade, pur se in minima parte, in zona individuata dal PAI a rischio frane di livello HG3. Non sono invece presenti altre tipologie di vincoli quali archeologici, di bosco, SIC, ZPS, etc.
- per quanto riguarda la valutazione dei potenziali impatti, la documentazione acquisita da atto che:
  - le previsioni del PAC, limitate al completamento di fabbricati esistenti, degli spazi esterni di

pertinenza e delle relative opere di urbanizzazione, sono funzionali al superamento dello stato di disordine e parziale abbandono del comparto e al miglioramento dell'immagine del contesto costruito e della sua omogeneità. L'intervento avrà impatti positivi sul paesaggio e sulla biodiversità a seguito dell'impianto delle colture (vigne, oliveti, orti) che dovrà essere realizzato su ampie superfici in parte attualmente incolte. L'impermeabilizzazione del suolo sarà limitata al minimo indispensabile, garantendo adeguati coefficienti di permeabilità per parcheggi e percorsi carrabili e pedonali. Non sono previste opere che alterino il regime idraulico del compendio. Gli impatti relativi alle fasi di cantiere, con particolare riferimento all'impatto acustico e alla produzione di polveri, saranno oggetto di opportune misure di mitigazione.

- il progetto è stato sviluppato dimensionando la rete idrica e la rete fognaria in funzione del numero di abitanti insediabili, dell'orografia del terreno e dello studio idrogeologico dell'area. Per quanto concerne i reflui dovranno essere realizzate le opere di allaccio alla rete pubblica, (attualmente non esistente), da realizzare a bordo lotto, e opere interne al lotto funzionale tramite il completamento e la messa in funzione delle fosse Imhoff già autorizzate a suo tempo, o in alternativa di fosse settiche a tenuta stagna non disperdenti.
- l'approccio nel completamento dei manufatti edilizi sarà volto al principio di minimizzazione dell'impiego di materiali non rinnovabili e di massimo riutilizzo delle risorse impegnate nell'intervento. Le pochissime terre di risulta provenienti dagli scavi per l'installazione dei sottoservizi saranno riutilizzate all'interno dei terreni agricoli stessi. La gestione dei rifiuti prodotti dall'attività edilizia seguirà le prescrizioni dell'art. 184, comma 3, lettera b) del Testo Unico Ambientale. Le terre e rocce da scavo verranno riutilizzate per ripristini, rimodellamenti e riempimenti all'interno dell'area di cantiere stesso. Le poche macerie ed inerti provenienti dalle fasi di completamento saranno conferite a discarica autorizzata. A regime, la gestione dei rifiuti prodotti nell'insediamento sarà integrata con l'attuale gestione dei rifiuti del comune di Magomadas (l'area è già servita dal sistema di raccolta).
- la relazione asseverata sull'assetto idrogeologico rileva che il sito ricade parzialmente, nel limite orientale, in aree a pericolosità da frana con classe Hg3, mentre non ricade in aree caratterizzate da pericolosità idraulica; e attesta che sulla base dell'analisi comparata dello Studio di dettaglio approvato con Delibera AdB n. 3 del 07 Maggio 2014 e dei dati acquisiti nell'ambito del presente studio non si rileva alcun tipo di mutazione delle condizioni di pericolosità da frana. Si dà atto inoltre che l'attuazione del PAC avviene nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 23 comma 9 delle norme del PAI. Si attesta in conclusione la compatibilità geologica tra gli interventi previsti in progetto e il territorio circostante.
- si rileva, in sintesi, che l'attuazione del PAC in argomento determina un modesto aumento del carico insediativo (comunque già previsto nel vigente PUC e nel Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbanistica) tale da non produrre impatti significativi sulla produzione di rifiuti, sui consumi idrici e gli scarichi fognari e sulla qualità dell'aria a livello locale. Dalla documentazione acquisita si evince la ridotta incidenza del Piano sulle matrici ambientali. La compatibilità dell'intervento con gli specifici vincoli che interessano l'area in argomento dovrà comunque essere valutata dagli uffici rispettivamente competenti;
- il PAC non definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II bis, III e IV alla Parte II del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.; il Rapporto Preliminare contiene le informazioni pertinenti in relazione ai criteri di riferimento per la valutazione dei potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano e della loro significatività, di cui all'Allegato I alla parte seconda del D. Lgs. 152/2006.
- con particolare riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità più pertinenti fra quelli elencati nell'Allegato I alla parte seconda del D. Lgs. 152/2006, si osserva che:
  - lo Studio generale del PAC in argomento costituisce il quadro di riferimento per la riqualificazione e il completamento dell'edificato e delle opere di urbanizzazione, tramite successivi stralci esecutivi e convenzioni di lottizzazione, di un comparto parzialmente compromesso, dove l'esigenza prioritaria era la "ricucitura" dell'insediamento e l'ultimazione delle reti infrastrutturali. Esso si pone in continuità con la disciplina dei piani immediatamente sovraordinati - PUC (già assoggettato a VAS e coerente con il Piano Paesaggistico Regionale) e PPRU - e con i contenuti dello Studio di assetto

idrogeologico, e non incide su altri piani di settore sovraordinati quali PAI, Piano di Tutela delle acque, etc. Esso non è connesso a particolari problemi ambientali.

- non si rilevano impatti rilevanti e irreversibili nel lungo termine, né di carattere cumulativo. L'intervento non presenta rischi per la salute umana o per l'ambiente. L'area interessata da potenziali impatti è limitata a quella del comparto oggetto di intervento e la popolazione interessata è valutata in circa 45 abitanti insediabili.
- il PAC non interessa aree protette a livello nazionale, comunitario o internazionale. La compatibilità dell'intervento in relazione agli elementi di valore e vulnerabilità dell'area (valore paesaggistico, rischio frane) sarà presa in carico dagli uffici competenti alla gestione degli specifici vincoli ambientali.

valutando in conclusione che l'attuazione del PAC in argomento non determini impatti significativi sulle matrici ambientali, e proponendo quindi di non assoggettarlo alla procedura di VAS, e suggerendo al contempo alcune raccomandazioni funzionali al perseguimento della sua complessiva sostenibilità ambientale

## **VISTI**

- il Decreto Legislativo n. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale" e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 9/2006 relativa a "Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali" e ss.mm.ii., che conferisce alle Province le funzioni amministrative relative alla Valutazione Ambientale Strategica;
- la DGR 44/51 del 14/12/2010 avente ad oggetto "Approvazione delle linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali";
- la DGR n. 23/6 del 20/04/2016 con la quale il dott. Massimo Torrente è stato nominato Amministratore Straordinario della Provincia di Oristano;
- le Delibere dell'Amministratore Straordinario n. 152 del 29/11/2016, come modificata dalla successiva Delibera n. 178 del 28/12/2016 (ricognizione della macrostruttura della Provincia) e n. 12 del 01/02/2017 (approvazione funzionigramma della Provincia di Oristano);
- il Decreto dell'Amministratore Straordinario n. 21 del 01/12/2021 con il quale è stato conferito al sottoscritto Dott. Raffaele Melette l'incarico di Dirigente del Settore Ambiente e Attività Produttive;

## **DATO ATTO** che:

- la Responsabile del Servizio e del procedimento Dott.ssa OBINU PIERANGELA, vista l'istruttoria della Dott.ssa CABOI VALENTINA, con la presente proposta n. 2408 i cui contenuti sono riportati in premessa, attesta la regolarità e la correttezza dell'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto;
- con la proposta e adozione del presente atto tutti i soggetti coinvolti attestano l'assenza di situazioni di incompatibilità e di condizioni di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/90 - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi - e degli art. 6 e 7 del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D. Lgs. 165/2001 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche - recepito dall'Ente con delibera G.P. n. 13/2014;

**RITENUTO**, per quanto sopra esposto, di poter escludere dalla procedura di VAS lo Studio Generale per il Piano Attuativo di Comparto della Zona F2.5.C del Comune di Magomadas, con le raccomandazioni sotto riportate;

## **DETERMINA**

per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono integralmente riportate e trascritte

**1 DI ESCLUDERE** dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., lo Studio

Generale per il Piano Attuativo di Comparto della Zona F2.5.C del Comune di Magomadas, fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e con le seguenti raccomandazioni:

- a** nello sviluppo delle successive fasi di attuazione del PAC la progettazione e la realizzazione degli interventi dovrebbe essere verificata e se del caso integrata con ulteriori apposite norme prestazionali, specifiche tecniche e/o modalità attuative al fine di perseguire:
- ✓ la tutela e l'aumento della capacità drenante del suolo e la minimizzazione del deflusso superficiale delle acque attraverso l'utilizzo, per gli spazi scoperti e la viabilità di servizio nelle aree pubbliche e private, di fondi calpestabili e carrabili inerbiti, o comunque di sistemi costruttivi permeabili (pavimentazioni drenanti, blocchetti autobloccanti, acciottolati erbosi, prati armati, ecc.) in alternativa a lavori di cementificazione ed asfaltatura;
  - ✓ la tutela e la garanzia di un'effettiva funzione ecosistemica degli spazi e arredi verdi pubblici e privati, che consenta di ridurre i fenomeni di surriscaldamento delle superfici esposte e dell'atmosfera sovrastante;
  - ✓ la sostenibilità dell'intervento edilizio, con riferimento all'efficientamento energetico degli edifici e all'autoproduzione di energia, alla riduzione dei consumi idrici e al riutilizzo delle acque piovane. Si dovrà in particolare privilegiare: il ricorso a soluzioni di architettura bioclimatica, con particolare attenzione alla progettazione di sistemi passivi; l'impiego di tecniche costruttive e di materiali locali, di materiali di cui sia possibile il riutilizzo al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
  - ✓ l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - ✓ l'adozione, in fase di cantiere, di tutte le misure atte: alla corretta gestione delle terre e rocce da scavo, promuovendo il massimo riutilizzo in situ o la destinazione a recupero rispetto al conferimento in discarica; a garantire l'integrità del suolo da possibili sversamenti di sostanze inquinanti; a garantire la qualità dell'aria e a prevenire le emissioni di inquinanti e polveri diffuse, come anche a garantire il contenimento delle fonti di inquinamento acustico.

## **2 DI DARE ATTO che**

- eventuali modifiche apportate alle previsioni dello Studio generale del PAC in oggetto nelle successive fasi di progettazione degli stralci esecutivi, che possano in qualche maniera creare impatti ambientali differenti da quelli esaminati nel Rapporto preliminare ambientale, comporteranno l'avvio di un nuovo procedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica da parte del Comune di Magomadas;
- qualora il Comune decidesse di realizzare interventi differenti da quelli riportati nel PAC in oggetto, che rientrino nella casistica prevista nell'Allegato A1 della DGR 45/24 del 27/09/2017, dovrà essere attivata la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale prevista dalla Delibera sopra citata;
- il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme, e viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi.

**3 DI TRASMETTERE** la presente Determinazione al Comune di Magomadas e ai Soggetti competenti in materia ambientale;

**4 DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente provvedimento sull'Albo Pretorio *online* della Provincia per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, oltre che sul sito istituzionale [www.provincia.or.it](http://www.provincia.or.it);

**5 DI DARE ATTO** che il presente atto è impugnabile con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, secondo le modalità ed i termini previsti dalla Legge, da qualsiasi soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse, in conformità a quanto previsto dall'art. 146 - comma 12 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**6 DI ATTESTARE** che con la sottoscrizione del presente atto viene espresso il parere favorevole sulla

regolarità amministrativa ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente regolamento.

Oristano li, 20/09/2022

IL DIRIGENTE

MELETTE RAFFAELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

*Redattore: CABOI VALENTINA*

*Funzionario: OBINU PIERANGELA*

*Dirigente: MELETTE RAFFAELE*