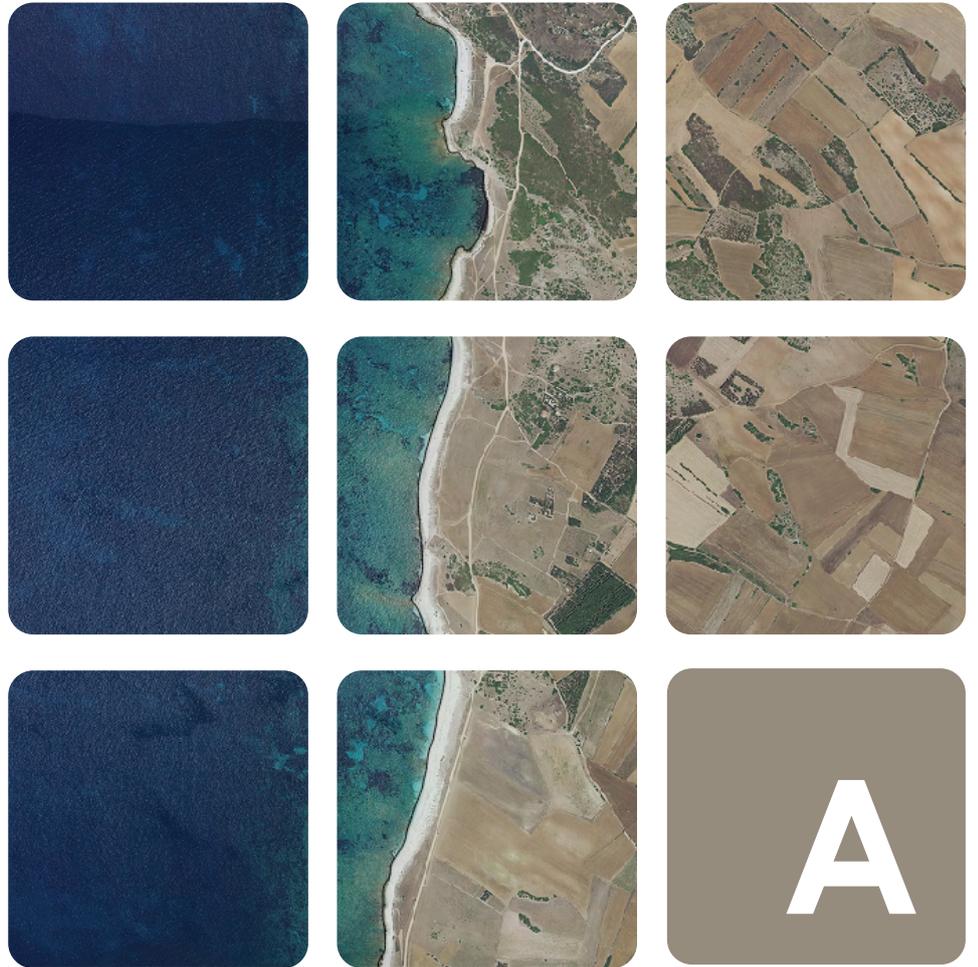


Variante Urbanistica

Zone H di tutela paesaggistica - Loc. Corrighias



Relazione Variante Pdf Cabras e NORME

Variante al Piano di Fabbricazione per l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio nelle ZONA H1 di salvaguardia costiera e tutela integrale nel territorio del Comune di Cabras

Sindaco | **Andrea Abis**
Assessore all'Urbanistica | **Enrico Giordano**

RUP | ing. **Giuseppe Podda**

Progettisti della Variante
arch. e paesaggista **Enrica Campus**

Proponente la richiesta di interesse pubblico
AMP Sinis Isola di Maldiventre
dott. **Massimo Marras**

Note _____	Adozione Del.C.C n. _____ del _____	Approvazione Del.C.C n. _____ del _____
---------------	--	--

INDICE

1	PREMESSA	3
2	CONTESTO DELLA VARIANTE	4
3	LA VARIANTE IN COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	6
4	I BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI	7
5	IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	8
6	IL PIANO DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI CABRAS E LA VARIANTE DELLE ZONE AGRICOLE	9
7	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	10
8	LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE	10

1 PREMESSA

La Variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras e della sua Variante delle Zone Agricole, è finalizzata alla dichiarazione di pubblica utilità di aree retrodunali sottoposte a degrado ambientale, ricadenti in “**zona H1 fascia di salvaguardia costiera (conservazione integrale)**” e contestuale apposizione di vincolo preordinato all’esproprio.

Il degrado citato è da attribuirsi alla sosta non autorizzata delle auto nel periodo estivo. Per questa ragione, successivamente all’esproprio, l’area sarà interdetta attraverso il posizionamento di massi.

La variante così come proposta si configura come “variante non sostanziale”, poiché non interviene nella modifica della qualificazione degli ambiti territoriali individuati.

La Variante è composta dai seguenti documenti:

A – Relazione di Piano

B1 – Inquadramento territoriale a scala vasta

B2 – Inquadramento territoriale a scala comunale

B3 - Carta dei beni paesaggistici

B4 – Carta delle tutele ambientali

B5 – Piano di Fabbricazione vigente

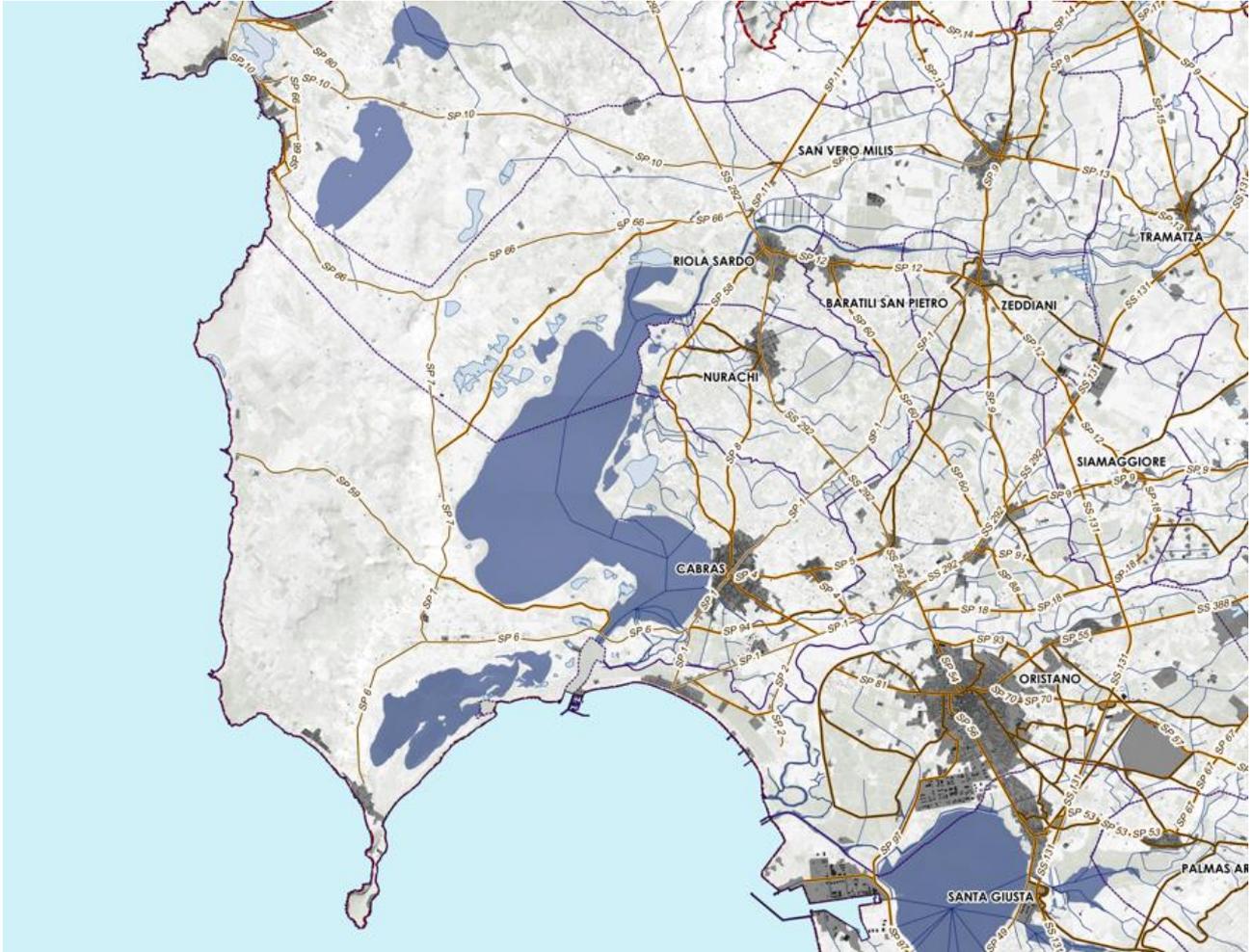
B6 – Variante al piano di fabbricazione

C – Relazione di assoggettabilità a VAS

2 CONTESTO DELLA VARIANTE

La variante insiste su una parte del territorio costiero del Comune di Cabras, in una località denominata "Corrighias".

Il forte carico antropico della stagione estiva, porta con sé fenomeni di errata appropriazione degli spazi; è il caso della fascia retrodunale oggetto della presente variante, che viene utilizzata impropriamente come area di sosta delle auto.



Il territorio di Cabras si estende per una superficie di 102,18 Km² di cui una elevata percentuale interessata dalle aree umide stagnali: lo stagno di Cabras e la laguna di Mistras.

Un territorio relativamente poco abitato. Il centro urbano principale sorge sulle sponde dello stagno e instaura con questo una relazione di margine che potremmo definire di marginalità piuttosto che di centralità, nonostante rappresenti una delle importanti risorse economiche e identitarie di questo territorio.

Gli altri centri urbani sono sulla costa: San Giovanni di Sinis e Funtana Meiga; il primo affonda le radici nella storia il secondo è esito dell'edificazione turistica degli anni ottanta del secolo scorso, in totale contrasto con il contesto.

L'altro centro è il Villaggio di San Salvatore, altro centro di impianto storico, nato attorno alla Chiesa, che al suo interno custodisce il sito paleocristiano.

Tra la costa e lo stagno si struttura un paesaggio caratterizzato da rilievi collinari dolci e che si pone a cerniera con l'entroterra e che definisce il paesaggio del Sinis.

Un sistema collinare caratterizzato da una struttura composta dai pochi segni della trama delle aree agricole dei seminativi asciutti, delle colture orticole a pieno campo e dei vigneti. Un mosaico di tessere per lo più senza soluzione di continuità separate da siepi arboree e raramente da qualche muretto a secco.

Morfologicamente il territorio è composto principalmente da due zone: una parte pianeggiante che si estende soprattutto nella parte orientale e settentrionale, caratterizzata dalla presenza di numerosi stagni e paludi e un altopiano disposto nella parte centro-meridionale della penisola che raggiunge una massima elevazione di oltre 90 metri con una media di circa 60 metri.

Alcune zone collinari sono ben identificabili e definiscono singole unità: la penisola di Capo San Marco, le colline ove sorge l'antica città di Tharros, Monte Prama, Monte Palla, Monte Trigu e la zona attorno a Capo Mannu, con terreni basaltici.

La costa si presenta rocciosa nella parte meridionale intorno a San Giovanni di Sinis e Seu, mentre verso nord diventa dapprima sabbiosa (con la presenza delle esclusive spiagge di quarzo come Maimoni, Is Arutas e Mari Ermi) quindi, procedendo ulteriormente verso nord, risulta caratterizzata dalle alte falesie di Su Tingiosu intervallate con le spiagge sabbiose di S'Anea Scoada, Putzu Idu fino a Capo Mannu.

Subito sotto Capo Mannu si apre la spiaggia di Sa Mesa Longa e Cala Saline con la Salina e Su Pallosu, per poi arrivare alle sconfinite spiagge e Pineta di Is Arenas.

La Penisola del Sinis è la conseguenza di complessi eventi geodinamici, che hanno determinato formazioni con sedimenti di calcari marnosi, di marne, intercalati da calcareniti organogene, calcari bianchi sterili, lamine di argille, calcari brecciati e calcari dolomitici. Dopo una trasgressione marina del Pliocene inferiore, si depone nel Pliocene medio un complesso alluvionale conglomeratico.

Dal Pliocene superiore in poi la formazione eolica dunare, le arenarie fossilifere di spiaggia e le varie generazioni di arenarie, le coperture terrigene del Pleistocene, i limi carbonatici palustri, crostoni di carbonati, sedimenti di spiaggia, palustri e dunari, dell'Olocene, si distribuiscono sull'intera penisola.

La configurazione morfologica è strettamente dipendente dai caratteri strutturali, litologici e dall'elevato grado di erodibilità dei sedimenti. Nel settore centrale la superficie topografica si articola in forme sub-orizzontali o ad andamento ondulato con versanti poco acclivi.

La morfologia ondulata dei sedimenti arenacei ha favorito l'instaurarsi di numerose aree palustri e stagni, la cui alimentazione idrica è legata anche al regime pluviometrico stagionale.

Il sistema ambientale e insediativo del territorio di Cabras è quindi strutturato dagli stagni e dal relativo bacino di alimentazione dello stagno di Cabras che insieme alla Laguna di Mistras, oltre a costituire il naturale sistema di espansione idraulica dei corsi d'acqua ed avere rilevanza paesaggistica ed ecologica, sono sede di importanti attività economiche quale l'allevamento ittico.

Il paesaggio agrario occupa una preponderante estensione, rilevata dalle grandi superfici coltivate a seminativi.

Anche solo dalla lettura diacronica delle foto aeree emerge la consistenza della struttura del mosaico agrario e la sua trasformazione. Se in tutto il territorio si individua un accorpamento delle parcelle agrarie, quella nella quale oggi sono avvenuti gli scavi appare immutato nel tempo con un uso anche limitato, tanto da distinguerlo tra le aree ruderali e incolte.

La trama agraria è definita anche dalla struttura della viabilità rurale, per la quale si individuano alcuni assi portanti principali che ancora oggi definiscono il sistema infrastrutturale principale del Sinis, altre strade rurali sono state invece del tutto perse.

Le risorse di questa porzione del territorio regionale sono alla base della caratterizzazione del Golfo fin dall'antichità dagli insediamenti di importanti centri urbani, che in quelli di epoca fenicia trovano oggi la massima espressione: Tharros (a nord) insieme a Otocha (al centro) e Neapolis (a sud) definiscono gli avamposti sul mare, dai quali ha tratto origine anche l'insediamento recente che oggi caratterizza il Golfo.

Più in generale i principali caratteri geomorfologici e pedologici hanno offerto condizioni favorevoli per gli insediamenti umani, attestati a partire dall'Età Neolitica.

Risalgono al V-II millennio a.C. le testimonianze del Neolitico Medio e Neolitico Recente nelle località di Cuccuru is Arrius, Conca Illonis e Is Arutas, disposte lungo il margine meridionale e occidentale dello stagno e fino alla linea di costa. Sono significative le testimonianze ascrivibili all'età del Bronzo, localizzate intorno agli stagni e lungo la costa, talvolta insistenti su strutture e siti occupati nelle fasi precedenti; le popolazioni erano dedite all'agricoltura, allevamento stanziale e itinerante, caccia, pesca, raccolta specie naturali spontanee.

Per l'età dei Nuraghi è documentata la formazione di sistemi insediativi policentrici, strumenti e motori del controllo collettivo su ampi bacini territoriali.

3 LA VARIANTE IN COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

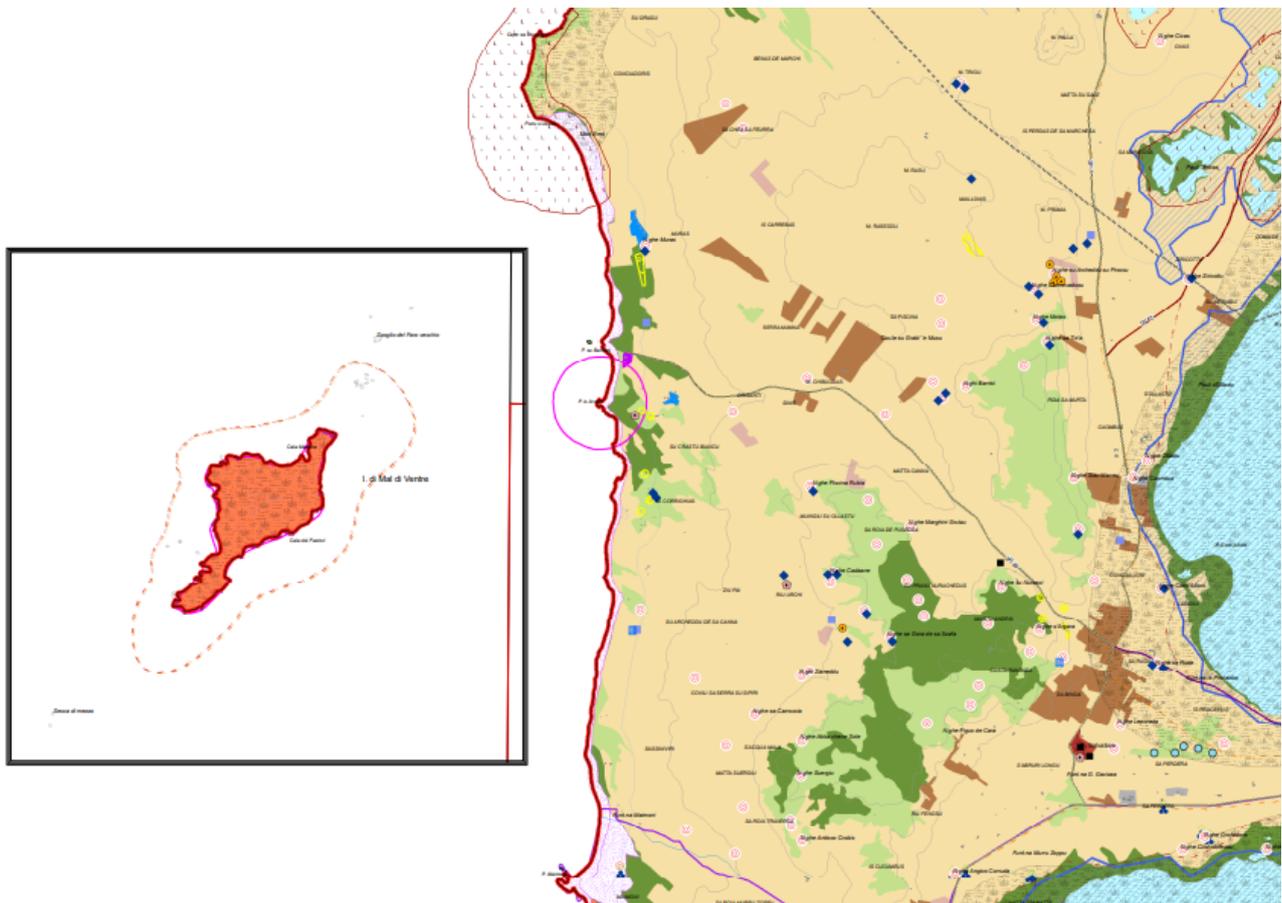
Il Piano Paesaggistico della Regione Sardegna (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7 settembre 2006, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 45/89, come modificata dalla L.R. 8/2004, costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

Il Piano definisce il paesaggio quale principale risorsa territoriale della Sardegna e rappresenta lo strumento centrale del governo pubblico del territorio, ponendosi come matrice di un'opera di ampio respiro e di lunga durata, nella quale si saldano in un unico progetto la conservazione e la trasformazione.

Il Piano applica la definizione di paesaggio così come scaturita dalla Convenzione Europea sul Paesaggio di Firenze del 2000 che indica come la pianificazione territoriale debba fondarsi su tre componenti essenziali: quella economica, quella storico-culturale e quella ambientale.

Finalità del PPR è quella di:

- a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.



>> Estratto del Piano Paesaggistico Regionale

L'analisi territoriale svolta dal PPR è articolata secondo tre assetti: ambientale, storico-culturale e insediativo, per ciascuno dei quali sono stati individuati i beni paesaggistici, i beni identitari e le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale, costituita da indirizzi e prescrizioni. Oltre all'analisi del territorio finalizzata all'individuazione delle specifiche categorie di beni da tutelare in ossequio alla legislazione nazionale di tutela, è stata condotta un'analisi finalizzata a riconoscere le specificità paesaggistiche dei singoli contesti, limitata in sede di prima applicazione del PPR, alla sola fascia costiera.

Il territorio del Comune di Cabras ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 9 "Golfo di Oristano", la cui struttura è articolata sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso: il Campidano di Milis a nord, il Tirso come spartiacque fra il Campidano di Milis e il Campidano Maggiore, e il Campidano di Simaxis, che si estende dall'arco costiero alle pendici del Monte Arci.

Tra i valori riconosciuti nell'ambito di paesaggio n.9 vi è la *"Presenza di un paesaggio agricolo che rappresenta elementi essenziali di riconoscibilità e di leggibilità dell'identità territoriale"*.

Gli indirizzi di progetto indicati nell'ambito dell'Atlante riguardano prevalentemente l'interconnessione tra il sistema delle terre e delle acque marine, fluviali e lagunari, matrice delle città storiche (Tharros, Othoca e Neapolis), come guida per la riqualificazione ambientale delle attività e degli insediamenti.

Il sistema ambientale e insediativo è strutturato nella parte nord, dagli stagni e dal relativo bacino di alimentazione dello stagno di Cabras, in cui rientra l'area oggetto di Variante, e nella parte centrale dalla rete idrografica e dal bacino fluviale del Medio e Basso Tirso.

Tra gli indirizzi dell'Atlante, si rilevano, ai fini del contesto evidenziato:

- Conservare la funzionalità della dinamica delle acque affinché sia garantito l'equilibrio tra acque marine e acque dolci, la capacità di depurazione naturale delle zone umide del Golfo di Oristano e della penisola del Sinis (S'Ena Arrubia, Santa Giusta, Stagno di Cabras, Stagno di Mistras, Sale 'e Porcus, Stagno di Is Benas, Sa Salina);
- Conservare la funzionalità dei corsi d'acqua che confluiscono verso la piana del Golfo di Oristano garantendo il naturale scorrimento delle acque superficiali e ricostruendo, laddove è stata alterata, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua mediante tecniche naturalistiche, cogliendo l'occasione per progettare nuovi paesaggi;
- Conservare la funzionalità ecologica delle zone umide del Golfo di Oristano e della penisola del Sinis, riequilibrando in una prospettiva di sostenibilità gli usi produttivi dell'allevamento ittico e della pesca ed integrare le attività produttive con una potenziale fruizione turistico culturale, naturalistica, ricreativa e antropologico-culturale dei luoghi attraverso un programma integrato;
- 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. Particolare attenzione deve essere riservata alle fasce peristagnali di Santa Giusta, Corru S'Ittiri, Marceddì, San Giovanni, Cabras, ai corpi idrici in generale, agli spazi di transizione tra colture irrigue e asciutte.

4 I BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI

Tutto il territorio del Comune di Cabras è sottoposto a tutela ai sensi dell'art 136 del D.lgs 42/2004 in recepimento della Legge n. 1492/1939 "TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE DI CABRAS CON LA ISOLA DI MAL DI VENTRE E LO SCOGLIO CATALANO INTERESSANTE PER LE ZONE DESERTICHE E GLI ANTICHI BORGHI DI S.SALVATORE E S.GIOVANNI DI SINIS. V.200102/103" riconosciuto con Decreto Ministeriale del 6 aprile 1990.

In attuazione dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 si riconoscono nell'area la tutela delle zone umide come individuate da DPR 448/1976, la fascia di tutela dei 150m sul Rio Tanui, oltre ad una sommaria individuazione delle aree boscate e dall'aggiornamento delle tutele definite nel 2013 non risultano individuate in questa categoria di tutela.

Il valore paesaggistico dell'area è ulteriormente riscontrato con le tutele da articolo 143 del D.Lgs 42/2004 individuati dal PPR e nello specifico la fascia costiera (art.19).

5 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

L' art. 8 c.2bis delle NTA del PAI evidenzia che gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici generali e di varianti generali agli strumenti urbanistici generali vigenti, non ancora dotati di studio.

La Variante Urbanistica in oggetto non è una variante generale allo strumento urbanistico (art.8 c.2bis delle N.A. del PAI), ma è finalizzata alla dichiarazione di pubblica utilità di aree retrodunali sottoposte a degrado ambientale, ricadenti in **“zona H1 fascia di salvaguardia costiera (conservazione integrale)”** e contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, pertanto non è necessario presentare uno studio idrogeologico ai sensi dell'art. 8 delle NTA PAI a supporto della Variante Urbanistica in oggetto.

Inoltre secondo quanto stabilito dall'art. 8 comma 2 gli studi comunali di assetto idrogeologico concernenti la pericolosità e il rischio idraulico, vanno redatti in riferimento ai soli elementi idrici appartenenti al reticolo idrografico regionale. Come già evidenziato non è presente alcun corpo idrico identificato nel Reticolo Idrografico di Riferimento adottato con Delibera del Comitato Istituzionale 30.07.2015 n.3.

Gli interventi in progetto inoltre non dovranno essere sottoposti a pareri istruttori in materia di assetto idrogeologico in quanto l'area non ricade in aree a pericolosità idraulica o da frana e pertanto e non vi è la necessità di redazione di Studi di Compatibilità Idraulica e Geologico-Geotecnici che ne accertino l'ammissibilità e la compatibilità



>>Pericolosità idraulica Hi vigente

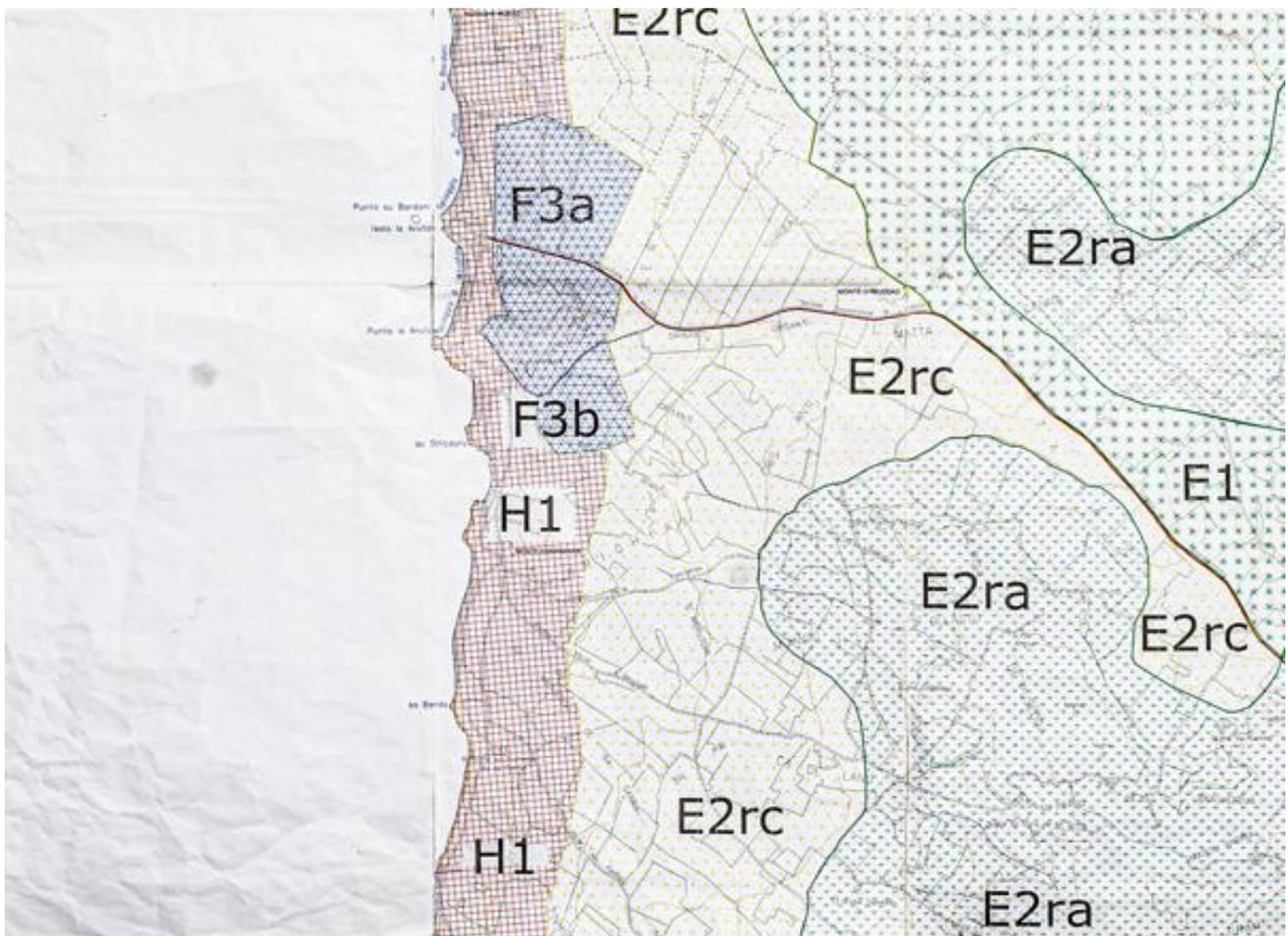
6 IL PIANO DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI CABRAS E LA VARIANTE DELLE ZONE AGRICOLE

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	ATTUAZIONE	Interesse per la VARIANTE
Piano di Fabbricazione	L 1150/1942	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 9405/2757 del 28/08/1970 e pubblicato sul BURAS N. 27 del 28/09/1970	
Variante delle Zone Agricole	L.R. 45/1989	Determ. Dir. Gen. N. 118/DG del 20/03/2003 BURAS N. 11 del 18/04/2003	x

Il Comune di Cabras non è dotato di un Piano Urbanistico, essendo ancora vigente il **Piano di Fabbricazione** risalente, nel suo impianto, al **1970**: Del. C.C. N. 18 del 18/03/1970, Decreto Presidente Giunta Regionale N. 9405/2757 del 28/08/1970 e pubblicazione sul BURAS N. 27 del 28/09/1970.

Attualmente è vigente la Variante Generale numero 14, approvata con Del. C.C. N. 12 del 09/03/2004, che ha avuto come obiettivo principale la definizione della zonizzazione delle "zone agricole".

Il Piano urbanistico, redatto antecedentemente ai primi rinvenimenti, inquadra l'area tra le zone omogenee H - sottozona H1- Fascia di salvaguardia costiera.



>> Estratto della tavola della zonizzazione

7 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Obbiettivo della variante è la dichiarazione di pubblica utilità di aree retrodunali sottoposte a degrado ambientale, ricadenti in **“zona H1 fascia di salvaguardia costiera (conservazione integrale)”** e contestuale apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Il degrado citato è da attribuirsi alla sosta non autorizzata delle auto nel periodo estivo. Per questa ragione, successivamente all'esproprio, l'area sarà interdetta attraverso il posizionamento di massi.

La variante così come proposta si configura come “variante non sostanziale”, poiché non interviene nella modifica della qualificazione degli ambiti territoriali individuati.

La variante non appone quindi alcuna modifica al Piano di Fabbricazione vigente.

8 LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE

Di seguito si riporta la norma della sottozona H1, così come riportata nella norme di attuazione del Piano di Fabbricazione, oltre un comma di specifica sul progetto.

La variante non apporta nessuna modifica nelle norme contenute nella pianificazione vigente.

PIANO DI FABBRICAZIONE

ART.20 SOTTOZONA H1 – FASCIA DI SALVAGUARDIA COSTIERA

In considerazione del particolare rilievo naturalistico ed ambientale che assume la fascia costiera del Sinis, si oppone vincolo di inedificabilità, valido anche per opere di urbanizzazione soggette a concessione edilizia ai sensi dell'art. 10 della legge 765 del 6.8.1967, per una profondità di mt. 200 dalla linea di alta marea misurata su proiezione ortogonale.

Sono sempre ammessi gli interventi previsti nei Piani di Utilizzo dei Litorali e più in generale per la tutela della fascia costiera e degli ambienti retrodunali, anche funzionali alla corretta fruizione balneare.