

COMUNE DI CABRAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI
ANTICA FORMAZIONE DEL COMUNE DI CABRAS
E DELLA FRAZIONE DI SOLANAS



ELABORATO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

PROGETTO
PLANS

COMMITTENTE
Comune di Cabras

PROGETTISTA E COORDINATORE
Ing. Francesco Maria Licheri

IL SINDACO

Ing. Andrea Abis

TEAM DI PROGETTO
Pian. Valentina Licheri
Pian. Giuseppe Zingaro
Pian. Marta Ibbra
Arch. Marco Ciardiello
Pian. Fabio Campus
Dott.ssa Federica Marchesi
Geol. Mario Nonne
Ing. Vittoria Piroddi
Dott. Carlo C. Licheri



DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Giuseppe Podda

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Maria Elena Lixi

DATA
APRILE 2023
AGG.
GENNAIO 2026

COD. ELABORATO

Sommario

Introduzione	4
Normativa di riferimento della VAS	5
Individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale.....	6
Disposizioni generali sulla Valutazione di Incidenza, contesto normativo e campo d'applicazione	7
Quadro urbanistico geografico	8
Rapporto con gli elementi naturali.....	8
Idrografia.....	8
Principi e strategie del piano	9
Obiettivi generali	9
Obiettivi specifici	10
Azioni.....	10
Dati dimensionali del Piano.....	10
Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS	11
Caratteristiche del piano	11
In quale misura il Piano Particolareggiato stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura le dimensioni e le condizioni operative attraverso la ripartizione delle risorse	11
In quale misura il Piano Particolareggiato influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	12
Pertinenza del piano particolareggiato per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.....	12
Problemi ambientali pertinenti al Piano Particolareggiato	13
Rilevanza del Piano Particolareggiato per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente [ad esempio, piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti e alla protezione delle acque].....	13
Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi	14
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	14
Carattere cumulativo degli impatti	14
Natura transfrontaliera degli impatti	14
Rischi per la salute umana o per l'ambiente [ad esempio, in caso di incidenti]	14
Entità ed estensione nello spazio degli impatti [area geografica e popolazione potenzialmente interessata].....	15
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale e del superamento di livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo	15
Integrazione della V.Inc.A. nel procedimento di Assoggettabilità a VAS	16
Informazioni preliminari relative al Piano Particolareggiato e al Sito di Interesse Comunitario Stagno di Cabras SIC ITB030036 ZPS ITB034008, prime informazioni preliminari e prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il Piano Particolareggiato, gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse	16

Rapporto tra il Piano Particolareggiato e il Piano di Gestione Stagno di Cabras - SICp- ITB030036 ZPS - ITB034008.....	16
Obiettivi e strategie del Piano di Gestione Stagno di Cabras - SICp- ITB030036 ZPS - ITB034008.....	16
Prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il Piano Particolareggiato, gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse.....	17
Conclusioni.....	18

Premessa

Il presente elaborato riporta le variazioni e le integrazioni richieste con le Note:

- Prot. 31602 del 22/11/2025 del Comune di Cabras, Area 8 - Urbanistica - Edilizia - Patrimonio;
- Protocollo n. 24307/2025 del 18/11/2025, Fascicolo N.2.21/2025 della Provincia di Oristano, Settore Ambiente e Attività Produttive - Ufficio VAS

In particolare, secondo quanto riportato entro le sopracitate note, si è provveduto a revisionare le tabelle riportanti i calcoli dello stato di fatto e delle previsioni contenute nel Piano Particolareggiato, modificate a seguito dell'istruttoria delle osservazioni pervenute agli uffici comunali, sia da parte dei soggetti privati che da parte di Enti Terzi, successivamente alla prima adozione del Piano di cui alla D.C.C. 38 del 03/08/2023.

Le tabelle e i dati riportati entro la presente relazione tengono altresì conto delle ulteriori modifiche apportate al Piano Particolareggiato a seguito delle richieste di integrazioni trasmesse all'Ufficio di Piano da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 28/02/2025.

Introduzione

La redazione del presente documento è funzionale alla verifica sul Piano Particolareggiato per il recupero del centro matrice del comune di Cabras (di seguito denominato piano particolareggiato) affinché debba - o non debba essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito indicato con l'acronimo VAS).

Il Piano Particolareggiato viene adeguato alle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. n° 8/2004 in relazione:

- Ai criteri di definizione, prescrizioni, indirizzi di sviluppo degli insediamenti turistici di cui agli Articoli 88, 89, 90 delle norme tecniche di attuazione del PPR
- Alla disciplina della fascia costiera, ai sensi dell'art. 20 comma 2, punto 2) e comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR

La definizione del perimetro di Piano deriva dall'individuazione del perimetro verificato congiuntamente con il comune presente negli allegati 1/2 e 2/2 della determinazione n. 999/D.G. del 12/05/2008.

Il comune ha approvato atti ricognitivi del perimetro del centro di antica e prima formazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 05/09/2007 e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 30/10/2007.

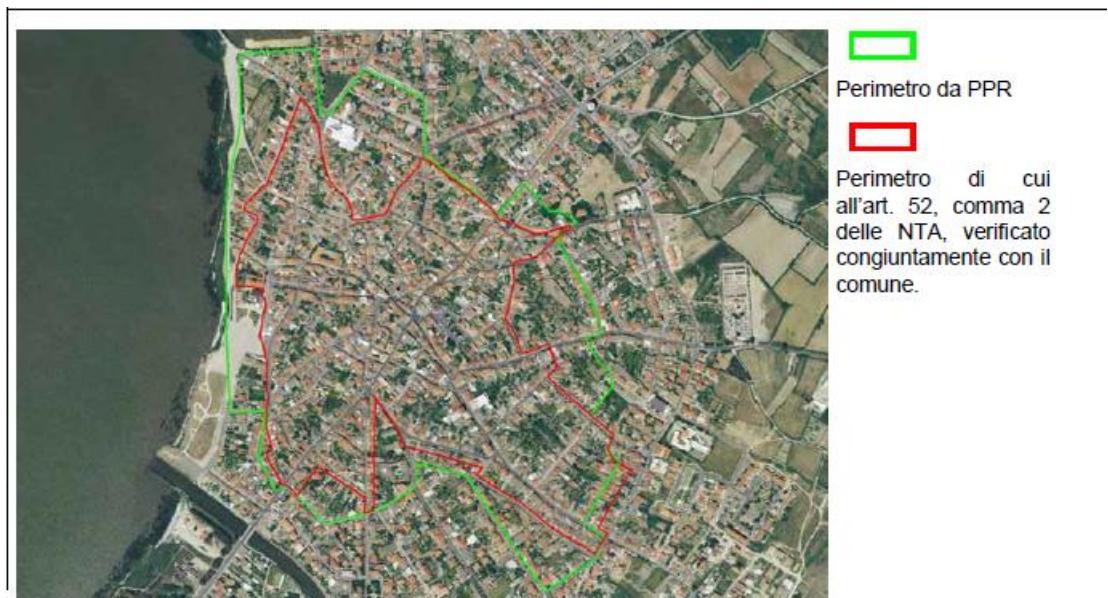


Figura 1: definizione del centro di antica e prima formazione del comune di Cabras



Figura 2: definizione del centro di antica e prima formazione della frazione di Solanas

Al fine di dare forma a uno strumento urbanistico con dinamiche quanto più lineari possibili, il piano propone la definizione delle norme urbanistico-edilizie e le linee strategiche di sviluppo dell'insediamento sulla base del perimetro individuato come sopra.

Normativa di riferimento della VAS

È necessario definire un quadro normativo di riferimento intorno al quale impostare il presente documento. I diversi livelli normativi impongono una lettura delle direttive di livello europeo, recepite dalle leggi nazionali e regionali. È necessario, pertanto, identificare leggi e direttive in materia ambientale, specificatamente riferite alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, partendo dalle regole di livello europeo, fino ad arrivare alle normative regionali.

Il quadro normativo viene elencato di seguito:

- Direttiva CE 2011/42
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152 - norme in materia ambientale (successivamente aggiornato prima dal D.Lgs. 4/2008 e successivamente dal D.Lgs. 128/2010);
- Legge regionale n° 9 del 12 giugno 2006
- Decreto di Giunta Regionale 44/51 del 14/12/2010

La normativa in vigore - D.Lgs n° 152 del 3 aprile 2006 (aggiornato dal D.Lgs 4/2008 e dal D.Lgs 128/2010), norma di livello statale che recepisce la Direttiva europea 2011/42 - chiarisce che è necessaria la verifica di assoggettabilità per il Piano Particolareggiato per la riqualificazione e il recupero del centro di antica e prima formazione del comune di Cabras.

È previsto siano sottoposte a verifica di assoggettabilità (ai sensi dell'art. 6 comma 2 D.Lgs. 152 del 2006) *"modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente"*.

La legge regionale n° 9 del 12 giugno 2006 identifica nella provincia l'autorità competente alle funzioni amministrative relative alla valutazione dei piani e dei programmi di livello comunale o sub-provinciale. Sempre all'interno della stessa legge, nell'art. 48 comma 2, la regione provvede a formulare delle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, predisposte con Delibera di Giunta regionale n°44/51 del 14/12/2010.

Nelle Linee Guida, il punto 2.2.1 recepisce esplicitamente quanto già riportato dall'art. 6, comma 2 del D. Lgs. 152/2006 riguardo ai piani o programmi da sottoporre a verifica di assoggettabilità.

I criteri richiesti dalle linee guida riguardano due punti fondamentali relativi al Piano, ovvero le sue caratteristiche e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, in maniera più specifica, il rapporto dovrà verificare dettagliatamente:

- 1) Caratteristiche del Piano:

- a) In quale misura il Piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b) In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c) Pertinenza del Piano o del programma per l’integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d) Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- e) La rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

- a) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- b) Carattere cumulativo degli impatti;
- c) Natura transfrontaliera degli impatti;
- d) Rischi per la salute umana o per l’ambiente (ad esempio in caso di incidente);
- e) Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
- f) Valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa:
 - (i) Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - (ii) Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell’utilizzo intensivo del suolo
- g) Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

le *Linee Guida*, al punto 2.2.1, descrivono l’iter che la verifica di assoggettabilità deve seguire: il rapporto preliminare, preparato secondo i criteri descritti sopra, correlato dalla descrizione del piano, delle azioni e degli obiettivi proposti, deve essere trasmesso all’autorità competente (individuata nella provincia). Questa, insieme all’autorità proponente, ovvero il Comune, procede all’individuazione delle figure competenti in materia ambientale e trasmette loro il rapporto preliminare per ottenere il parere. Ottenuto questo, l’autorità competente effettua delle valutazioni sulla base di quanto emerso dalla valutazione delle figure competenti e sul rispetto dei criteri di base espressi sopra, inoltre verifica se il piano determina degli effetti sull’ambiente; infine mette il provvedimento di verifica, escludendo o assoggettando il piano alla Valutazione Ambientale Strategica, pubblicando il risultato della verifica e le sue motivazioni sia sul proprio sito che quello dell’autorità precedente.

Individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale

- **R.A.S. - Assessorato della Difesa dell’Ambiente** - Servizio Sostenibilità ambientale, Valutazione Strategica e Sistemi Informativi (SVASI);
- **R.A.S. - Assessorato della Difesa dell’Ambiente** - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali (VIA);
- **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 del Medio Campidano;
- **R.A.S. - Assessorato dei Lavori Pubblici** - Servizio del Genio Civile di Oristano;
- **MIBAC** - Soprintendenza Archeologica, 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**;
- **ATS - Dipartimento Prevenzione Zona Centro - SC Salute e Ambiente**

Disposizioni generali sulla Valutazione di Incidenza, contesto normativo e campo d'applicazione

La Valutazione d'incidenza (di seguito V.Inc.A.) è il procedimento di carattere preventivo al quale è necessario sottoporre qualsiasi piano/programma/progetto/intervento/attività (di seguito P/P/P/I/A) che possa avere incidenze significative su un sito o proposto sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri P/P/P/I/A e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso.¹

[...]

La V.Inc.A. è pertanto definita una procedura preventiva, vincolante, di verifica caso per caso, attivata su istanza di parte, alla quale è necessario sottoporre i P/P/P/I/A non direttamente connessi e necessari alla gestione dei siti Natura 2000 (istituiti e/o proposti) che potrebbero determinare incidenze significative, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e interventi sui siti stessi. La V.Inc.A. non costituisce, di per sé, un atto autorizzatorio, risultando, anche nei casi non compresi nell'ambito delle procedure di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) e di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), parte integrante di un endoprocedimento. Per quanto riguarda l'ambito geografico, le presenti Direttive si applicano anche ai P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000, che potrebbero avere un effetto significativo sugli stessi, indipendentemente dalla loro distanza. La Valutazione di Incidenza non prevede, pertanto, l'individuazione di soglie di assoggettabilità, esclusioni aprioristiche o individuazione di zone buffer. Eventuali difformità nell'applicazione della Valutazione di Incidenza possono configurarsi come inosservanza dell'art. 6.2 della direttiva 92/43/CEE.²

[...]

2.6 Screening di V.Inc.A integrato nelle procedure di V.I.A e nelle procedure di V.A.S.

Nel caso di Piani e Programmi (P/P) lo screening di V.Inc.A si coordina con la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.LGS 152/2006 e s.m.i. In tale caso, le informazioni inerenti alla valutazione di incidenza devono essere riportate nel "rapporto preliminare di assoggettabilità a V.A.S." previsto ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. ai fini dell'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. A tal fine, il rapporto preliminare di assoggettabilità a V.A.S. deve contenere adeguate informazioni preliminari relative al P/P e ai siti Natura 2000 interessati, nonché prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il P/P e gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse.³

In recepimento delle sopracitate Direttive Regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale, si esplicitano - negli appositi capitoli - le Informazioni preliminari relative al Piano Particolareggiato e al Sito di Interesse Comunitario Stagno di Cabras, le prime informazioni preliminari e le prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il Piano Particolareggiato, gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse.

¹ Allegato C alla Delibera di Giunta Regionale n° 27/28 del 10.08.2023 - Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A) per autorità competenti delegate - In recepimento delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VInCA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4, adottate in data 28.11.2019 con Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 tra il Governo, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano (GU Serie Generale n. 303 del 28.12.2019).

² Ibidem

³ Ibidem

Quadro urbanistico geografico

Rapporto con gli elementi naturali

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato ricade in un'area avente rapporti molto stretti con gli elementi naturali, il rapporto con l'idrografia è fondamentale e caratterizzato dallo stretto rapporto che intercorre con il fiume Tanui. L'insediamento inoltre insiste sullo stagno, essendosi sviluppato su gran parte nell'area peri-stagnale. Lo sviluppo urbanistico ha iniziato il suo maggior incremento a partire dagli anni 40 e la sua conformazione urbana attuale è pressoché stabile dai primi anni 2000.

Idrografia

L'idrografia dell'area interessata dal piano è riconducibile a tre elementi fondamentali che ne caratterizzano un interesse prettamente indiretto, in quanto questi non fanno parte del centro di antica e prima formazione oggetto del Piano ma ne caratterizzano la delimitazione a sud e ad ovest.

Gli elementi anzidetti sono:

- Lo stagno di Cabras ad ovest, che con i suoi 220 ha di estensione rappresenta la componente ambientale di maggior rilievo per il comune. Come indicato dal PPR "Le zone umide del Sinis, che completano l'articolato sistema marino-litorale della penisola, con lo stagno de Sa Salina, de Is Benas, di Sal'e Porcus e il più vasto compendio umido di Cabras e Mistras, a cui afferiscono le acque superficiali del bacino idrografico del Rio Mare e Foghe Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali⁴".
- Il tirso che ne delimita la parte sud-ovest
- Il canale di bonifica che ne rappresenta il limite nella parte esposta a sud-est

L'area del centro di antica e prima formazione di Cabras- Solanas non è caratterizzata dalla presenza di reticolli idrografici, afferenti al bacino del Tirso, che risultano esterni pur sfociando sullo stagno di Cabras.

Ai sensi dell'art. 30 ter delle N.A. del P:Al: "per i singoli tratti dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico dell'intero territorio regionale di cui all'articolo 30 quater, per i quali non siano state ancora determinate le aree di pericolosità idraulica, con esclusione dei tratti le cui aree di esondazione sono state determinate con il solo criterio geomorfologico di cui all'articolo 30 bis, quale misura di prima salvaguardia finalizzata alla tutela della pubblica incolumità, è istituita una fascia su entrambi i lati a partire dall'asse, di profondità L variabile in funzione dell'ordine gerarchico del singolo tratto."

⁴ Piano Paesaggistico Regionale, Scheda d'Ambito n° 9 Golfo di Oristano

Dall'esame della pericolosità idraulica vigente sull'areale che definisce il centro di antica e prima formazione di Cabras e di Solanas emerge come non si rilevi alcuna pericolosità di natura idraulica.

Le norme di attuazione che regolano il piano particolareggiato, che disciplina l'uso del territorio all'interno del centro di antica e prima formazione, non possono determinare alcuna alterazione al regime idraulico esistente, non essendo presente alcun reticolo idrografico di riferimento all'interno dell'areale del centro matrice⁵.



Figura 3 Inquadramento P.A.I. Idraulico

Principi e strategie del piano

Come riportato nell'allegato A.01 – Relazione Generale, il Piano Particolareggiato si inserisce all'interno di un percorso di pianificazione territoriale e urbanistica intrapreso dall'Amministrazione Comunale finalizzata alla rigenerazione urbana, al riuso e alla salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici del centro di antica e prima formazione del Comune di Cabras e della frazione di Solanas

Il processo di pianificazione, quindi, intende costruire un percorso che passi per il raggiungimento di alcuni obiettivi graduali e gerarchicamente ordinati, al fine di poter programmare e operare una piena riqualificazione urbanistica ed edilizia dei centri di antica e prima formazione di Cabras e Solanas.

Per la definizione degli obiettivi del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Cabras e della frazione di Solanas, si fa riferimento alla struttura gerarchica degli stessi, secondo la distinzione tra obiettivi generali e obiettivi specifici.

Obiettivi generali

Il Piano si propone come obiettivo generale di garantire non tanto la rigida conservazione del patrimonio architettonico, ma un armonico sviluppo e utilizzo del nucleo del centro storico (secondo il principio della tutela attiva), che, come tale, riassume attraverso il suo impianto, la storia, le tradizioni e pertanto le radici culturali nel senso più ampio del termine, del comune di Cabras e della frazione di Solanas.

Il Piano vuole porsi come strumento di conoscenza e controllo sia da parte della pubblica Amministrazione, che da parte del privato cittadino, avviando quindi quel processo di conservazione integrata che le attuali tendenze nel campo del recupero suggeriscono.

⁵ Elaborato di piano C.01.1 RELAZIONE ASSEVERATA IDRAULICA DI ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (art. 8, comma 2 ter, lett. b NTA PAI)

Il Piano vuole concorrere alla definizione dell'obiettivo generale, posto come prioritario dell'Amministrazione Comunale, di rigenerare attraverso il riuso dell'edificato storico esistente la parte principale del centro urbano di Cabras e Solanas.

Obiettivi specifici

Gli obiettivi specifici che il Piano - all'interno delle strategie poste in essere per il raggiungimento degli obiettivi generali - vuole perseguire sono i seguenti:

- La rigenerazione del Centro Storico, attraverso la definizione di una strategia che renda compatibili il patrimonio rappresentato dal centro di antica e prima formazione (nella sua dimensione identitaria, storica, culturale, architettonica e paesaggistica) con le funzioni insediate e con quelle che potranno essere individuate all'interno di programmi di valorizzazione e sviluppo;
- La salvaguardia e la promozione delle attività culturali di interesse generale e di quelle produttive e commerciali, compatibili con il particolare tessuto ambientale del centro storico;
- La realizzazione di un nuovo modello gestionale dei flussi veicolari, pedonali e ciclabili e del sistema del traffico interno al centro storico di Cabras, anche con l'identificazione di nuovi spazi adeguati alla sosta, a integrazione degli spazi pubblici esistenti.

Azioni

Il piano persegue i due principali obiettivi specifici declinandoli nelle seguenti azioni:

- Preservare gli elementi di pregio caratterizzanti il centro storico, le tipologie edilizie tradizionali nelle loro varie forme, i caratteri costruttivi e i materiali propri del luogo, prevedendo la progressiva eliminazione di quanto valutato incongruo con l'adeguamento degli edifici esistenti (relativamente a forma, altezza, profili, ecc.) al fine di armonizzare l'edificato con il contesto storico di riferimento;
- Intervenire sugli edifici esistenti al fine di adeguare gli stessi agli standard minimi di abitabilità e a quelli caratterizzanti la specifica destinazione d'uso, alla luce delle normative vigenti nel settore energetico, nel rispetto della vigente normativa in materia di edilizia e urbanistica;
- Ridefinire le funzioni del centro storico, alla luce delle attività e dei servizi presenti al suo interno e di quelli insediabili, con particolare riferimento alle attività commerciali, artigianali e di servizi.

Per la spiegazione dettagliata delle azioni, si rimanda all'Elaborato A.01 - Relazione Generale

Dati dimensionali del Piano

Di seguito, si riporta la sintesi riepilogativa totale degli indici e dei parametri urbanistici del Piano Particolareggiato:

			Stato attuale	Incrementi	Progetto
Superficie Edificata	SE m ²	216.870,31	11.781,00	228.651,31	
Volume Fuori Terra	Vft m ³	1.064.801,95	20.565,24	1.085.367,19	
Volume ai Fini Urbanistici	V m ³	1.064.801,95	20.565,24	1.085.367,19	
Superficie del Lotto	SL m ²	377.053,19	0,00	377.053,19	
Superficie Coperta	SC m ²	216.870,31	11.781,00	228.651,31	
Indice di Copertura	IC %	57,52%	3,12%	60,64%	
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	IF m ³ /m ²	2,82	0,05	2,88	

Tabella 1: Indici e Parametri Urbanistici del Piano Particolareggiato, con indicazione dello stato di fatto, degli incrementi e delle previsioni di progetto

Per meglio specificare i valori presenti in tabella, con Volume ai Fini Urbanistici si intende la volumetria degli edifici calcolata dal piano di calpestio fino alla linea di gronda, così come misurata in fase di rilievo. Il Volume Complessivo è dato dalla somma tra Volume Fuori Terra e Volume Seminterrato, che nel caso del presente Piano Particolareggiato è pari a zero; pertanto, il valore del Volume Fuori Terra, del Volume Complessivo e del Volume ai Fini Urbanistici è il medesimo.

Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS

La verifica del piano, seguendo quanto illustrato nei capitoli precedenti dell'elaborato, deve essere effettuata sulla base dei criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'allegato I del D.lgs. 152/2006 e ss. mm. E ii. In maniera particolare, si dovrà tenere conto delle caratteristiche del Piano e delle aree che potrebbero essere interessate da specifici impatti.

Caratteristiche del piano

In quale misura il Piano Particolareggiato stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura le dimensioni e le condizioni operative attraverso la ripartizione delle risorse

Il Piano Particolareggiato per la riqualificazione ed il recupero del centro di antica e prima formazione di Cabras e Solanas individua alcune strategie di riferimento per i progetti o le attività interne al suo perimetro.

I livelli operativi riguardano:

- La definizione dei parametri urbanistici, con l'individuazione delle tipologie edilizie, la definizione degli interventi edilizi da assegnare, la gestione delle volumetrie e degli indici di fabbricabilità fondiaria.
- Il rilievo e la gestione delle funzioni delle unità edilizie interne al Piano Particolareggiato, l'individuazione di interventi che possono prevedere il mantenimento delle funzioni rilevate oppure una rifunzionalizzazione con la conseguente indicazione della nuova funzione, individuata in coerenza con la strategia di sviluppo del Piano.
- Il rilievo e l'indicazione del trattamento delle unità edilizie in relazione ai loro caratteri costruttivi, al loro stato conservativo ed alla loro potenzialità.
 - Coperture
 - Prospetti
 - Porte
 - Finestre
 - Grandi aperture
 - Grate
 - Balconi
 - Impianti FER

Il piano intende formulare un insieme di indicazioni che possano guidare lo sviluppo urbanistico dell'insediamento, il recupero e il ripristino degli organismi edilizi e degli elementi costruttivi, in maniera tale che i nuovi interventi e le innovazioni puntino a una riqualificazione paesaggistica unitaria del contesto, con l'utilizzo di politiche e azioni innovative come quelle del risparmio energetico e contenimento della dispersione energetica delle abitazioni, in questo modo, il Piano si pone come strumento normativo che ha il fine di contribuire a migliorare la qualità ambientale dell'edificato.

Quanto descritto rappresenta un quadro complessivo di riferimento per le attività e i progetti che intendono svilupparsi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, gestendo al meglio le condizioni operative e le risorse a disposizione.

In quale misura il Piano Particolareggiato influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Il Piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Cabras e della frazione di Solanas, attraverso lo sviluppo delle sue linee strategiche, influenza anche le strategie degli strumenti urbanistici sovraordinati. Nel caso specifico, il Programma di Fabbricazione del Comune di Cabras, approvato con delibera del C.C. n.27 del 25.10.1971.

La perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione di Cabras e Solanas è stata approvata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 05/09/2007 ed è riportata negli allegati alla determinazione n. 999/D.G. del 12/05/2008 dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, con la quale è stata approvata definitivamente.

Le strategie e le azioni previste dal Piano esercitano influenza sugli strumenti urbanistici già presenti, poiché forniscono una gestione puntuale e - al contempo - una linea strategica unitaria di un'area molto ampia. Gli obiettivi del Piano, inoltre, superano anche le indicazioni relative alle unità edilizie, ma si rivolgono anche alla gestione degli spazi pubblici ricadenti al suo interno, cercando - in questo modo - di fornire spazi urbani di collegamento con l'intero centro abitato e con le aree e le zone esterne al perimetro interessato da questo livello di pianificazione.

Il Piano Particolareggiato recepisce le norme espresse dal PAI in materia di tutela, nello specifico sono stati condotti dagli specialisti degli studi di dettaglio per verificare la situazione dell'ambito territoriale oggetto della pianificazione, rispetto agli aspetti idrogeologici e in particolare all'adeguamento delle prescrizioni normative del Piano particolareggiato in funzione di quanto prevede il PAI.

Questo studio risulta fondamentale per una corretta utilizzazione del territorio, evidenziando i settori in cui le varie azioni antropiche si possono espletare in sicurezza.

Per il dettaglio e le risultanze degli studi compiuti si rimanda agli elaborati:

C01.1 Relazione Asseverata Idraulica	C02.2.1Carta geologica Cabras	C02.5.1Carta pericolosità Cabras
C01.2.1 Carta Reticolo 5000	C02.2.2Carta geologica Solanas	C02.5.2Carta pericolosità Solanas
C01.2.2 Carta Reticolo 25000	C02.3.1Carta pendenze Cabras	C02.6.1Carta elementi vulnerabili Cabras
C01.2.3 Carta PAI	C02.3.2Carta pendenze Solanas	C02.6.2Carta elementi vulnerabili Solanas
C01.2.4 Carta PGRA	C02.4.1Carta dell'uso del suolo Cabras	C02.7.1Carta del rischio Cabras
C02.1Relazione Asseverata geologica geomorfologica	C02.4.2Carta dell'uso del suolo Solanas	C02.7.2Carta del rischio Solanas

Pertinenza del piano particolareggiato per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

Le considerazioni in materia ambientale e di sviluppo sostenibile sono alla base delle strategie dell'intero Piano. La ricerca sulle tipologie edilizie, sugli elementi costruttivi storici, tradizionali e le strategie in direzione del loro recupero o ripristino, sono correlate da una attenzione puntuale alla riqualificazione energetica degli edifici. La strategia che tende al recupero delle tecniche e dei materiali tradizionali si pone in linea con le strategie di risparmio energetico e minore dissipazione dell'edificio; è in quest'ottica che si muovono le indicazioni sugli interventi edilizi e le indicazioni di trattamento di ogni unità edilizia. La ricerca tipologica storica correlata all'innovazione delle tecniche costruttive ha anche permesso una indicazione puntuale riguardo all'efficientamento energetico di ogni unità edilizia, sempre nel pieno rispetto delle tipologie storiche tradizionali, prevedendo e indicando, ove possibile, interventi specifici per il miglioramento delle prestazioni termiche ed energetiche dell'edificio. I caratteri di sostenibilità urbana

presenti in questo tipo di strategia si propongono di promuovere lo sviluppo sostenibile del patrimonio edilizio esistente all'interno del Piano.

Problemi ambientali pertinenti al Piano Particolareggiato

Il Piano, nell'insieme dei suoi obiettivi generali, obiettivi specifici ed alle azioni, non riscontra particolari problemi ambientali. Le norme in materia di recupero del patrimonio edilizio presente e del suo efficientamento mettono in evidenza la necessità di mettere in atto nuovi tipi di intervento a favore del miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici per permettere minore dispersione energetica da parte di questi ultimi. Le indicazioni della pianificazione sono, infatti, rivolte in maniera puntuale all'efficientamento di ogni unità edilizia facente parte del Piano Particolareggiato. Un problema ambientale identificato dal programma può essere individuato nell'utilizzo, nei decenni scorsi, di materiali poco adatti alla sostenibilità ambientale ed alla salute pubblica; le norme del piano impongono l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto ambientale e sempre nell'ottica di un recupero del patrimonio edilizio esistente.

Rilevanza del Piano Particolareggiato per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente [ad esempio, piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti e alla protezione delle acque]

Il Piano Particolareggiato del centro di Antica e prima formazione del comune di Cabras e della frazione di Solanas, ha tra i suoi obiettivi generali, quello di ricostituire un assetto generale del tessuto urbano coerente con quello storico. Questo obiettivo è in coerenza con quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (Artt. 51⁶, 52, 53 62, 63, 64) secondo cui i centri di antica e prima formazione sono identificati come beni paesaggistici nell'ambito dell'assetto storico - culturale. In relazione ai piani sovraordinati in materia ambientale, il piano si pone come strumento attuativo in grado di fornire indicazioni puntuali e dettagliate in materia di efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente. Il piano tiene oltremodo conto del soddisfacimento dei criteri di sostenibilità ambientale, e per questo motivo, essendo il Piano Particolareggiato sotto ordinato al PPR, si configura come atto di pianificazione di rilevante interesse ai fini dell'applicazione della normativa comunitaria nel settore del paesaggio.

⁶ L'assetto storico-culturale è costituito dalle aree e dagli immobili, siano essi edifici o manufatti, che strutturano e caratterizzano il territorio a seguito di processi storici di antropizzazione di lunga durata"

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Le azioni dal piano particolareggiato che impatteranno il centro di antica e prima formazione di Cabras e la frazione di Solanas nel breve periodo, sono quelli derivanti dalle attività edilizie, che possono essere considerati irrilevanti in quanto puntuali, di breve durata.

Gli effetti previsti all'interno del piano, riguardanti gli aspetti del paesaggio storico culturale, saranno contenuti, in quanto come precedentemente affermato, riguarderanno puntualità definite e interventi che si basano su:

- adattamento degli indici dei parametri urbanistici e previsione di tipologie di intervento edilizio con la finalità di preservare e salvaguardare o recuperare il patrimonio edilizio esistente;
- adattamento delle funzioni e degli standard abitativi, analizzati sulla base del contesto edilizio storico
- le indicazioni sull'utilizzo dei materiali e tecnologie innovative al fine di favorire la conservazione e il ripristino dei caratteri e delle tipologie edilizie tradizionali
- le prescrizioni sulla conservazione delle tipologie e degli elementi costruttivi, sulla sostituzione degli elementi incongrui, e eliminazione degli elementi considerati incoerenti;
- il recupero e l'eventuale messa in sicurezza di alcune aree che vedono la presenza di ruderì;

Sulla base di queste indicazioni e obiettivi, gli impatti che il piano può avere sono positivi, se considerati e ricompresi all'interno di un'ottica di rivitalizzazione e rigenerazione del centro storico.

Tra gli impatti che possono essere considerati negativi, vi sono quelli riconducibili alle attività edilizie previste dal piano, per via della produzione di polveri, scarti di lavorazione o inquinamento acustico.

Per via della loro durata, che sarà estremamente contenuta, questi possono essere considerati effetti reversibili.

Carattere cumulativo degli impatti

Considerando i singoli impatti e le ricadute che questi hanno sull'intervento complessivo riguardante perimetro del centro di prima e antica formazione del comune di Cabras e della frazione di Solanas, possiamo affermare che il carattere cumulativo degli impatti è di tipo additivo, in quanto gli impatti complessivi previsti dalle azioni sono in linea di massima uguali alla somma di tutti gli impatti. Come indicato precedentemente, gli impatti previsti sono di natura reversibile, per via della loro durata temporale circoscritta.

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato hanno come ambito di riferimento una porzione limitata del territorio comunale, per cui non si evidenziano impatti di natura transfrontaliera.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente [ad esempio, in caso di incidenti]

Gli interventi previsti nel piano non costituiscono rischi consistenti e diretti per la salute e l'incolumità dei cittadini. Le norme per il recupero del centro storico dei ruderì e degli edifici in condizioni di pericolosità, al contrario, prevedono norme di salvaguardia e tutela dell'incolumità pubblica. Vengono previste inoltre indicazioni e prescrizioni puntuali riguardo la rimozione di materiali incongrui col contesto e potenzialmente pericolosi per la salute pubblica.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti [area geografica e popolazione potenzialmente interessata]

L'area geografica interessata riguarda in maniera diretta il perimetro del Centro di prima e antica formazione del Comune di Cabras e della frazione di Solanas. In maniera indiretta il piano ha delle ricadute su tutto il centro abitato e delle ricadute positive potenziali sull'intero territorio comunale.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale e del superamento di livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo

Il piano, ponendo tra i suoi obiettivi la tutela e la rigenerazione dell'area ricompresa nel perimetro del Centro di prima e antica formazione, presta particolare attenzione alla tutela del patrimonio edilizio, e delle numerose presenze storiche e culturali.

Gli interventi previsti dal piano non comportano impatti a livello di qualità ambientale, poiché il Piano stesso recepisce le norme e le prescrizioni degli strumenti sovraordinati come il Piano Paesaggistico Regionale o il Piano di Assetto Idrogeologico.

Integrazione della V.Inc.A. nel procedimento di Assoggettabilità a VAS

Informazioni preliminari relative al Piano Particolareggiato e al Sito di Interesse Comunitario Stagno di Cabras SIC ITB030036 ZPS ITB034008, prime informazioni preliminari e prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il Piano Particolareggiato, gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse

Rapporto tra il Piano Particolareggiato e il Piano di Gestione Stagno di Cabras - SICp- ITB030036 ZPS – ITB034008

Il perimetro del Piano Particolareggiato è prossimo al perimetro del SIC ITB 030036 Stagno di Cabras; dalle analisi cartografiche e dalle verifiche di coerenza tra i due strumenti di pianificazione, non risultano sovrapposizioni tra i due perimetri; pertanto, si precisa che il Piano Particolareggiato agisce effettivamente al di fuori delle aree ricomprese entro il SIC. La presente analisi si propone di valutare comunque la coerenza tra le previsioni e le strategie del Piano Particolareggiato e gli obiettivi e le strategie ricomprese entro il Piano di Gestione del SIC.

Obiettivi e strategie del Piano di Gestione Stagno di Cabras - SICp- ITB030036 ZPS – ITB034008

Il Piano di Gestione del SIC ITB 030036 Stagno di Cabras è stato approvato con Decreto n. 7 del 13.02.2009 dell'Assessore alla Difesa dell'Ambiente della Regione Autonoma della Sardegna.

Gli obiettivi generali, così come riportati nella Relazione Generale del Piano, sono:

1. *Mantenere un livello soddisfacente dello stato di conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario, garantendo la conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario, assicurando il mantenimento e/o il ripristino dei loro equilibri ecologici.*
2. *Mantenimento attività tradizionali e sostenibili*
3. *Promozione e sostegno per nuove attività
 - a. *Valorizzazione pesca come patrimonio culturale ed etnografico*
 - b. *Valorizzazione colture tipiche (vite, olio, altre)*
 - c. *Valorizzazione pesca come valore economico**
4. *Mantenimento identità paesaggistica*
5. *Miglioramento e/o ripristino delle componenti di cui prima*
6. *Coinvolgere la popolazione in ogni suo componente
 - a. *Attività di disseminazione/forum/condivisione*⁷.*

Tra gli obiettivi specifici si rileva:

Mantenimento e/o miglioramento di ambiti paesaggistici significativi [paesaggio vegetale, manufatti di interesse architettonico e/o archeologico e/o culturale in genere, delle essenze singole e/o associate (cenosi, monospecifiche, siepi, alberi o arbusti isolati)]⁸

⁷ Piano di Gestione Stagno di Cabras - 5. Obiettivi del Piano di Gestione - 5.1 Obiettivo generale

⁸ Piano di Gestione Stagno di Cabras - 5. Obiettivi del Piano di Gestione - 5.2 Obiettivi specifici

Le strategie del Piano di Gestione prevedono:

Interventi di conservazione, manutenzione, recupero e restauro del paesaggio, del territorio e delle risorse immobili a livello locale;

Riqualificazione delle aree urbane ai margini dello stagno: il progetto è stato approvato nell'ambito por Sardegna 2000-2006 - misura 5.1 "politiche per le aree urbane" - azione 5.1.c - bando "CIVIS" - "rafforzamento dei centri minori" - approvazione della graduatoria definitiva dei progetti pilota di qualità. Approvazione della graduatoria con la determinazione n. 414 del 22.05.2007.⁹

Prime considerazioni in merito alle potenziali interferenze tra il Piano Particolareggiato, gli habitat e le specie individuate nell'area di interesse

Relativamente agli obiettivi e alle strategie del Piano di Gestione approvato, si rileva una continuità e una coerenza con gli indirizzi, le prescrizioni e gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione. Esso, infatti, agisce sulle unità edilizie mediante un sistema puntuale di prescrizioni e indicazioni di intervento, promuovendo un recupero paesaggistico e funzionale degli edifici, con una attenta valutazione paesaggistica dei possibili impatti prevedibili.

Come riportato nelle schede progettuali, il Piano Particolareggiato promuove la conservazione e la tutela degli ambiti paesaggistici urbani di pregio, attraverso il riconoscimento degli organismi edilizi meritevoli di tutela, dei relativi caratteri costruttivi e architettonici e la rimozione dei caratteri considerati incongrui.

Inoltre, il Piano Particolareggiato promuove la rifunzionalizzazione degli edifici non utilizzati o sottoutilizzati, anche in funzione dello sviluppo di attività di supporto alle azioni di gestione, valorizzazione e promozione previste dal Piano di Gestione del SIC.

Si precisa, inoltre, che il Piano Particolareggiato promuove il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, la rimozione di materiali incongrui e potenzialmente pericolosi per l'ambiente, il ricorso a tecniche edilizie innovative e sostenibili, in sintonia con la tradizione edilizia locale. In particolare, il Piano non prevede la trasformazione di aree pubbliche nell'area più prossima allo Stagno.

Come si evince da quanto riportato nei punti precedenti, non si riscontrano elementi di contrasto tra le previsioni vigenti.

⁹ Piano di Gestione Stagno di Cabras - 6. Strategia di Gestione e Schede delle Azioni di Gestione - 6.1.3 Comune di Cabras

Conclusioni

Per quanto analizzato precedentemente, allo stato attuale non esistono motivazioni particolari per cui il Piano Particolareggiato del Centro di prima e antica formazione del comune di Cabras e della frazione di Solanas debba essere oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza (V.Inc.A).

Il piano particolareggiato non rappresenta alcun tipo di interferenza rilevante rispetto alle tematiche ambientali, ma - al contrario - per i suoi obiettivi e le sue strategie costituisce un elemento valido per la difesa della valenza ambientale, culturale e edilizia del Centro storico di Cabras e della frazione di Solanas.