

# COMUNE DI MACOMER

## PROPOSTA VARIANTE AL P.U.C. – ZONA G4 – G4\* - PINETA ALBANO

**Rapporto preliminare ai sensi del punto 2.2.1 delle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali" allegate alla Deliberazione di Giunta Regionale n.44/51 del 14.12.2010**

Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi da considerare nella procedura di verifica di assoggettabilità	
CARATTERISTICHE DEL PIANO	<p>La proposta di Variante trae origine dalla decisione con delibera di Giunta n. 95/2009 della Amministrazione Comunale di Macomer di non procedere alla realizzazione di un Istituto Secondario Superiore nell'area che era stata indicata a tale scopo come zona G4 e G4* dal PUC. La nuova destinazione commerciale D scaturisce dalla scelta di confermare la vocazione di servizi di livello sovracomunale e comunale di questa zona e, al contempo, di garantire con cessioni sovradimensionate rispetto ai parametri correnti l'ampliamento del confinante Parco Comunale Albano andando così a creare un vasto polmone di verde attrezzato.</p> <p>La proposta di ripartizione fondiaria delle aree di utilizzo privato, a fronte di una superficie complessiva di mq. 57.213,00, si limita ad una superficie complessiva di mq. 31.287,00 ripartita in soli 4 lotti.</p>
	<p>La proposta di variante, per le indicazioni fornite al precedente capoverso, non prevede alcuna interrelazione con piani e programmi di iniziativa sia privata che pubblica esistenti e/o futuri. L'area, infatti si trova racchiusa fra l'esistente Parco Albano a ovest, l'area delle Ferrovie a nord, l'area dell'Istituto Figlie di Maria Ausiliatrice a est e la via Pietro Nenni a sud</p>
	<p>Il miglioramento delle condizioni ambientali e di sostenibilità è costituito da due differenti parametri.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La normativa del PUC vigente per le zone G prevedeva per l'area in questione una volumetria complessiva di mc. 77.361, suddivisa fra edifici esistenti, intervento per il nuovo istituto scolastico e interventi pubblici. La proposta di variante prevede per contro una volumetria massima di mc. 36.298,60 pari a oltre la metà di quella del PUC, con un evidente risparmio in termini di superfici occupate, di energia da utilizzare per la realizzazione delle opere e di modifica paesaggistica dell'insieme.</li> <li>2) La cessione per standard di una superficie pari a mq. 18.194,00 e la collocazione di dette aree di cessione, sono in grado di determinare un significativo ampliamento del confinante Parco Albano, così da ampliare un polmone di verde attrezzato che non potrà non essere di grande valore per la comunità; oltre alla importanza della superficie, va anche segnalato come il proponente la variante si sia impegnato alla piantumazione, nelle aree di cessione, di essenze autoctone con sviluppo di cm. 150/180</li> </ol>
	<p>Tutte le indicazioni sopra riportate e la considerazione che il piano di giacitura territoriale dell'intervento si presenta con una pendenza omogenea dal confine nord con le Ferrovie verso il confine sud con la via Pietro Nenni dove sono tutti i sottoservizi ai quali dovranno essere allacciate le reti tecnologiche di smaltimento sia delle acque meteoriche che dei reflui fognari, dimostrano la insussistenza di problematiche ambientali.</p>
	<p>La proposta di variante, per la schematicità e semplicità delle superfici fondiarie e della relativa rete viaria di accesso, garantiscono una estrema facilità e razionalità di connessione di tutte le utenze private e della stessa volumetria che rimarrà in capo all'Amministrazione Comunale alle reti esistenti sulla via Pietro Nenni per lo smaltimento dei reflui fognari e delle acque meteoriche. La presenza, nelle aree di cessione, di una vasta piantumazione di essenze autoctone è in grado di garantire la stabilità dei terreni.</p>

**Rapporto preliminare ai sensi del punto 2.2.1 delle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali" allegate alla Deliberazione di Giunta Regionale n.44/51 del 14.12.2010**

<b>Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi da considerare nella procedura di verifica di assoggettabilità</b>	
<b>CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE</b>	<p>La proposta di variante prevede la ripartizione delle volumetrie in soli 3 lotti per nuova costruzione, all'interno dei quali è stata indicata una volumetria di gran lunga inferiore a quella teoricamente realizzabile con il vigente PUC e con una altezza non superiore a m. 7,50. Tutti i corpi di fabbrica, per l'ampiezza dei lotti programmati, avranno un indice di copertura che non potrà superare il 60%. Il carattere dei fabbricati, pur essendo di tipo permanente, non determina un impatto negativo sull'insieme dell'intervento.</p> <p>Oltre ai tre lotti di cui sopra, la proposta di variante prevede uno specifico intervento di manutenzione straordinaria e recupero funzionale per le volumetrie esistenti nel comparto, originariamente destinate a locali per la gestione agricola. Gli interventi previsti di solo recupero, comportano l'utilizzo di metodiche di lavorazioni e di materiali assimilabili al restauro con evidente miglioramento dello stato attuale, così da porre termine al processo di degrado e abbandono attuale.</p>
	<p>Per tutte le considerazioni sopra elencate, sia per le volumetrie che per i lavori di recupero che per l'entità delle aree in cessione e per la loro piantumazione, si può confermare che la proposta di variante, nel suo complesso non crea problematiche di impatto ambientale e paesaggistico, ma, anzi, determinerà la ulteriore valorizzazione del confinante Parco Albano</p>
	<p>Per la proposta di variante non esiste alcuna incidenza transfrontaliera degli impatti ambientali e paesaggistici</p>
	<p>La semplicità del reticolo stradale di distribuzione, la stessa localizzazione lungo la via Pietro Nenni, importante asse viario che determina un immediato collegamento sia con il Poliambulatorio di Macomer che con l'asse viario principale della Sardegna ss.131, consentono, in casi di incidenti e/o emergenze un pronto intervento sia di soccorso che delle stesse forze dell'ordine. Va sottolineato come tutti gli accessi ai lotti privati sono previsti dalla viabilità interna e non dalla via Pietro Nenni, riducendo, in tal senso, ogni pericolo al traffico veicolare</p>
	<p>Come già detto in precedenza, l'area in oggetto si trova in una posizione marginale rispetto al centro abitato di Macomer, caratterizzata da insediamenti commerciali, scolastici, sportivi e di servizi, ma, soprattutto, servita da un reticolo viario esistente di rilevanti dimensioni e che garantisce il facile collegamento con l'ingresso a Macomer dalla ss 131. Per contro, l'ampliamento del Parco Albano e le caratteristiche degli insediamenti commerciali previsti, fanno ipotizzare l'utilizzo di detti servizi non solo a livello di tutta la comunità locale ma anche dell'intera sub zona del Marghine. In tal senso il dimensionamento dei parcheggi previsti negli spazi di competenza comunale e all'interno dei singoli lotti, sono in grado di garantire un autonomo soddisfacimento di sosta dei veicoli</p>
	<p>Per quanto riguarda la valutazione di una eventuale vulnerabilità dell'area a causa della proposta, si precisa che non esiste, nelle vicinanze, alcuna emergenza di carattere storico, monumentale e/o archeologica. Per quanto riguarda le caratteristiche naturalistiche, la proposta, con l'estensione delle aree in cessione per standard e con la stessa previsione di piantumazione di essenze autoctone, determinerà un assoluto miglioramento rispetto allo stato attuale che vede un'area abbandonata e inutilizzata.</p>
	<p>Non ci sono aree e paesaggi per i quali, nella zona, esistano vincoli specifici di alcun livello.</p>

**IL TECNICO**  
Arch. Guglielmo Macchiavello