

<i>Sindaco</i>	Giuseppe Mascia
<i>Assessora</i>	Maria Francesca Fantato
<i>Dirigente</i>	Giovanni Antonio Pisoni

Relazione illustrativa

Settembre 2024

Variante urbanistica n° 15



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Variante al P.U.C. N. 15 Settembre 2024

**“ RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA
INERENTE L’ATTUAZIONE DEL “PROGETTO
PER LO SFRUTTAMENTO DI MINERALI DI 1°
CATEGORIA DI CUI ALLA CONCESSIONE
MINERARIA SITA IN LOCALITÀ
PADULAZZU”, AUTORIZZATO CON
DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE (P.A.U.R.)
N.17/50 DEL 04.05.2023 ”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Responsabile del Servizio
Arch. Amelia Careddu

I Collaboratori tecnici
Geom. Antonio Canu
Geom. Alberto Arca

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Sommario

1. **PREMESSA**.....
2. **VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO**.....
3. **DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE**.....
4. **INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA**.....



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

1. PREMESSA

A seguito dell'emissione del provvedimento unico regionale in materia ambientale (P.A.U.R.), di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 17/50 del 04 maggio 2023 e alla determinazione, a questa allegata, n.179 - prot. D.G.A. n. 10400 del 31.3.2023 del Direttore del Servizio Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente, inerente il "Rilascio della concessione mineraria denominata Padulazzu in agro del Comune di Sassari" per la coltivazione di argille smettiche e bentonitiche, la Società Sarda di Bentonite S.r.l. con nota prot. GE/2023/0096647 del 22.05.2023 ha formulato istanza di variante al PUC, chiedendo che le nuove aree oggetto di coltivazione di sostanze minerarie venissero classificate D4.

Per estratto si riporta la definizione di miniera estrapolata dal sito istituzionale della Regione Sardegna – Sardegna Ambiente – Argomenti: suolo e siti contaminati – sezione Aree estrattive: *“L'attività estrattiva fonda la sua peculiarità sulla disponibilità della risorsa naturale che è assicurata attraverso gli strumenti della “concessione” e della “autorizzazione”, sulla base della classificazione del R.D. 29 luglio 1927 n. 1443 delle differenti sostanze naturali. In funzione della classificazione delle sostanze minerali in prima categoria e in seconda categoria e della loro lavorazione viene definita rispettivamente miniera o cava.*

È definita miniera la tipologia di lavorazione applicata alle sostanze minerali di prima categoria e per estensione il luogo fisico, con le opere e i mezzi per la loro coltivazione e trattamento. Per i materiali di prima categoria, il giacimento è di proprietà pubblica e viene dato in concessione.”.

L'attività di coltivazione sulla terraferma di argille smettiche e bentonitiche è ascrivibile alle sostanze minerali di miniera di cui all'art. 2, comma 2, lettera c) del R.D. 29 luglio 1927, n. 1443. Nella fattispecie, sulla base della classificazione di sostanze minerali di prima categoria data dal predetto art. 2 del R.D. n. 1443/1927, l'estrazione di bentonite è definita miniera.

In data 29.02.2024 la Società Sarda di Bentonite S.r.l, con nota prot. GE/2024/0044815, chiedeva riscontro sull'istanza di variante di cui sopra, anche in funzione del fatto che, nel frattempo, il procedimento per il rilascio della concessione mineraria veniva implementato come segue:

- l'Assessorato all'Industria – Direzione Generale – Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale, con nota prot. GE/2023/0194145 del 10.10.2023, chiedeva al comune di Sassari l'espressione dell'intesa ai sensi dell'art. 8 L.R. n. 15/02 come modificato dall'art. 6 L.R. n. 13/03 e dall'art. 24 lett. b) della L.R. 9/06. A tale istanza il comune dava riscontro con nota prot. GE/2023/0203513 del 23.10.2023. Con la medesima nota l'Assessorato all'Industria chiedeva alla Soprintendenza Archeologica la dichiarazione di esistenza o meno di vincoli di competenza nell'area interessata dagli interventi previsti dal programma lavori. Il tutto ai fini del rilascio, ai sensi del R.D. 1443/1927, della concessione per lo sfruttamento del giacimento di bentonite e argille smettiche in Loc. Padulazzu;
- l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - direzione generale degli enti locali e finanze - servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia-Tempio, con Determinazione n. 5513 del 14.12.2023, pervenuta a questo settore il data 18.01.2024 prot. GE/2024/0013613, ha rilasciato la Concessione d'uso di area demaniale, per un periodo di anni 15, per attività mineraria denominata “Padulazzu”, per utilizzo del sedime sottostante le condotte secondarie di scarico della condotta principale di rete irrigua di Truncu Reale – Tottubella di proprietà SIMR, al servizio dei pozzetti 32 e 33, individuate in catasto al Foglio 82 Mappali 58 e 59;
- la Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Ministero della Cultura – soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Sassari e Nuoro – con nota prot. GE/2024/0038234 del 20.02.2024 dava risposta a quanto richiesto dal Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale dell'Assessorato Regionale all'Industria;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - direzione generale degli enti locali e finanze - servizio demanio, patrimonio e autonomie locali di Sassari e Olbia-Tempio con Determinazione n. 656 del 09.02.2024, pervenuta a questo settore il 15.03.2021 prot. GE/2024/0056791, modificava parzialmente la propria Determinazione n. 5513 del 14.12.2023.

Con determinazione della Direzione Generale dell'Industria - Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale – Assessorato Regionale all'Industria -, n. 388 del 10.06.2024, pervenuta in data 11.06.2024 prot. GE/2024/0124236, successivamente sostituita dalla determinazione della medesima Direzione Generale n 437 del 28.06.2024 prot GE/2024/0138176, è stato accordato il rilascio della concessione mineraria per bentonite denominata "PADULAZZU", per lo sfruttamento di minerali di 1^a categoria ai sensi e per gli effetti del R.D. n° 1443/27 e s.m.i.. Di detta determinazione si richiama, per quanto qui interessa, la valutazione del pubblico interesse rivestito dall'attività in argomento, effettuata dalla RAS, e la condizione posta nell'art. 4 del dispositivo dove si specifica che *"l'avvio dei lavori di coltivazione è subordinato all'approvazione della prevista variante urbanistica sul PUC del Comune di Sassari ai sensi della L.R. 45/1989"*, con l'ulteriore specificazione contenuta nell'art. 11, ossia *"di iniziare i lavori entro mesi uno dalla data di approvazione della variante sul PUC del Comune di Sassari, di cui al precedente art. 4;"*.

Di seguito si riporta il percorso amministrativo/procedimentale inerente il progetto di coltivazione mineraria:

- in data 11.04.2017, con nota della Direzione Generale dell'Industria - Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale - Assessorato dell'Industria della Regione Sardegna, è stato avviato il procedimento relativo al rilascio della concessione mineraria denominata "Padulazzu", in territorio del Comune di Sassari, avente una estensione di 186 ha, per lo sfruttamento di minerali di 1° categoria, ai sensi e per gli effetti del R.D. n.1443/27;
- in data 28/05/2020, con nota inoltrata presso il Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale della Regione Sardegna, la Società Sarda di Bentonite S.R.L.(SSB s.r.l.), ha presentato istanza per il rilascio della predetta concessione;
- in data 05.11.2021, con nota inoltrata presso il Servizio Valutazioni impatti e incidenze ambientali della Regione Sardegna, la SSB s.r.l., ha presentato istanza per il rilascio del Provvedimento unico regionale in materia ambientale (P.A.U.R.) - di cui alla L.R. Sardegna n.2 del 08.02.2021 e alla Delib.G.R. n. 11/75 del 24.03.2021 - relativo al progetto denominato "Rilascio della concessione mineraria denominata Padulazzu in agro del Comune di Sassari", per un'area interessata dai lavori di coltivazione dell'estensione pari a circa 5,10 ettari, adiacente ai terreni già sfruttati e recuperati nell'ambito della precedente attività, quale atto propedeutico al rilascio della concessione mineraria in argomento;
- con nota del Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale della Regione Sardegna prot. DGI-RAS n.8810 del 08/03/2022, è stato riavviato il procedimento relativo al rilascio della predetta concessione;
- con avviso pubblicato sul BURAS n.12, in data 17.03.2022 la Società Sarda di Bentonite S.R.L. ha reso noto di aver depositato, ai sensi del R.D. 29.07.1927 n. 443, presso gli uffici del competente Assessorato Industria – Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale, nonché presso il Comune di Sassari, l'istanza del 27/01/2020, e il relativo progetto in data 15.11.2021, per il rilascio della concessione mineraria suddetta, al fine di permettere ai portatori di interesse di presentare eventuali osservazioni e/o opposizioni e/o la presentazione di ulteriori istanze per il rilascio della concessione da esaminare in concorrenza;
- con Determinazione, n. 179 prot. D.G.A. n. 10400 del 31.03.2023, del Direttore del Servizio Valutazioni Impatto Ambientale (V.I.A.) dell'Assessorato dell'Ambiente della Regione Sardegna, previo svolgimento della conferenza di servizi decisoria, prevista ai sensi dell'art. 1, c.9, della Legge Regionale Sardegna n. 2 del 08.02.2021, e dell'art. 8, c.12 delle direttive



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

in materia di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) e di P.A.U.R., di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 11/75 del 24.03.2021, è stato espresso un giudizio positivo di compatibilità ambientale relativamente al progetto proposto dalla Società sopradetta, subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali di cui al quadro prescrittivo, riportato nel verbale della conferenza;

- in data 04 maggio 2023, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 17/50, in relazione al progetto denominato "Rilascio della concessione mineraria denominata Padulazzu in agro del Comune di Sassari", proposto dalla SSB s.r.l., avente una estensione di circa 5,1 ettari, prendendo atto delle motivazioni e considerazioni sviluppate in sede di conferenza decisoria - riportate nei relativi verbali – approvata con la Determinazione n. 179 prot. D.G.A. n. 10400 del 31.3.2023 citata, si è disposto il rilascio del provvedimento unico regionale in materia ambientale (P.A.U.R.), di cui alla legge regionale Sardegna 8.2.2021, n.2 e alla Delib.G.R. n. 11/75 del 24.3.2021, contenente l'Autorizzazione paesaggistica, ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, e ss.mm.ii.;
- con nota prot. GE/2023/0096647 del 22.05.2023 la SSB s.r.l. ha presentato istanza di riclassificazione urbanistica come Zona D4 delle nuove aree oggetto di coltivazione di sostanze minerarie (argille smettiche e bentonitiche) ubicate in Loc. "Padulazzu";
- con nota protocollo n. GE/2023/143865, in data 25.07.2023 il Settore Pianificazione del comune ha inoltrato alla competente Provincia di Sassari, specifica istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, preliminare alla predisposizione ed approvazione della variante urbanistica in oggetto;
- con nota protocollo n. GE/2023/196988 ricevuta in data 13.10.2023, la Provincia di Sassari, Settore 5 – Programmazione, Ambiente e Agricoltura Nord Ovest - Servizi Tecnologici, ha comunicato di escludere la variante sopradetta dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto come citato nella nota *"si ritiene che l'avvio di una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non faccia emergere impatti significativi sull'ambiente che non siano già stati valutati nell'ambito del P.A.U.R."*;
- con nota protocollo n. GE/2023/194145 ricevuta in data 10.10.2023, il Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale della Regione Sardegna ha richiesto a questo Comune di esprimersi in merito all'intesa di cui alla L.R. Sardegna n.15/2002;
- con nota protocollo n. GE/2023/203513, in data 23.10.2023, gli uffici del Settore Pianificazione Territoriale di questo Ente hanno esplicitato quanto segue:
 - la proposta progettuale presentata ricade:
 - all'interno della zona E agricola, sottozona E5.a ed E2b, entro le quali è vietata l'attività in argomento, ai sensi dell'art. 43 comma 4 delle NTA del PUC vigente;
 - marginalmente nella Zona H di salvaguardia, sottozona H2.9 boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs n. 227/2001), entro la quale è vietata l'attività in argomento, ai sensi dell'art. 73 comma 2 delle NTA del PUC vigente;
 - parzialmente all'interno della Zona D4 (aree estrattive di prima e seconda categoria), entro la quale è consentita l'attività di cui si chiede l'autorizzazione;
 - pertanto, non essendo la proposta progettuale conforme alla pianificazione urbanistica vigente del comune, gli uffici comunali hanno avviato le procedure per l'approvazione della necessaria variante urbanistica, la quale, ai sensi della L.R. 45/1989, si configura come sostanziale;
- con nota del Comune di Sassari in data 26/10/2023 è stato trasmesso alla Direzione Generale dell'Industria il referto di pubblicazione n. 5698, nel quale si registra l'assenza di opposizione e/o osservazioni per il rilascio della concessione mineraria in argomento, da esaminare in concorrenza;
- con nota prot. GE/2024/0044815 del 29.02.2024 la SSB s.r.l. ha reiterato l'istanza di riclassificazione urbanistica come Zona D4 delle nuove aree oggetto di coltivazione di sostanze minerarie (argille smettiche e bentonitiche) ubicate in Loc. "Padulazzu";



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

- con determinazione della Direzione Generale dell'Industria - Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale – Assessorato Regionale all'Industria n. 437 del 28.06.2024, pervenuta al Comune di Sassari con nota prot.GE/2024/0138176, è stato accordato alla Società Sarda di Bentonite Srl, il rilascio della concessione mineraria per bentonite denominata “PADULAZZU”, secondo le disposizioni – per quanto di interesse del comune di Sassari – di seguito riportate:
 - *la concessione ha durata di anni 10, comprensivi del periodo necessario per l'esecuzione dei lavori di riqualificazione ambientale a decorrere dalla data del provvedimento;*
 - *l'area della concessione mantiene l'estensione di ettari 186, come da verbale di delimitazione e monografia dei vertici del 15.12.1995;*
 - *l'avvio dei lavori di coltivazione è subordinato all'approvazione della prevista variante urbanistica sul PUC del Comune di Sassari ai sensi della L.R. 45/1989”;*
 - *in relazione alla sottozona H2.9 individuata dal PUC vigente e oggetto di trasformazione in Zona D4:*
 - *a seguito delle indicazioni del Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale - CFVA di Sassari, in considerazione che all'interno dell'area interessata dal progetto è presente una porzione di terreno di circa 4.500 mq assimilabile a bosco, in quanto coperta da vegetazione forestale con estensione superiore a 2.000 mq, di larghezza media superiore a 20 m e di copertura superiore al 20% (automaticamente tutelato paesaggisticamente per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 Lettera g) del Codice Urbani), la sottrazione dell'area boscata viene autorizzata a condizione di un rimboschimento compensativo, obbligatorio in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020;*
 1. - *il Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest, preso atto della valutazione di cui sopra effettuata dal Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale del C.F.V.A., in riferimento alle opere di rimboschimento compensativo predisposte in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020 ha espresso, per quanto di sua stretta competenza, parere favorevole ex art. 146, D.lgs. 42/2004 in merito alla realizzazione delle opere in progetto. L'ente preposto alla tutela paesaggistica precisava, in seno al parere reso in sede di conferenza dei servizi, che “le opere di rimboschimento compensativo conseguenti alla sottrazione dell'area boscata, assentite dal C.F.V.A. in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020 e funzionali alla prosecuzione dell'attività di coltivazione mineraria preesistente, saranno effettuate in un'area attigua e di medesima estensione (4.500 mq); la trasformazione del bosco sarà compensata con un rimboschimento con specie autoctone;” apponendo comunque la condizione che “al termine dei lavori l'area originaria sarà ricostruita con la stessa forma, nella stessa posizione e con le stesse essenze rilevate ed indicate in precedenza, rispettando le percentuali rilevate di diffusione delle diverse specie”.*

La presente relazione illustra e accompagna la proposta di variante n° 16 che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico generale, al fine della riclassificazione urbanistica dell'area ubicata in Loc. Padulazzu.

2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio del Piano Urbanistico Comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate e in corso, che di seguito sono elencate:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 06 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019
VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019
VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.07 del 15/01/2019	Del. C.C. N. 46 del 06/10/2022	Determ. Dir. Gen. N. 461 del 07/04/2022	N. 49 del 27/10/2022
VARIANTE N.09	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi	Del. C.C. N. 51 del 16/09/2021	Del. C.C. N. 9 del 24/02/2022	Determ. Dir. Gen. N. 412 del 31/03/2022	N. 16 del 07/04/2022
VARIANTE N.10	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per la realizzazione di una rotatoria sulla SP ex 131 in Località Bancali.	Del. C.C. N. 4 del 17/02/2022	Del. C.C. N. 13 del 09/03/2023	Non necessaria Variante non sostanziale	N. 18 del 06/04/2023
VARIANTE N.11	Variante al PUC per la Riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio area Viale Umberto – Via Fancello	Del. C.C. N. 8 del 24/04/2022	Del. C.C. N. 56 del 03/08/2023	Determ. Dir. Gen. N. 1712 del 01/12/2023	N. 66 del 07/12/2023
VARIANTE N.12	Variante al PUC recante l'individuazione delle zone turistico – alberghiere – F4..	Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
VARIANTE N.13	Variante al PUC per l'attuazione dell'intervento di "mitigazione del rischio idrogeologico" del Rio Calamasciu – Predda Niedda.	Del. C.C. N. 55 del 03/08/2023	Del. C.C. N.28 del 28/05/2024	Determ. Dir. Gen. N. 1074 del 18/07/2024	N. 40 del 01/08/2024



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

VARIANTE N.14	Abrogazione allegato E1 – piano del commercio	Del. C.C. N. 60 del 14/09/2023	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
---------------	---	--------------------------------	------------	------------	------------

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, come nel caso della revisione del regolamento edilizio e della revisione e modifica delle norme tecniche di attuazione per l'adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso, allo scopo di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici e per l'insediamento delle attività produttive, oppure come nel caso della variante n. 13 inerente l'attuazione dell'opera pubblica di mitigazione del rischio idrogeologico del Rio Calamasciu in loc. Predda Niedda.

In minima parte è stato interessato l'assetto cartografico, come nel caso della variante n. 07, finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera; delle varianti nn. 04, 06 e 11, relative rispettivamente alla riclassificazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera, delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi (queste a seguito di sentenza TAR) e alla riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio dell'area insistente in Viale Umberto – Via Fancello; delle varianti n. 09 e n. 10, relative all'inserimento di nuova viabilità per la realizzazione delle nuove rotatorie in Loc. Monte d'Accoddi e in Loc. Bancali.

E' anche da rilevare che talune varianti di carattere normativo hanno determinato, in conseguenza della riclassificazione di varie sottozone, ovvero della modifica della parte normativa/tabellare, la rielaborazione degli allegati cartografici del PUC originariamente adottato.

La variante n.12 al PUC, recante l'individuazione delle zone turistico - alberghiere - F4, adottata preliminarmente con Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022 e tuttora in corso, ha previsto una rimodulazione degli ambiti costieri, con la riclassificazione di alcune aree già edificabili e, in taluni casi, di alcune aree agricole di minore valore con il fine di permettere l'insediamento di nuove strutture alberghiere e/o residenziali/turistiche.

In ultimo con la variante 14, il cui iter amministrativo è ancora in corso, si è proceduto all'abrogazione dell'allegato E1 – piano del commercio –, atto propedeutico all'applicazione del nuovo programma di urbanistica commerciale.

3. DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO VIGENTE

Il PUC, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 11.12.2014, adeguato al PPR e al PAI, ha tenuto conto nella sua stesura delle prescrizioni contenute nell'allegato 2 alla D.G.R. 25.09.2007, successivamente modificata con la DGR n. 47/18 del 20.10.2009, classificando le aree estrattive come zona D4.

L'area oggetto di variante ricade all'interno della concessione mineraria che si estende su una superficie totale di 186 ha, codificata nell'apposito registro regionale dei titoli minerari al n. C297-MI_BE, il cui procedimento inerente il rilascio di un nuovo titolo concessorio si è concluso positivamente con la determinazione della Direzione Generale dell'Industria - Servizio Attività Estrattive e Recupero Ambientale – Assessorato Regionale all'Industria, n. 388 del 10.06.2024, successivamente sostituita dalla determinazione della medesima Direzione Generale n 437 del 28.06.2024.

Dalla planimetria allegata alla richiesta di variante formulata dalla proponente Società Sarda di Bentonite S.r.l, si desume che l'areale oggetto di riclassificazione risulta individuato catastalmente al Foglio 82 – sezione Nurra – mappali 156 (parte) e 82, oltre al sedime sottostante le condotte



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

secondarie di scarico della condotta principale di rete irrigua di Truncu Reale – Tottubella, al servizio dei pozzetti 32 e 33, individuate in catasto al Foglio 82 Mappali 58 e 59.

La superficie per la quale si chiede la riclassificazione, desunta da una misurazione effettuata sul SIT del Comune in comparazione con la planimetria allegata alla richiesta di variante urbanistica, ammonta a circa ha 17,6, ricadente nel PUC vigente come segue:

- ...sottozona D4, disciplinata dalle NTA del PUC all'art. 42 - sottozona D4 - aree estrattive di prima e seconda categoria;
- ...sottozona E5.a, disciplinata dalle NTA del PUC agli artt. 43 - sottozona E – definizioni e indirizzi generali - e 48 - sottozona E5 - aree agricole marginali;
- ...sottozona E2.b, disciplinata dalle NTA del PUC agli artt. 43 - sottozona E – definizioni e indirizzi generali - e 45 - sottozona E2 - aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva;
- ...sottozona H2.9, disciplinata dalle NTA del PUC all'art. 73 – sottozona H2.9 - (boschi e foreste ecc).

Si evidenzia che la vigente Zona D4, identificata nella tav. 5.14.3 allegata al PUC con il Cod. 12582, possiede una superficie di mq. 38.146,00 come desunta dalla Tav. n. 5.14.4 dello strumento urbanistico generale. Tale sottozona ospitava un'attività mineraria, il cui ciclo produttivo si è concluso e l'intera area è stata adeguatamente bonificata e rinaturalizzata attraverso un insieme di opere di riqualificazione ambientale.

Per effetto della classificazione come bosco della Zona H2.9, attestata dal Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale - CFVA di Sassari - in seno ai lavori inerenti il rilascio del PAUR, la predetta Zona urbanistica risulta tutelata paesaggisticamente per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 Lettera g) del D.Lgs 42/04.

L'areale in argomento ricade all'interno delle aree idonee all'attività di miniera, come individuate nella tavola 2.4.13 - carta delle aree estrattive – allegata al PUC. Esso, al netto della zona H2.9, non risulta assoggettato a regimi vincolistici di tipo paesaggistico, ambientale, culturale, archeologico e del dissesto idrogeologico, fatte salve le specificazioni impartite dalla soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Sassari e Nuoro con la nota prot. GE/2024/0038234 del 20.02.2024, dove si segnala che all'interno della concessione mineraria, ma al di fuori delle aree di coltivazione oggetto della presente variante, la presenza di tre nuraghi, di cui due catalogati dal PUC (Nuraghe Serra Olzu, località C. Serra Olzu, id univoco 90064075 e Nuraghe Li Padulazzi, loc. Sa Bovula, id univoco 90064089) e un terzo individuato solamente nella cartografia IGM.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

L'attività di pianificazione e programmazione territoriale è caratterizzata, fondamentalmente, dalla ponderazione complessiva degli interessi coinvolti, pubblici e privati, a cui far riferimento nell'ambito della generale opera di pianificazione del territorio, in ossequio anche ai fondamenti di legalità, imparzialità e buon andamento della pubblica amministrazione e ai principi di reciproca correttezza e leale collaborazione, così come sanciti dall'Art. 1 Comma 1 della L. 241/90.

Si premette e si da atto che la Provincia di Sassari, in data 02.08.2023 con nota protocollo n. GE/2023/0036696, ha comunicato di escludere la variante in argomento dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, testualmente: ...Omissis... *“si ritiene che l'avvio di una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non faccia emergere*



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

*impatti significativi sull'ambiente che non siano già stati valutati nell'ambito del P.A.U.R.”
...Omissis...*

Per procedere alla stesura degli elaborati urbanistici che tengano conto dei principi enunciati sopra, si sono presi in esame e in considerazione gli elaborati progettuali allegati al P.A.U.R, con particolare riferimento alle tavole della serie 8 – ALLEGATI VINCOLISTICI -, della serie 11 – PROGETTO COLTIVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE – e la tavola contemplante L'INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEI LIMITI DELL'AREA DI RIMBOSCHIMENTO. È stato effettuato il raffronto fra le succitate tavole con il grafico allegato alla richiesta di variante. Tale raffronto a messo in evidenza che i perimetri all'interno dei quali sono previsti la coltivazione, lo scavo effettivo, le aree di lavorazione globale, di servizio, di stoccaggio e di sicurezza non coincidono fra loro, offrendo perimetri diversi. Pertanto si è valutato il perimetro ottimale in funzione delle reali esigenze dell'attività estrattiva di miniera.

Dato per assodato il fatto che lo sfruttamento del giacimento di bentonite in argomento configura una nuova attività estrattiva all'interno delle aree idonee all'attività di miniera, la finalità della presente variante, anche alla luce delle considerazioni sopra esposte, è porre in essere un'area che sia strettamente funzionale all'attività estrattiva. Infatti rispetto alla proposta formulata dalla Società Sarda di Bentonite S.r.l, è stata esclusa dalla Zona D4 l'area sulla quale è stato previsto il rimboschimento compensativo, ritenendo più congrua e idonea la sua collocazione in Zona E agricola.

La nuova zona D4 ha una superficie complessiva di mq. 134.755,00, con un incremento di mq. 96.609,00, ottenuti eliminando la Zona H2.9 di mq. 5.957,00 e riducendo di mq. 12.645,00 la sottozona E2.b e di mq. 78.007 la sottozona E5.a.

Per maggiore chiarezza espositiva si allegano le seguenti tabelle esplicative.

SITUAZIONE ATTUALE		
ID ZONA	ZONIZZAZIONE	SUPERFICIE MQ
12582	Sottozona D4	38.146,00
7598	Sottozona H2.9	5.957,00
25460	Sottozona E2.b	3.349.655,00
25422	Sottozona E5.a	2.543.995,00
TOTALE		5.937.753,00

SITUAZIONE IN VARIANTE		
ID ZONA	ZONIZZAZIONE	SUPERFICIE MQ
12582	Sottozona D4	134.755,00
7598	Sottozona H2.9	0,00
25460	Sottozona E2.b	3.337.010,00
25422	Sottozona E5.a	2.465.988,00
TOTALE		5.937.753,00



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Si rammenta che il provvedimento unico regionale in materia ambientale (P.A.U.R.), di cui alla L.R. n. 2/2021 e alla Delib.G.R. n. 11/75 del 24.03.2021, contiene anche l'Autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, e s.m.i..

In relazione alla sottozona H2.9 individuata dal PUC e oggetto di trasformazione in Zona D4, si segnala che durante i lavori inerenti il rilascio del PAUR è scaturito quanto segue:

- il Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale - CFVA di Sassari, a seguito della considerazione che all'interno dell'area interessata dal progetto è presente una porzione di terreno di circa 4.500 mq assimilabile a bosco, in quanto coperta da vegetazione forestale con estensione superiore a 2.000 mq, di larghezza media superiore a 20 m e di copertura superiore al 20% (automaticamente tutelato paesaggisticamente per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 Lettera g) del Codice Urbani), ha acconsentito alla sottrazione dell'area boscata e al suo obbligatorio rimboschimento compensativo in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020;
- il Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest, preso atto della valutazione di cui sopra effettuata dal Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale del C.F.V.A., in riferimento alle opere di rimboschimento compensativo predisposte in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020 ha espresso, per quanto di sua stretta competenza, parere favorevole ex art. 146, D.lgs. 42/2004 in merito alla realizzazione delle opere in progetto. L'ente preposto alla tutela paesaggistica precisava, in seno al parere reso in sede di conferenza dei servizi, che ...Omissis... *“le opere di rimboschimento compensativo conseguenti alla sottrazione dell'area boscata, assentite dal C.F.V.A. in applicazione della D.G.R. 11/21 del 11.03.2020 e funzionali alla prosecuzione dell'attività di coltivazione mineraria preesistente, saranno effettuate in un'area attigua e di medesima estensione (4500 mq); la trasformazione del bosco sarà compensata con un rimboschimento con specie autoctone;”* apponendo comunque la condizione che ... *“al termine dei lavori l'area originaria sarà ricostruita con la stessa forma, nella stessa posizione e con le stesse essenze rilevate ed indicate in precedenza, rispettando le percentuali rilevate di diffusione delle diverse specie”*.

In riferimento alla disciplina urbanistica, si evidenzia che la variante:

- non altera la disciplina attinente i beni paesaggistici ex art. 49 delle NTA del PPR e non crea variazioni ai loro perimetri e alle loro specifiche schede identificative. Infatti i beni segnalati dalla soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le provincie di Sassari e Nuoro e catalogati dal PUC (Nuraghe Serra Olzu id univoco 90064075 e Nuraghe Li Padulazzi id univoco 90064089) pur ricadendo all'interno della concessione mineraria, risultano al di fuori delle aree di coltivazione oggetto della presente variante;
- non modifica le norme di attuazione del PUC, infatti alle nuove aree classificate D4 si applicano le disposizioni riferite a tali zone omogenee contenute nell'art. 42 delle vigenti NTA del PUC;
- deve intendersi qualificata come sostanziale, in quanto:
 - incide sugli areali di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici (art. 20 comma 23 lettera d) della L.R. 45/89), come meglio esplicitato al punto 3.1 lettera d) dell'Atto d'indirizzo emanato ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio, allegato alla DGR n.5/48 del 29.01.2019, ancorché il Servizio Tutela del Paesaggio abbia autorizzato, in sede di PAUR, la sottrazione dell'area boscata esistente, classificata dal PUC come zona H2.9 e tutelata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142 c.1 Lettera g) del Codice Urbani, come evidenziato dal CFVA di Sassari;
 - si modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati, come prescritto dall'art. 20 comma 23 lettera c) della L.R. 45/89 e di cui al punto 3.1 lettera c) dell'Atto d'indirizzo emanato ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

2019 in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio, allegato alla DGR n.5/48 del 29.01.2019.

In conclusione, la variante si compone dei seguenti elaborati:

- ALL-01 - Relazione tecnica;
- ALL-02 - tavola 5.6.13 Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano - P.U.C. vigente;
- ALL-03 - tavola 5.6.13 Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano - P.U.C. variante;
- ALL-04 - tavola 5.14.3 Quadro riepilogativo delle zone D – Nurra - P.U.C. vigente;
- ALL-05 - tavola 5.14.3 Quadro riepilogativo delle zone D – Nurra - P.U.C. variante;
- ALL-06 - tavola 5.14.4 Quadro riepilogativo delle zone D – Tabella dati generali - P.U.C. vigente;
- ALL-07 - tavola 5.14.4 Quadro riepilogativo delle zone D – Tabella dati generali - P.U.C. variante.