

COMUNE DI LANUSEI

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA GSV IN COMUNE DI LANUSEI e ILBONO

Verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale

RELAZIONE NR. **A**

DESCRIZIONE: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PROGETTISTI

Ing. PATRIZIA CLAUDIA CARTA via Manzoni 144, 09096 Santa Giusta (OR)

Ing. NICOLA BENINI, loc. S'Ungroni 11, Arborea (OR)

GEOM ANTONUCCIO TONDO , via C.Battisti 23 Macomer (NU)

Contributi specialistici

Ing. NICOLA BENINI tecnico competente in acustica ambientale

COMMITTENTE

STC CARNI SRL , VIA NAZIONALE 4 LANUSEI (OG)

ELENCO RELAZIONI

A- Relazione Illustrativa

B- Relazione Previsionale impatto acustico

C- Quadro Economico

D- Relazione preliminare L.10/91

E- Relazione Preliminare Impianti Elettrici e Meccanici

E1 - Relazione Preliminare Impianti idrici e Reflui

F- Relazione Preliminare Requisiti acustici passivi

G- Relazione Preliminare Impatto viabilistico

I- Studio di fattibilità



COMUNE DI LANUSEI E DI ILBONO
PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

PROGETTO PRELIMINARE PER REALIZZAZIONE DI UNA GSV IN COMUNE DI LANUSEI

COMMITTENTE STC CARNI srl PROGETTISTA Ing. Patrizia C. Carta Geom. Antonuccio Tondo Ing. Nicola Benini	EL.A RELAZIONE ILLUSTRATIVA
--	---

1 PREMESSA

La presente relazione illustrativa ha per scopo la verifica di **assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale** dell'intervento di realizzazione di un Centro Commerciale nei comuni di Lanusei e Ilbono, redatto secondo le indicazioni dell'Allegato B2 della DGR 45/24 del 2017 *Direttive per lo svolgimento delle procedure di valutazione di impatto ambientale. D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104. Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della Legge 9 luglio 2015, n. 114..* Tale procedura ha lo scopo di valutare se un progetto può determinare impatti significativi sull'ambiente e se, pertanto, debba essere sottoposto alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

Il progetto consiste nelle opere funzionali alla realizzazione di un Centro Commerciale nel comune di Lanusei (in maniera prioritaria) ed Ilbono (in misura marginale) con accesso nella via Tempio. L'intervento è sottoposto alla verifica di screening, poiché ricade all'interno dell'allegato 4° numero 7 lettera " b) (...) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; "



Figura 1: Immagine fotorealistica della struttura



Figura 2: Immagine fotorealistica della struttura - piano primo



Figura 3: Immagine fotorealistica della struttura - piano terra

2 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

2.1 LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Il lotto oggetto dell'intervento si trova nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Lanusei, in Provincia Ogliastra, località Nulai, racchiuso fra le vie Tempio, e aree agricole del comune di Ilbono.

In particolare è individuabile con le seguenti coordinate: **lon: 1546719.39; lat: 4415025.73 Alt. 471 m**

Nella Cartografia il sito è compreso nel:

- Foglio n. 531 "Lanusei" dell'I.G.M.I. (scala 1:50.000)
- Foglio n. 531 sez. II "Lanusei" dell'I.G.M.I. (scala 1:25.000)
- Foglio n. 531110 "Lanusei" della C.T.R. numerica (scala 1:10.000)

Nel vigente Piano urbanistico del comune di Lanusei l'area di intervento ricade in area servizi G1, mentre è censita al catasto terreni (NCT):

COMUNE LANUSEI:

Foglio 7, mapp. 3109 - 3111 - 3113 - 3115 - 3117 - 207 - 206 - 205 - 204

Nel comune di Ilbono, non interessate alla realizzazione di volumi ma solo di aree pertinenti al Centro Commerciale, le aree sono censite al NCT

COMUNE IL BONO:

Foglio 22, mapp. 1957 - 653

2.2 DESCRIZIONE PLANOVOLUMETRICA DEL PROGETTO

L'opera nel suo complesso si articola nel seguente modo:

- Viabilità e sistemazioni esterne;
- Edificio da adibire a Centro Commerciale;
- Locali tecnici e accessori
- Muri di contenimento, formazione di piani di posa e rilevati

2.2.1. EDIFICIO DA ADIBIRE A CENTRO COMMERCIALE

L'edificio commerciale di cui all'oggetto è un centro commerciale in cui saranno presenti i seguenti esercizi:

	superficie	SV=0,75 SL	SV alim	SV non alim
Esercizio commerciale	82,00	61,50		61,5
Esercizio commerciale	82,00	61,50		61,5
Esercizio commerciale	73,97	55,48		55,4775
Esercizio commerciale	73,97	55,48		55,4775
Esercizio commerciale	102,77	77,08		77,0775
Esercizio commerciale	2212,51	1659,38		1659,3825
Esercizio commerciale	1605,33	1204,00	750	361,19925
Esercizio commerciale	233,65	175,24		175,2375
Esercizio commerciale	866,85	650,14		650,1375
Esercizio commerciale	870,02	652,52		652,515
	6203,07	4652,30	750	3809,50425

Occuperà un volume di mc 18.410,45 e una superficie coperta di mq 4.886,83 esclusi locali tecnici.

Le caratteristiche estetico-costruttive dell'intervento in oggetto saranno le seguenti:

- A. la struttura relativa al centro commerciale è prevista sia costituita da prefabbricato in c.a.p. realizzato con pilastri e travi in cls. precompresso prefabbricato, solai in elementi prefabbricati piani di cls. Precompresso
- B. le pareti perimetrali è previsto siano realizzate da pannelli prefabbricati coibentati di cls. precompresso aventi finitura bianca e liscia
- C. i montacarichi previsti a servizio delle medie e grandi superfici di vendita potranno essere elettrici ad alta efficienza energetica tipo "mono-space", senza locale macchine;
- D. le tramezzature interne sono previste in laterizio e in blocchi cavi di cls. intonacati, di tipo REI dove previsto dai VVF;
- E. ogni negozio è dotato di servizio igienico e nelle superfici di media dimensione sono previsti due o più servizi igienici e spogliatoi;
- F. la pavimentazione della "mall" è prevista in marmo policromo chiaro, gli spazi adibiti alla vendita avranno pavimentazione in grès porcellanato o altro materiale idoneo all'uso e zoccolino in legno colorato, le scale saranno in acciaio con pedate rivestite in gomma antiscivolo;
- G. i servizi igienici sono previsti con pavimentazione in grès porcellanato e rivestimento in ceramica fino all'altezza di m. 2,00, saranno dotati di idonei estrattori d'aria e di apparecchi e rubinetteria sanitaria in numero adeguato; i servizi igienici per disabili saranno dotati di idonee apparecchiature e accessori;
- H. tutti gli ambienti saranno tinteggiati con idonee pitture per interno;
- I. le porte esterne sono previste in acciaio coibentato verniciato di colore rosso, nella stessa tonalità delle porte esistenti; le porte interne sono previste di tipo resistente al fuoco, ove previsto dal progetto antincendio, o in legno tamburato con profili in alluminio colorato e avranno dimensioni comode all'uso;
- J. sui tamponamenti sono previste finestre e portefinestre in profilati di alluminio elettrocolorato grigio scuro; le finestre da installare nelle nuove facciate garantiranno luce naturale diretta ai box perimetrali e luce naturale indiretta ai box centrali e alla mall.

2.2.2. VIABILITÀ E SISTEMAZIONI ESTERNE

A servizio dell'edificio da realizzare verrà realizzata una viabilità privata necessaria a permettere l'accesso all'area e allo smistamento del traffico tra le diverse zone per la sosta.

Le aree di parcheggio, al fine di garantire la massima permeabilità dei terreni, saranno realizzate con materiali che consentano il drenaggio delle acque meteoriche, quali elementi prefabbricati autobloccanti. Le sistemazioni delle aree di pertinenza prevedono la realizzazione di

- Corselli carrabili bitumati per la circolazione all'interno delle aree di sosta e per i collegamenti alla viabilità principale;
- Aree di sosta dei veicoli realizzate con elementi autobloccanti prefabbricati in conglomerato cementizio posati su adeguato sottofondo;
- Marciapiedi a raso realizzati in materiale cementizio;

Tutte le aree esterne di pertinenza saranno sistemate con adeguate pendenze al fine di permettere la corretta raccolta e smaltimento delle acque piovane.

Tutti gli spazi saranno sistemati in maniera adeguata a garantire la piena accessibilità ai disabili ai sensi delle vigenti normative in materia.

Le aree destinate a parcheggio saranno mantenute completamente accessibili negli orari di apertura delle attività commerciali.

Le singole fasi lavorative individuabili sono:

- Attività di ripulitura delle aree e di scoticamento dei terreni con caratteristiche meccaniche scadenti;
- Attività di tracciamento degli assi stradali;
- Movimenti terra per il raggiungimento delle quote di progetto;
- Scavi a sezione obbligata per la predisposizione dei sottoservizi ricadenti nella sede viaria (in particolare rete acque bianche, rete acque nere, adduzione idrica, alimentazione elettrica);
- Predisposizione dei sottoservizi;
- Realizzazione della sovrastruttura stradale costituita da fondazione e sovrastante tout venant;
- Realizzazione della parte superiore costituita da binder e tappetino di usura;
- Realizzazione degli stalli di sosta con posa degli elementi prefabbricati su letto di sabbia;

2.5.1. DIMENSIONI DEL PROGETTO

Il Centro Commerciale, prevede la realizzazione dei seguenti volumi:

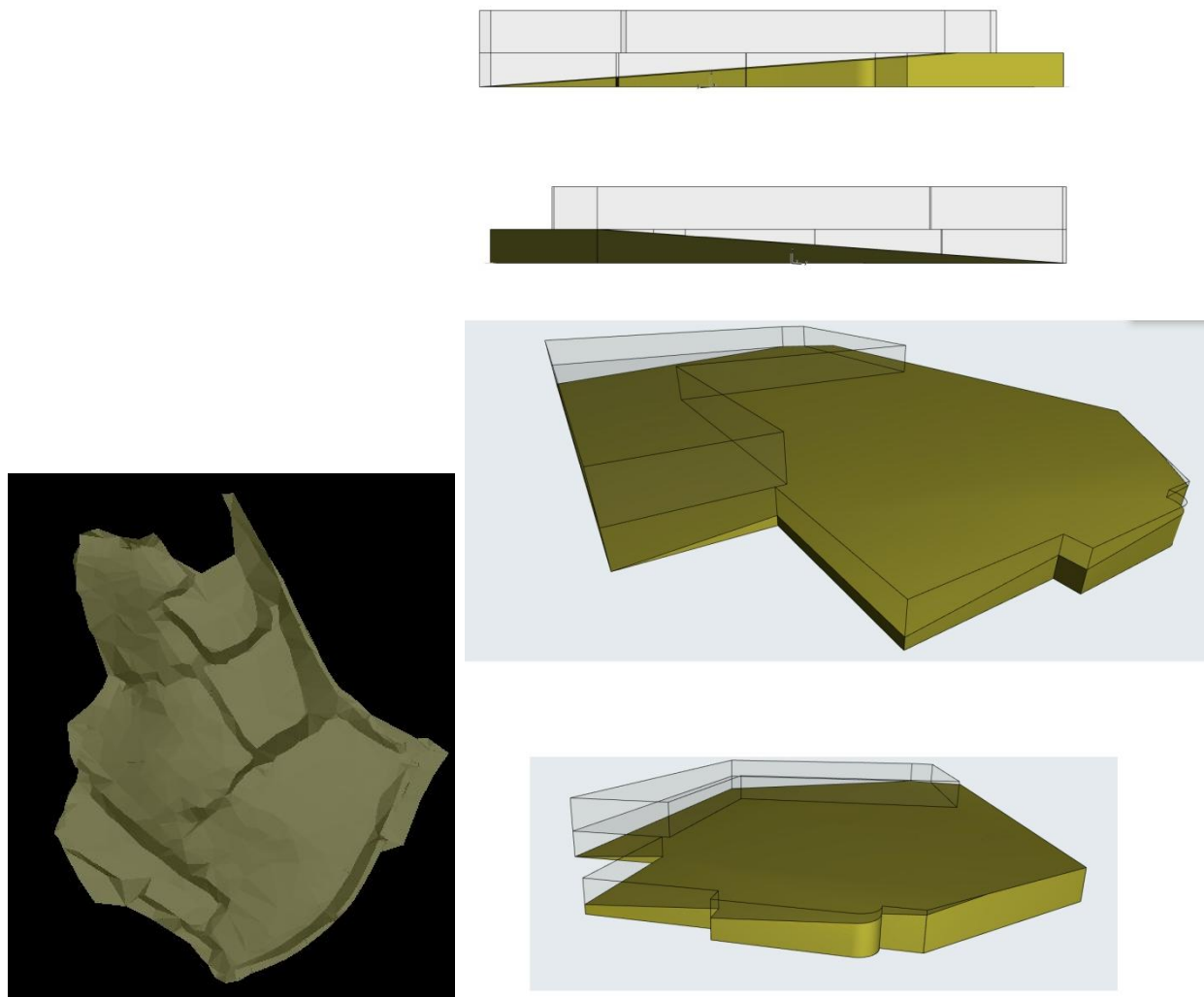
SUPERFICI		VOLUMI	
OPERA IN PROGETTO		OPERA IN PROGETTO	
SUPERFICI	Piano Terra	VOLUMI	Fabbricato: 4.886,83 mq x 3,50 mq = 17.103,90 mc Parte di fabbricato interrata: 9.776,92 mc Volume computabile 17.103,90 mc - 9.776,92 mc = 7.326,98 mc
	Piano Primo		Fabbricato: 2.518,97 mq x 4,40 mq = 11.083,47 mc
	Volumi Totali		Volume Piano Terra = 7.326,98 mc Volume Piano Primo = 11.083,47 mc Volume Totale = 18.410,45 mc
	Sup. Parcheggio (Lanusei) = 2.487,07 mq Sup. Parcheggio (Il Bono) = 1.165,50 mq Superficie SPMOV = 269,16 mq		
Piano Terra	A) 73,02 mq x 47,22 mq = 3.448,00 mq B) (4,68 mq x 10,88 mq)/2 = 25,45 mq C) 68,94 mq x 10,88 mq = 750,06 mq D) 1,23 mq x 16,11 mq = 19,81 mq E) (15,57 mq x 16,11 mq)/2 = 125,41 mq F) 16,80 mq x 5,29 mq = 88,87 mq G) [3,14 x (2,05x2,05)]/4 mq = 3,30 mq H) 18,85 mq x 11,09 mq = 209,04 mq I) 16,80 mq x 12,91 mq = 216,89 mq TOTALE = 4.886,83 mq		
Piano Primo	L) 1,98 mq x 4,60 mq = 9,11 mq M) 37,84 mq x 4,60 mq = 174,06 mq N) 39,82 mq x 47,22 mq = 1.880,30 mq O) 33,20 mq x 13,72 mq = 455,50 mq TOTALE = 2.518,97 mq Superficie Parcheggio = 2.733,62 mq Superficie SPMOV = 107,39 mq		
Superfici Totali	Superficie Lotto = 13.510,02 mq Superficie Coperta Totale = 4.886,83 mq Sup. Parcheggio Totale = 6.386,19 mq Superficie SMOV Totale = 376,55 mq		
		Dati Opera in Progetto	
		Superficie Coperta in progetto:	4.886,83 mq
		Volume in progetto:	18.410,45 mc

RIEPILOGO DATI PLANOVOLUMETRICI							
	Superficie Lotto	Rapporto di Copertura [Rc=S _c /S _f %]	Indice di Fabbricabilità Fondiaria [If=V _f /S _f]	Superficie Coperta	Volume max.	Altezza max.	Distanze dai fabbricati
COMUNE DI IL BONO	3211,40 mq					18,00 m	10 mt/aderenza
COMUNE DI LANUSEI - Zona G1	6.267,22 mq		2,50 mc/mq		15.668,05 mc	18,00 m	10 mt/aderenza
COMUNE DI LANUSEI - Zona G7/1	4031,40 mq		2,00 mc/mq		8062,8 mc	18,00 m	10 mt/aderenza
TOTALE	13.510,02 mq				23.730,85 mc		
Opera in Progetto	13.510,02 mq	0,36 %	1,36 mc/mq	4.886,83 mq	18.410,45 mc	7,80 m	10 mt/aderenza
Dimostrazione Volume	23.730,85 mc - 18.410,45 mc = 5320,40 mc						

(P.02_Geometrie, superfici e volumi). Il progetto comporta un'occupazione dei terreni su vasta scala; esso, infatti, si sviluppa in un'area non ancora urbanizzata che, nello stato attuale, risulta un lotto libero.

La realizzazione non determina un impiego considerevole di manodopera e le lavorazioni previste sono, infatti, limitate; questo è attribuibile all'utilizzo di elementi edilizi prefabbricati che permetteranno inoltre di ridurre i tempi complessivi di realizzazione.

Tuttavia è prevista, ai fini della regolarizzazione del piano di posa del fabbricato e la creazione di opere a servizio del Centro Commerciale quali parcheggi, la movimentazione del terreno, come riportato nelle immagini sottostanti.



Tutti gli ambienti, infatti, rispetteranno i dettami delle normative igienico sanitarie vigenti. Si prevede, infatti, il trattamento dell'aria mediante riscaldamento, igienizzazione e rimessa in circolo negli ambienti e il monitoraggio mediante sensori sensibili all'umidità, temperatura e CO2. Il progetto non richiede la realizzazione di infrastrutture primarie per assicurare l'approvvigionamento di energia combustibile ed acqua né di nuove strade, tratte ferroviarie o ricorso a veicoli fuori strada.

Si precisa che, in fase di esercizio, l'approvvigionamento di più del 35% del fabbisogno di energia primaria sarà coperto da fonti energetiche rinnovabili grazie all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

2.6. DESCRIZIONE IMPIANTISTICA DEL PROGETTO

Gli impianti elettrici, meccanici, speciali, idrici e fognari, riguardanti il centro commerciale sono stati progettati tenendo conto dei seguenti fattori:

- Esigenze del cliente;
- Sostenibilità ambientale dell'intervento;
- Normative nazionali, regionali e comunali;
- Normative tecniche nazionali ed europee;
- Il regolamento sulla prevenzione incendi.

Saranno installati i seguenti impianti:

- impianti elettrici e di condizionamento/ventilazione nel rispetto alla normativa vigente in materia e delle previsioni di cui al D.L. 19.08.2005, n. 192 e s.m.i., garantendo basse emissioni in atmosfera, inferiori ai limiti massimi dettati dal D.P.R. 203/88 e s.m.i.
- un impianto fotovoltaico collegato alla cabina condominiale e quindi andrà direttamente a contribuire alla richiesta energetica proveniente dall'impianto di climatizzazione e di illuminazione comune.
- L'acqua calda sanitaria sarà fornita da bollitori a pompa di calore che, in ottemperanza alle prescrizioni di legge, contribuiscono a ricoprire il 50% del fabbisogno di energia primaria da fonti energetiche rinnovabili.
- impianti speciali, conformi, in tutto, alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore; inoltre saranno rispettate le prescrizioni della società distributrice dell'energia elettrica competente, le prescrizioni del locale comando dei vigili del fuoco, della società telefonica, delle autorità comunali e regionali, nonché le prescrizioni dell'istituto italiano per il Marchio di Qualità per i materiali e le apparecchiature ammesse all'ottenimento del Marchio.
- Impianti antincendio: ai fini del rischio antincendio, gli ambienti oggetto di intervento rientrano a tutti gli effetti come luoghi adibiti ad attività commerciale con carichi elevati di incendio ed indici di affollamento. Saranno pertanto adottati i provvedimenti di sicurezza prescritti dalle normative cogenti ed in particolare quelli relativi al DM 27 Luglio 2010, approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq. Nello stesso decreto sono prescritti provvedimenti di sicurezza da applicare per gli impianti elettrici, di cui si richiamano i seguenti elementi:
 - illuminazione di sicurezza;
 - allarme; rivelazione;
 - impianto di diffusione sonora;
 - sistema di controllo fumi.
- impianto di illuminazione che avrà solitamente origine dai quadri di piano/zona. L'impianto di illuminazione avrà funzioni ed alimentazioni diverse:
 - impianto di illuminazione con alimentazione normale per la generalità degli ambienti;
 - impianto di illuminazione con alimentazione preferenziale (dal gruppo elettrogeno) per le
 - zone comuni quali corridoi, scale e corpo galleria.

Al servizio del complesso commerciale sarà presente la dotazione di un sistema di supervisione (BMS) per il controllo delle funzionalità e per la gestione degli stati di anomalia ed allarme degli impianti tecnologici. Lo stesso sarà esteso anche alle apparecchiature e ai sistemi che saranno installati nelle aree di nuova realizzazione.

E' prevista la realizzazione di un impianto di diffusione sonora per evacuazione rispondente ai requisiti della Norma CEI9EN 60849.

In corrispondenza delle vie di accesso alla struttura e in coincidenza dei punti critici sarà predisposta l'installazione di impianti TV a circuito chiuso. L'impianto avrà lo scopo di presentare su monitor e di registrare su supporto hardware le immagini provenienti dalle telecamere.

L'edificio sarà alimentato dalla rete dell'Acquedotto Comunale; gli impianti oggetto saranno realizzati in conformità al "A.T.O. Sardegna regolamento del servizio idrico integrato" del

gestore unico integrato sardo Abbanoa SpA. E tutti i sistemi di trattamento delle acque saranno conformi al DPR 59/09.

L'impianto fognario scaricherà su rete comunale e poiché la condotta più vicina si trova a m 100 dallo scarico ipotizzato ed a monte dello stesso, il progetto sarà dotato di una infrastruttura fognaria corredata con pompe di rilancio necessarie al convogliamento delle stesse in pubblica fognatura, al fine di evitare sistemi di scarico su suolo che data la presenza di diverse attività a carattere ristorativo comporterebbe scarichi troppo onerosi per il territorio stesso.

3 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CARTOGRAFICO

Il lotto oggetto dell'intervento si trova nella parte nord-orientale del territorio del Comune di Lanusei, in Provincia Ogliastra, località Nulai, racchiuso fra le vie Tempio, e aree agricole.

In particolare è individuabile con le seguenti coordinate: **lon: 1546719.39; lat: 4415025.73 Alt. 471 m**

Nella Cartografia il sito è compreso nel:

- Foglio n. 531 "Lanusei" dell'I.G.M.I. (scala 1:50.000)
- Foglio n. 531 sez. II "Lanusei" dell'I.G.M.I. (scala 1:25.000)
- Foglio n. 531110 "Lanusei" della C.T.R. numerica (scala 1:10.000)

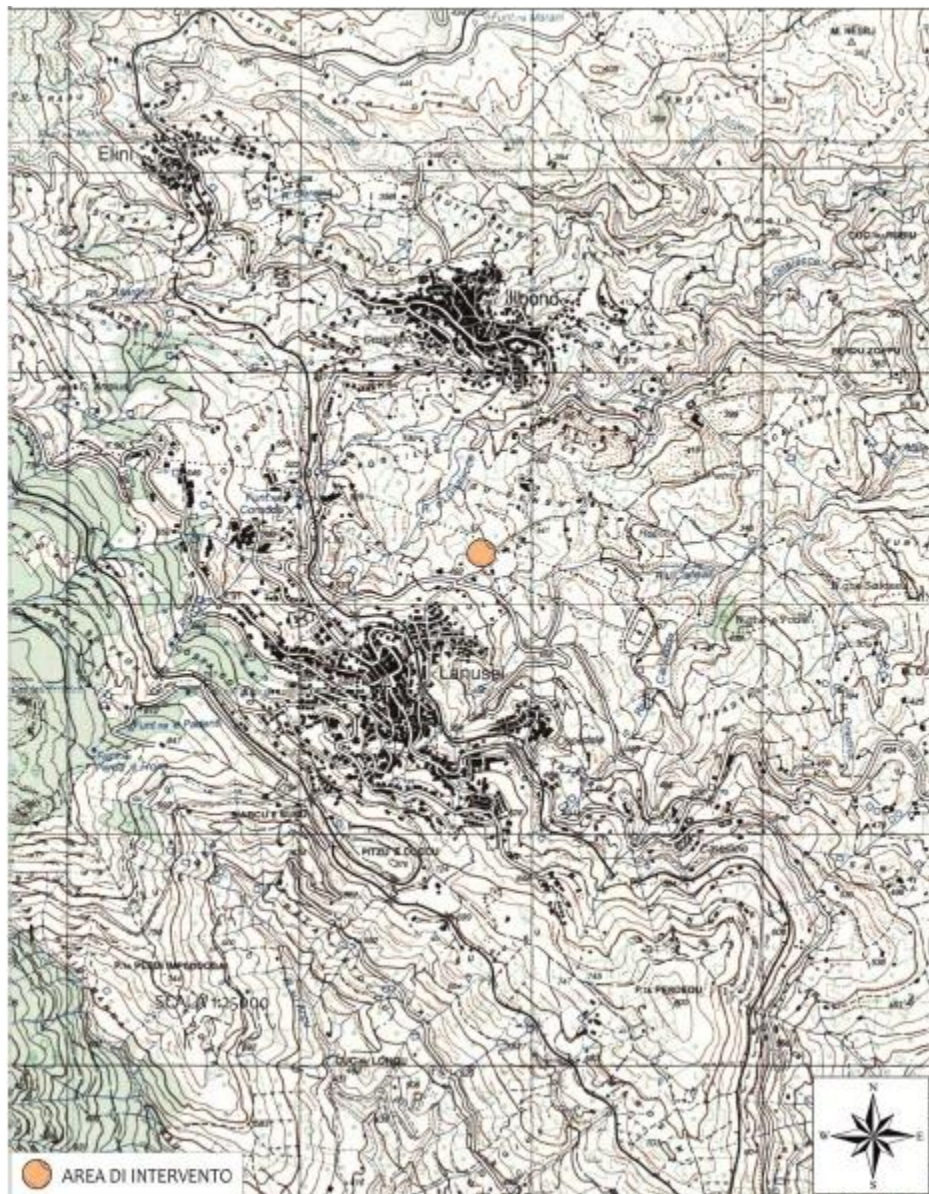


Figura 4: Foglio 531 Lanusei, IGMI sc. 1:50.000



Figura 5: Stralcio C.T.R – Foglio 531110 “Lanusei”, con ubicazione dell'area di interesse

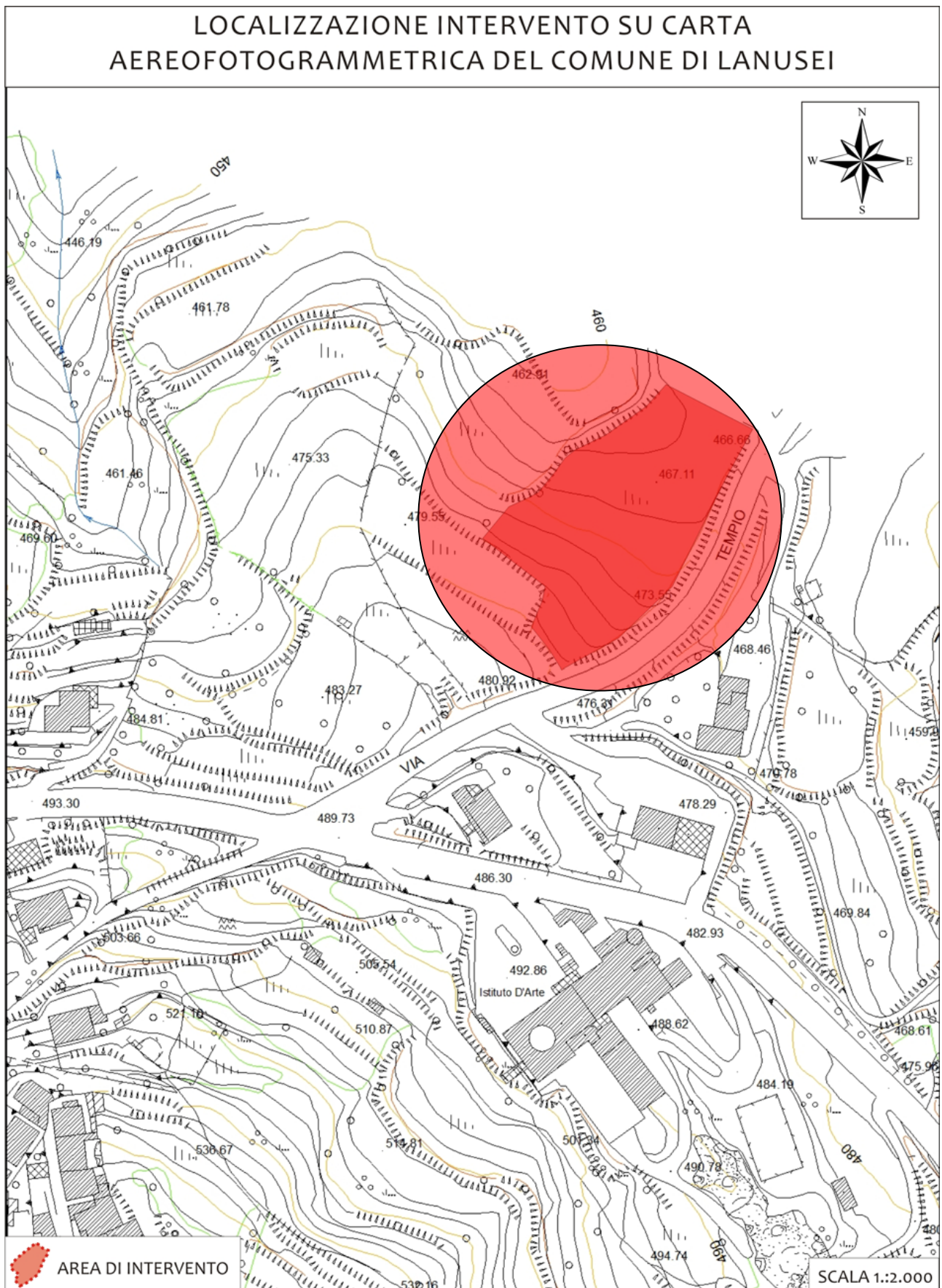


Figura 6: Stralcio Aereofotogrammetria comunale in scala 1:2.000 con ubicazione dell'area di interesse

Nel vigente Piano urbanistico del comune di Lanusei l'area di intervento ricade in area servizi G1, mentre è censita al catasto terreni (NCT):

COMUNE LANUSEI:

Foglio 7, mapp. 3109 – 3111 -3113 – 3115 – 3117 - 207 – 206 – 205 – 204

COMUNE IL BONO:

Foglio 22, mapp. 1957 - 653

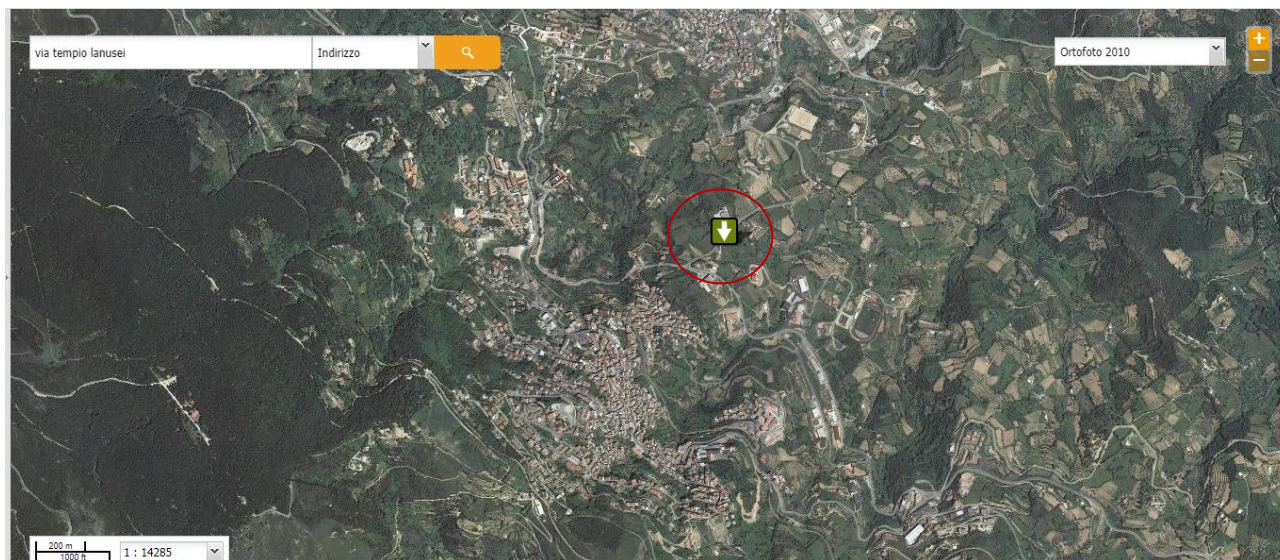


Figura 7: Ortofoto del sito

3.2 LOCALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Di seguito è riportata un'analisi del regime normativo e vincolistico vigente nell'area di intervento.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

2.4.1.1. Piano urbanistico comunale del Comune di Lanusei

Il piano urbanistico comunale vigente, pubblicato nel Buras ha avuto il seguente ITER:

- Del. C.C. N. 1 del 14/02/2002 Atto del CO.RE.CO. N. 766/1 del 06/03/2002 N.19 del 24/05/2002
- Del. C.C. N. 33 del 16/09/2011, Determ. Dir. Gen. N. 1084/DG del 11/04/2014 N. 57 del 19/12/2013
- Del. C.C. N. 13 del 15/04/2011, Determ. Dir. Gen. N. 2522/DG del 22/07/2013 N. 41 del 12/09/2013
- Del. C.C. N. 5 del 26/03/2010 Determ. Dir. Gen. N. 1446/DG del 23/07/2010 N. 28 del 20/09/2010
- Del. C.C. N. 44 del 01/06/2006 Determ. Dir. Gen. N. 1431/DG del 10/12/2007 N. 1 del 05/01/2008
- Del. Comm. ad acta N. 14 del 10/11/2006 Determ. Dir. Gen. N. 86/DG del 15/02/2007 N. 13 del 05/05/2007
- Del. C.C. N. 38 del 18/05/2006 Determ. Dir. Gen. N. 7/DG del 09/01/2007 N. 4 del 08/02/2006
- Del. C.C. N. 13 del 12/03/2004 Determ. Dir. Gen. N. 129/DG del 08/04/2004 N. 18 del 15/06/2004

Il lotto sorge parzialmente in zona G1 e per la quasi totalità in zona G7; si riportano a titolo informativo estratti dell'Art. 17 ZONA G – Servizi generali :

Art. 17 ZONA G – Servizi generali

a) Individuazione e obiettivi

La zona G comprende le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale e sovracomunale, quali strutture per l'istruzione secondaria, il commercio, la direzionalità, i beni culturali, la sanità, lo sport, lo spettacolo e le attività ricreative, religiose, sociali, ricettive, il credito, le comunicazioni, i trasporti, mercati generali, parchi, le infrastrutture territoriali, gli impianti tecnologici e simili. La zona G è suddivisa nelle sottozone G1 – G2 – G3 – G4 – G5 – G6 – G7 – G8 – G9 – G10 – G11 – G12 e G13, così caratterizzate: [omissis]

[...] sottozona G7 suddivisa nei comparti G7/1 e G7/2, che individua gli ambiti da destinare ad attrezzature e attività commerciali; [...]

b) Utilizzazioni ammesse: [...] sottozona G7 gli interventi connessi alle attività commerciali a livello sovracomunale quali supermercati, vendite all'ingrosso, strutture con superficie di vendita superiore a 400 mq, concessionarie automobilistiche, ecc.[...]

c) Nelle sottozone G1, G5, G7, G8, G10, G11, G12 e G13 è consentita la realizzazione di residenze strumentali ai tipi di intervento realizzati sino ad una percentuale massima del 5% del volume realizzabile. Tale valore non potrà essere aumentato nelle fasi intermedie di realizzazione del piano attuativo. Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà di norma corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

d) [...] sottozona G7 indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq; indice di edificabilità fondiario 2 mc/mq; aree per servizi pubblici 30%, oltre alla viabilità;

Oltre a quanto sopra, per l'intervento in oggetto risultano applicati i dettami della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n. 55/108 (normativa sul commercio) che all'articolo 5.3 ed in dettaglio al paragrafo 5.3.2.1 Tabella 2 definisce l' "abaco per la verifica degli standard di dotazione per i parcheggi per la clientela", oltre alla determinazione del calcolo per la dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (paragrafo 5.3.3 normativa commercio).

La parte ricadente sul comune di Ilbono, non viene interessata da volumetria di nuova realizzazione. Sarà occupata solo da aree a parcheggio.

2.4.1.2. Piano paesaggistico regionale

2.4.1.2.1. Ambiti di paesaggio

Ciascun ambito di paesaggio prevede l'analisi delle peculiarità storico culturali, ambientali, insediative e storico percettive e delle loro interrelazioni, nonché la valutazione degli elementi e valori paesaggistici da tutelare e valorizzare. Al suo interno si distinguono obiettivi e linee guida per la progettazione paesaggistica e le modalità di tutela e valorizzazione del territorio allo scopo di assicurare un mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costruttivi, delle morfologie e tenendo conto anche delle tipologie architettoniche , nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali. Gli ambiti di paesaggi inoltre, promuovono la riqualificazione delle parti compromesse o degradate ed il recupero dei valori preesistenti, allo scopo di creare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Nell'immagine in Figura 23 è rappresentato l'ambito di paesaggio [n.23" OGLIASTRA" in cui ricade l'area di intervento.](#)

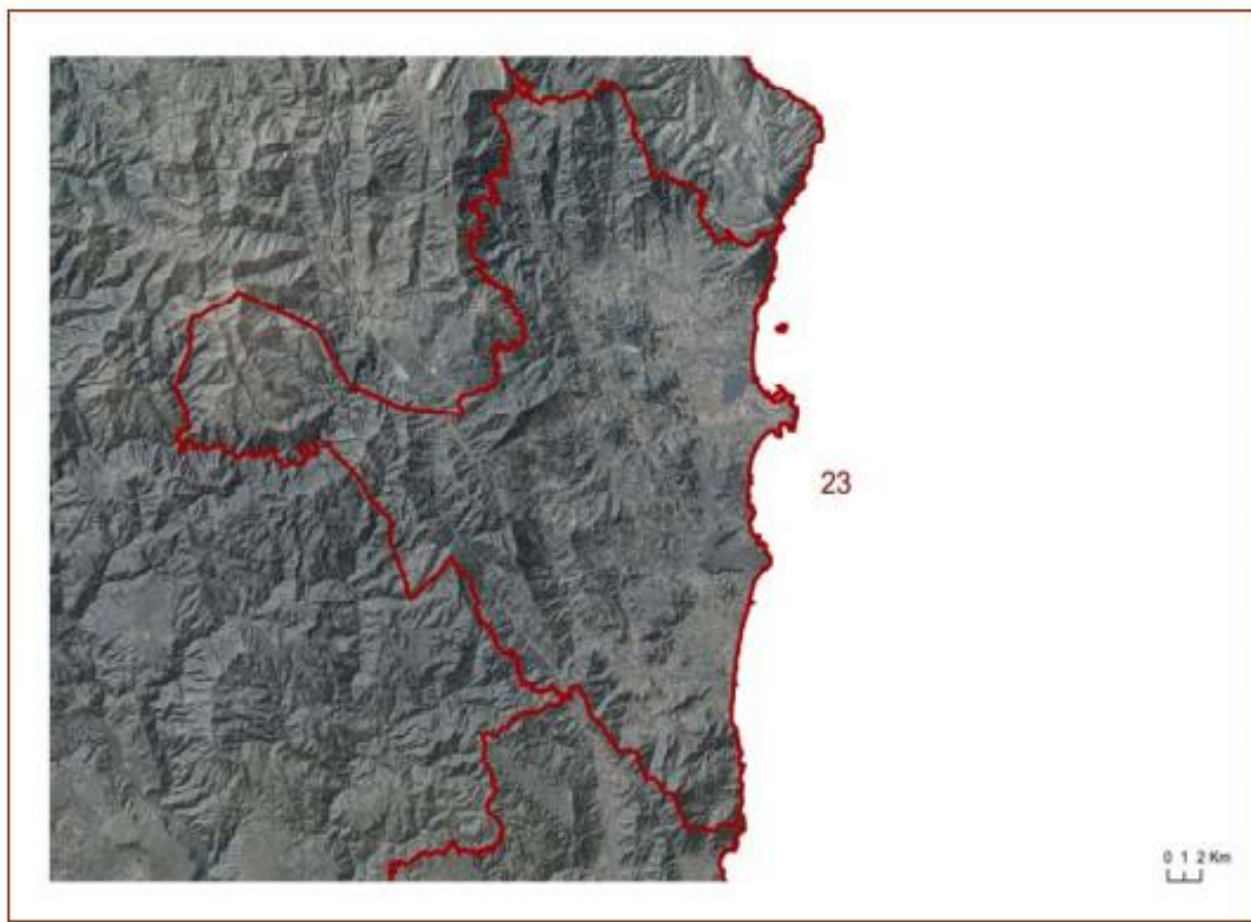


Figura 8: Individuazione Ambito di Paesaggio 23 PPR

2.4.1.2.2. Assetto ambientale_Beni paesaggistici (ex Art. 143)

I beni paesaggistici definiti dall'art. 5, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., sono costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future. Ai sensi dell'articolo 146 comma 3 del Codice dei beni culturali, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica per l'intervento descritto, poiché rientra all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia della "Zona Umida" di Terramaini (Figura 24), individuata, come bene paesaggistico oggetto di tutela dal Piano Paesaggistico Regionale (ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157):

- dall'articolo 17 comma 3 lettera G (Assetto Ambientale_ Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici);
- nella cartografia di cui all'articolo 5;
- nella tabella Allegato 2.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato SP.1_Relazione Paesaggistica.

Sono presenti a circa 390 mt dal lotto il RIU GIRACELE (alveo inciso) e il RIU CANNAS (c.a. 320 mt)

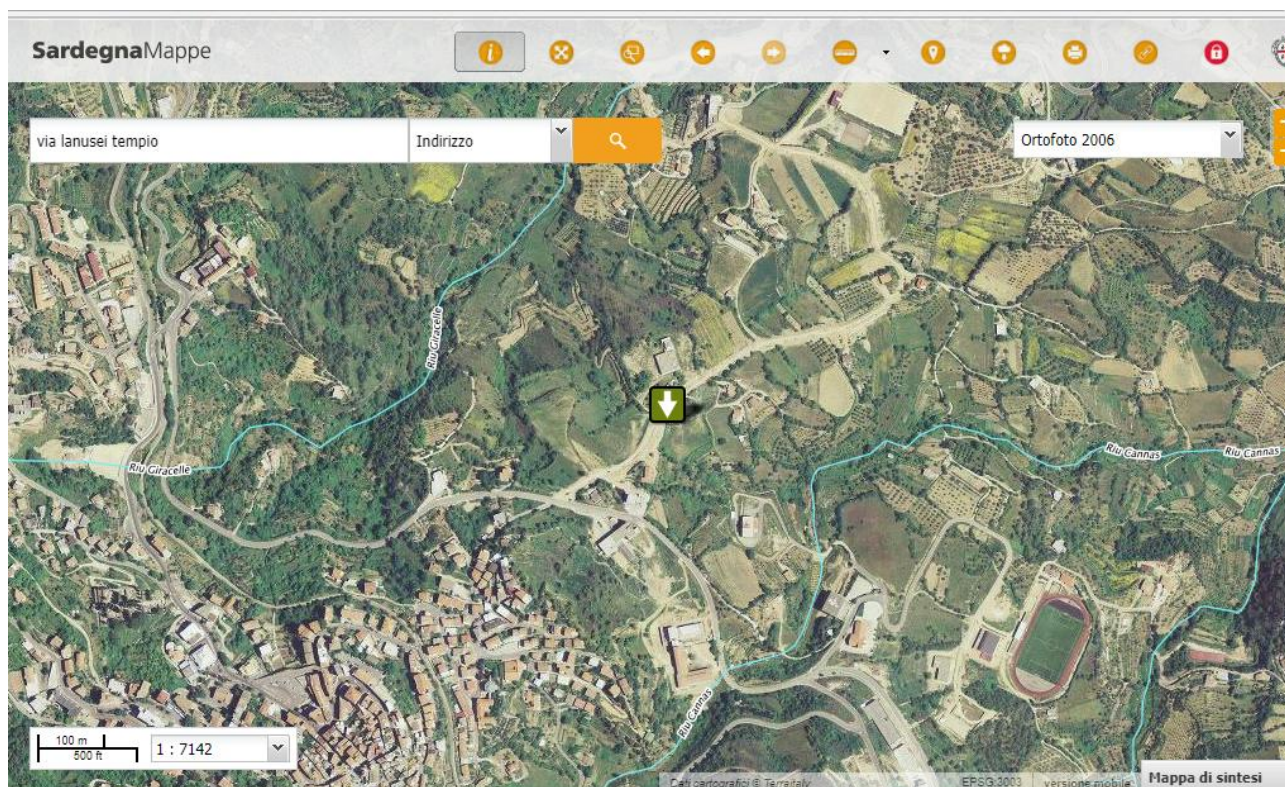


Figura 9: Beni Paesaggistici nell'assetto ambientale, ex art.143

2.4.1.2.3. Assetto ambientale_Componenti di paesaggio

Per componenti di paesaggio si intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della categoria "Colture erbacee specializzate" (Figura 25).

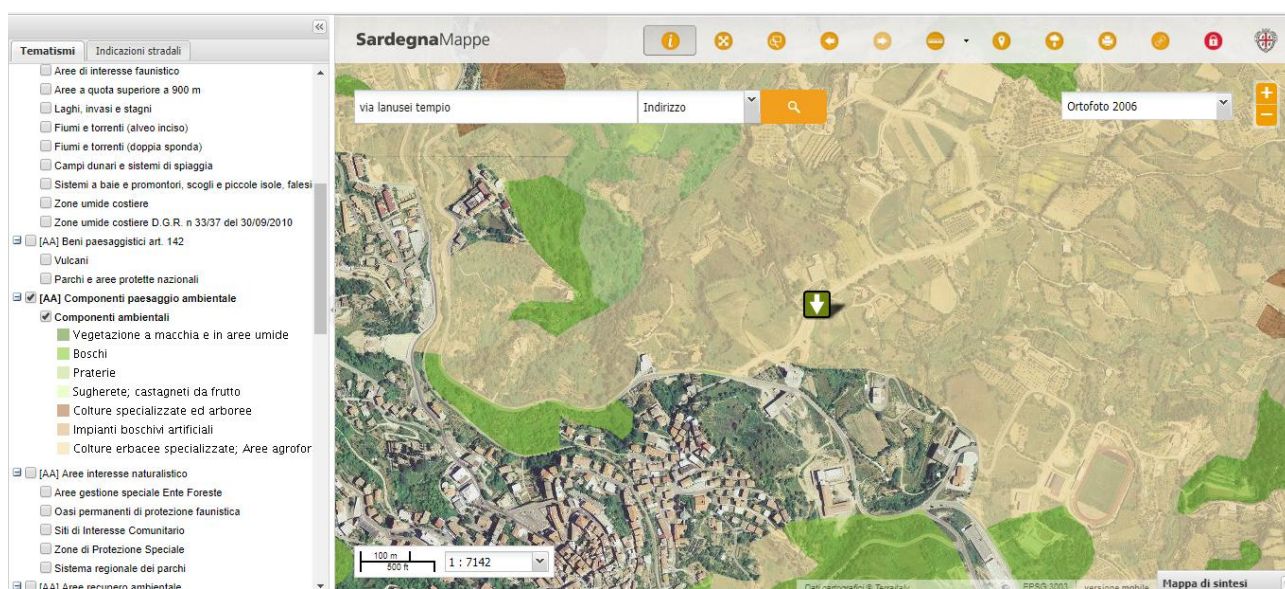


Figura 10:Componenti di paesaggio

2.4.1.2.4. Assetto ambientale_Aree di interesse naturalistico

Le aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali rilevanti ai fini paesaggistici ed ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98 e, infine, le aree gestite dall'Ente Foreste. Come si desume dalla Figura 26 il sito oggetto di intervento non è inserito all'interno di alcuna ZPS, SIC o area tutelata.

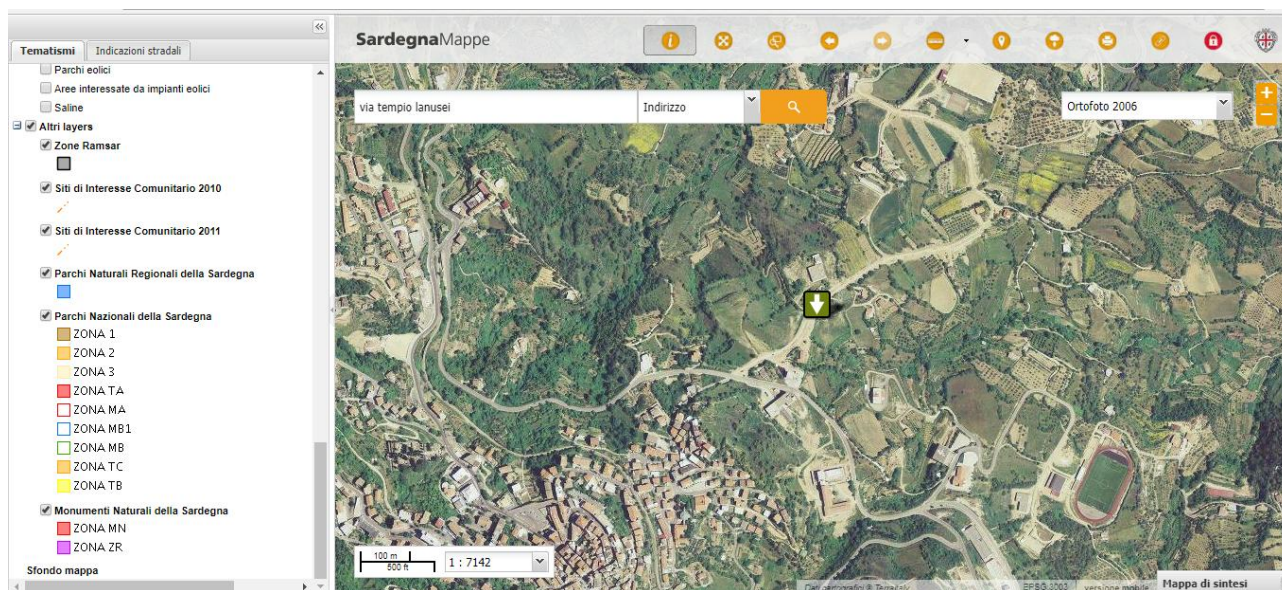


Figura 11: Aree di interesse naturalistico

2.4.1.2.5. Assetto ambientale_Aree di recupero ambientale

Le aree di recupero ambientale comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse e non più operanti, come aree di pertinenza di attività minerarie, sedimenti e degli impianti tecnologici industriali, discariche abusive e i siti derivanti da servitù militari dismessi. Sono da comprendere, tra le aree soggette a recupero ambientale, anche quelle ad eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d'abbandono e aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere. Il centro commerciale non ricade all'interno di aree destinate al recupero ambientale.

2.4.1.2.6. Assetto storico culturale_Beni paesaggistici identitari

Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda, del suo paesaggio e della sua identità. L'area di intervento non presenta beni paesaggistici nelle vicinanze.

2.4.1.2.7. Assetto insediativo_Componente insediativo

L'assetto insediativo rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio, funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività. Il centro commerciale (Figura 28) non ricade all'interno di alcuna zona.

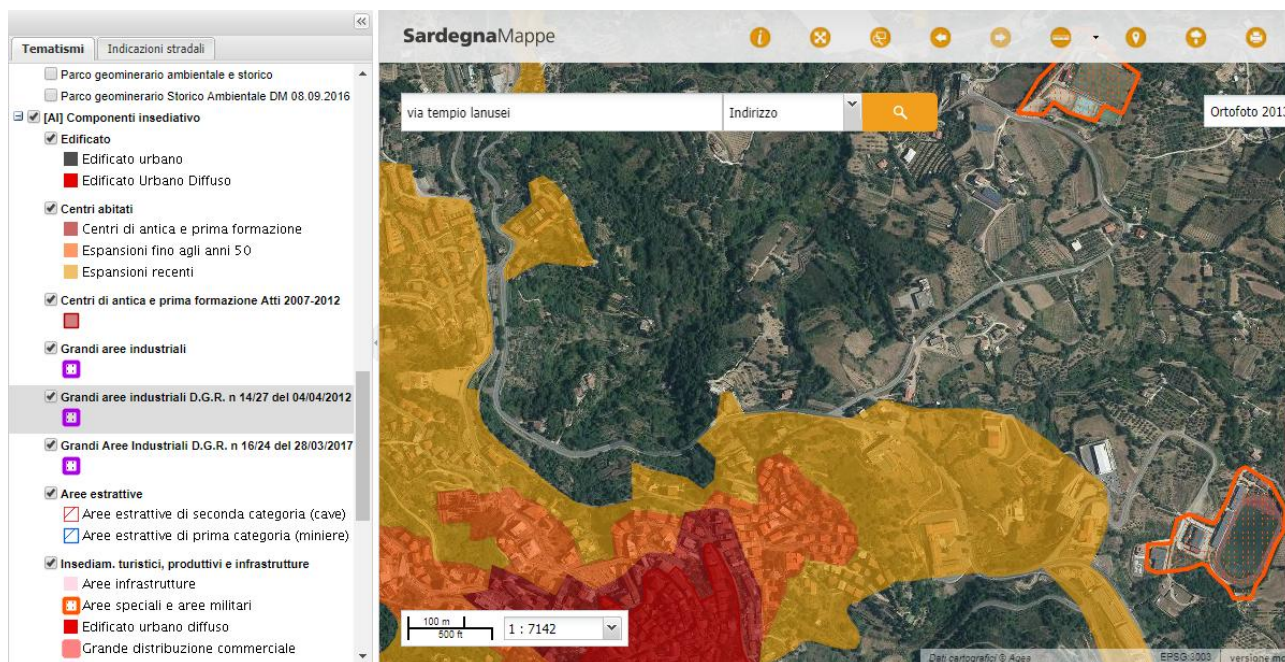


Figura 12: Componente insediativa

2.4.1.3. Assetto idrogeologico

L'area oggetto di intervento ricade all'interno della mappatura PAI in zona Hg1.

Relativamente alle condizioni di pericolosità geomorfologica cartografate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), il settore in esame è stato oggetto di uno studio Geologico e Geotecnico, ai sensi dell'Art. 37 comma 3 lett. b delle N.A. (Studio di Variante al PAI), adottato in via definitiva con Deliberazione del Presidente della Regione Sardegna N. 2/10 del 16.1.2013, divenuto esecutivo con la pubblicazione nel BURAS n° 9 del 2013, e

finalizzato a definire in maniera più precisa ed a scala di maggiore dettaglio le aree a pericolosità e rischio da frana del settore, in precedenza in parte inserito in classe a pericolosità idrogeologica elevata (Hg3).

I risultati dello studio hanno poi dimostrato come, in virtù della bassa acclività e della presenza diffusa del substrato granitico ancorché alterato e fratturato, l'area si presenti stabile rispetto a fenomeni geomorfologici e pertanto maggiormente rappresentata dalla classe a bassa pericolosità Hg1 (FIGURA 3.1), che non pone particolari limiti dal punto di vista edificatorio. Lo stesso lotto di intervento, in virtù della lontananza e della notevole differenza di quota rispetto al corso d'acqua più vicino, il rio Giralecce, non risulta inserito in aree a pericolosità idraulica né nell'ambito del PAI né nel P.S.F.F. (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali).

3.3 STATO ATTUALE

Il centro commerciale sorgerà su un lotto libero di circa 11 161,52 mq di cui 6267,22 mq ricadenti nella zona G7 del comune di Lanusei, 3809,20 ricadenti in zona G7/1 del comune di Lanusei e 1541,10 mq ricadenti in zona E comune di Ilbono.

L'edificio conterà di due livelli, con parcheggio a livello del piano terra ed al primo piano esterno. All'interno si troveranno circa 10 negozi ed un ipermercato. Il rilievo fotografico di seguito riportato, testimonia lo stato dei luoghi.



Ripresa Fotografica 1: Stato dei luoghi - scorcio su via Tempio



Ripresa Fotografica 2: Stato dei Luoghi - visuale da via Tempio



Ripresa Fotografica 3: Stato dei luoghi



Ripresa Fotografica 4: Stato dei luoghi



Figura 13: Stato dei luoghi

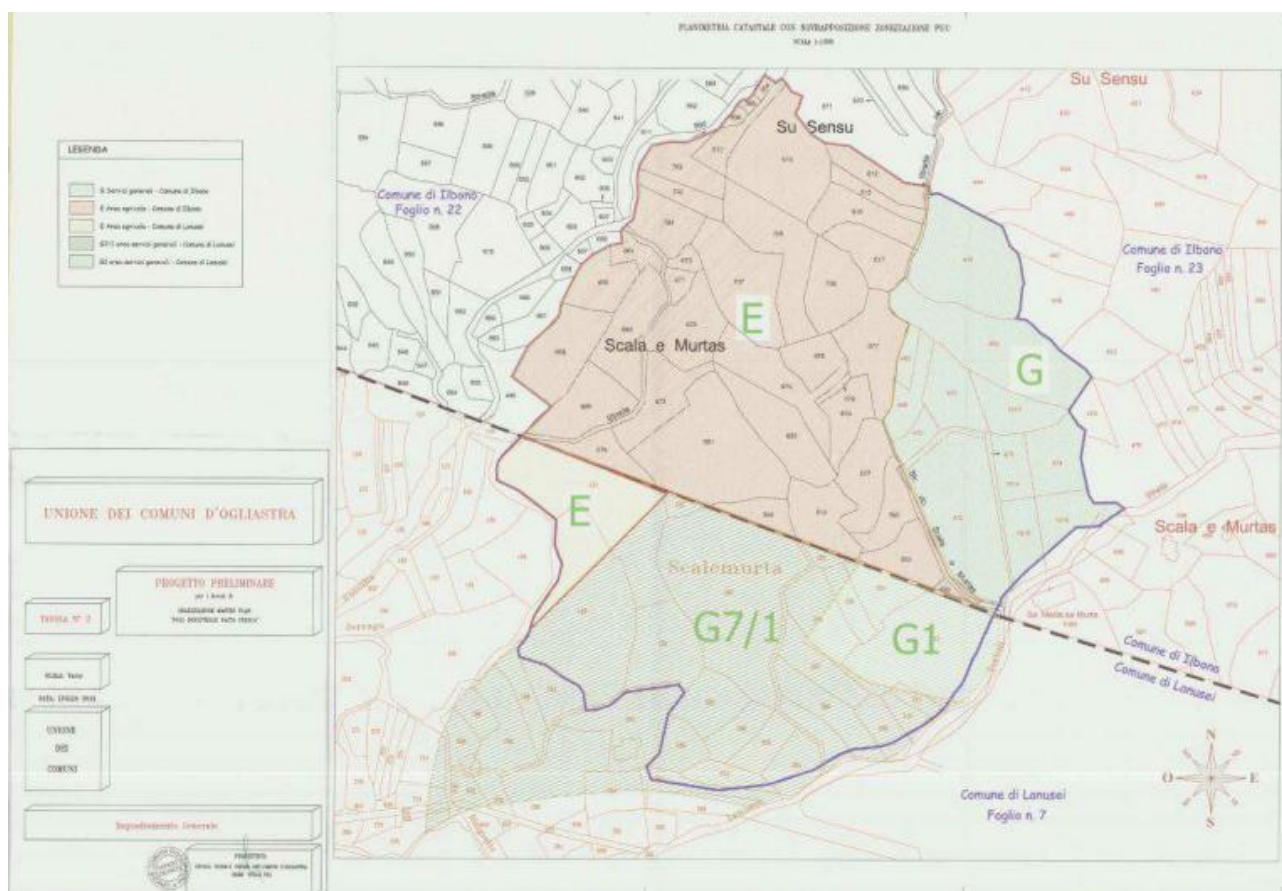
Il lotto in cui sorge il Centro Commerciale, come descritto in precedenza, è libero su tre lati verso aree vergini ed è costretto, sul lato SUD dalla via Tempio, che collega Lanusei ad Ilbono.

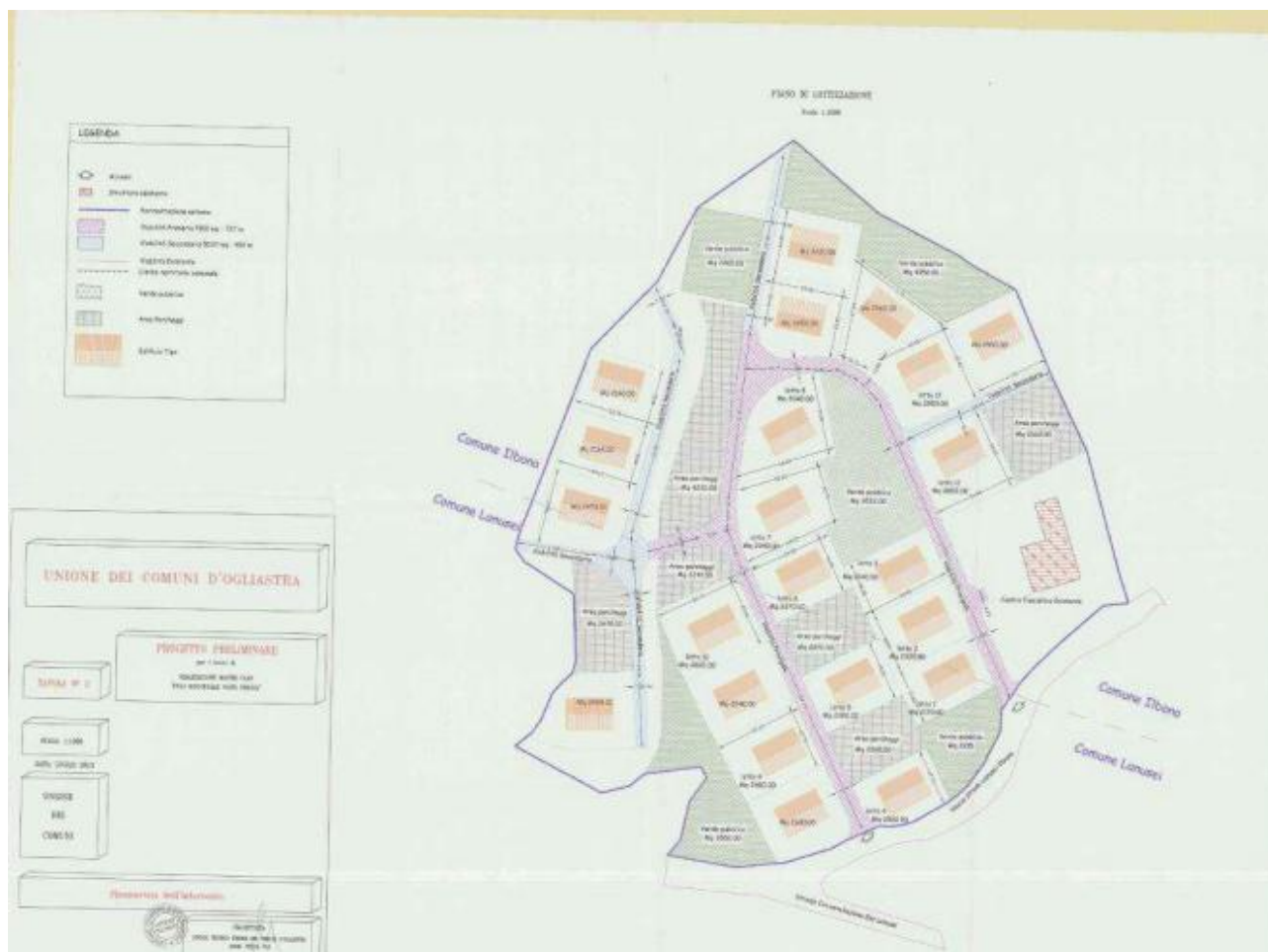
3.4 ATTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI – MAI REALIZZATI

Su gran parte dei mappali di cui all'area di intervento, nel 2013 era stato rilasciato il Provvedimento unico n° 33 del 21/11/2016 da parte del comune di Lanusei per la realizzazione di una media struttura di vendita, distinta ai seguenti codici e mai realizzato:

- Codice univoco SUAP: 1203
- Codice univoco nazionale: SLSMCR69D41E441R-29012015-1256.SUAP
- Numero Protocollo: 1046
- Data protocollo: 29/01/2015
- Settore attività: Media struttura di vendita
- Ubicazione: via Tempio sn 08045 Lanusei
- Tipologia intervento: Realizzazione di un nuovo impianto produttivo
- Tipologia Iter: Conferenza di Servizi
- Descrizione procedimento: richiesta di concessione edilizia per realizzazione di un fabbricato da adibire a commercio alimentare e non

Inoltre su alcune di dette aree con la delibera nr. 10 del 2013 dell'Unione dei Comuni dell'Ogliastra avente oggetto: *Piano di finanziamenti a valere sul fondo per la realizzazione di un programma pluriennale di infrastrutture e di servizi correlati allo sviluppo delle attività produttive. L.R. 28 dicembre 2009 n. 5 art. 5 : approvazione idea*, era stata approvata la realizzazione di un'area artigianale a servizio delle aziende per la creazione dell'area denominata “Polo della Pasta Fresca” consistente nella realizzazione di un'area artigianale moderna ed attrezzata al fine di consentire l'insediamento delle imprese del comparto agroalimentare e della lavorazione del pane e della pasta fresca.





Oristano 30.10.2017
Il tecnico