



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO
AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
LE CONCE
Art. 8 c. 2ter_a) N.T.A. DEL P.A.I.

Sassari, li 26 Novembre 2020



COMUNE DI SASSARI

*Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.*

Indice generale

1. PREMESSA.....	3
2. VERIFICA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA.....	3
3. VERIFICA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA - RETICOLO IDROGRAFICO.....	7
4. CONCLUSIONI.....	8



COMUNE DI SASSARI

Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

1. PREMESSA

CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

Il quartiere delle Conce coincide con il perimetro della zona A1 individuata dal PUC 2014; tale contesto urbano coincide con il Centro Matrice definito con procedura di co-pianificazione Comune/Ras (determina 1001/DG del 25/09/2007), basato sulla carta del Catasto De Candia, datata 1876.

La configurazione planimetrica del quartiere "le Conce" è un triangolo molto allungato sorto fra la Via Sant'Agostino, oggi Corso Angioj, la strada per Usini, oggi Via delle Conce, e delimitata ancora dalla Via Michele Coppino. Il triangolo parallelamente alla Via Coppino è tagliato da due viuzze, Vicolo dei Lombardi e Via S.Eligio, e obliquamente dalla Via S.Anna, dando così origine a quattro differenti isolati; a questi se ne aggiungono altri due, uno nell'altro lato di Via delle Conce ed uno ancora triangolare fra il Corso Angioj, Via S.Anna e Via Amendola. Sulla Via dei Gremi, parallela a Via delle Conce, nella seconda metà del Novecento è stato realizzato un intervento di edilizia programmata, costituito da palazzine di 5 piani poste obliquamente rispetto alla via; una piccola parte di queste ed i garage a loro connessi – fabbricati a solo piano terra - , fanno parte del Piano particolareggiato de Le Conce in quanto inseriti in Sottozona A1 del PUC.

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il Piano Particolareggiato è attualmente in fase di approvazione, alla data odierna è stato adottato in via preliminare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28 luglio 2020;

Il Piano Particolareggiato è stato pubblicato sul BURAS Bollettino n. 51 - Parte III del 27-08-2020, e trasmesso agli enti al fine della formulazione delle osservazioni di cui agli artt..20 e 21 della L.R. 45/89.

2. VERIFICA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA

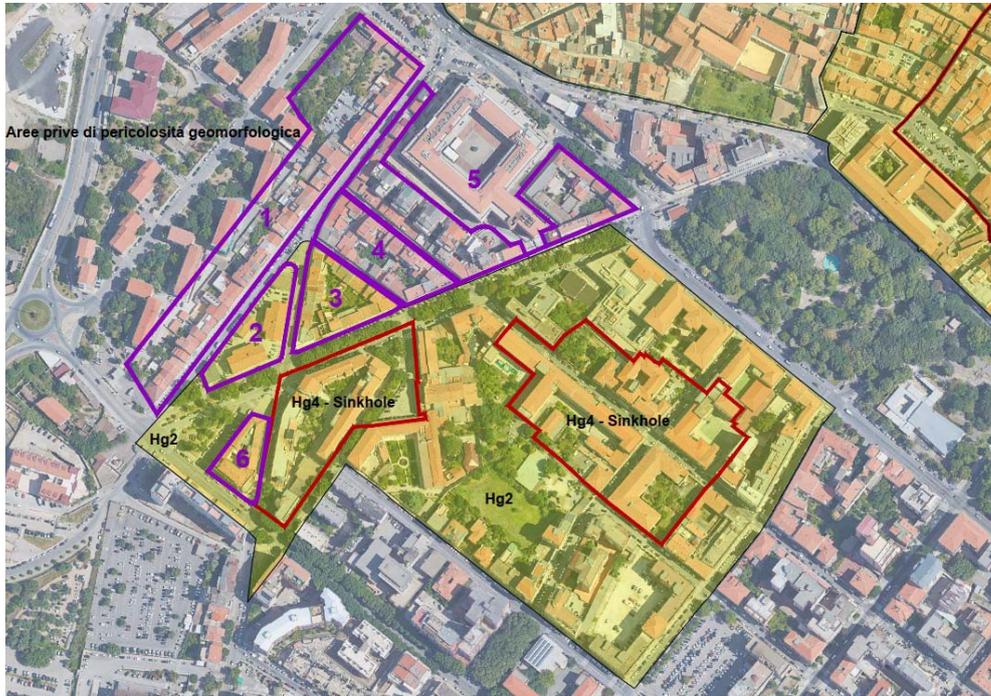
Le presenti considerazioni derivano dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica, a firma del dott. Geologo Muscas Alessandro, che si riporta per estratto.

Per quanto attiene al Piano di Assetto Idrogeologico – Pericolosità da frana, con deliberazione n. 1 del 16.06.2015, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato in via definitiva la variante al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) relativa al sub-bacino Coghinas – Mannu - Temo (sub-bacino 3) in cui ricade interamente il Comune di Sassari. Le varianti proposte e adottate dallo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel Sub Bacino n°3 Coghinas – Mannu – Temo", inquadrano parzialmente il quartiere

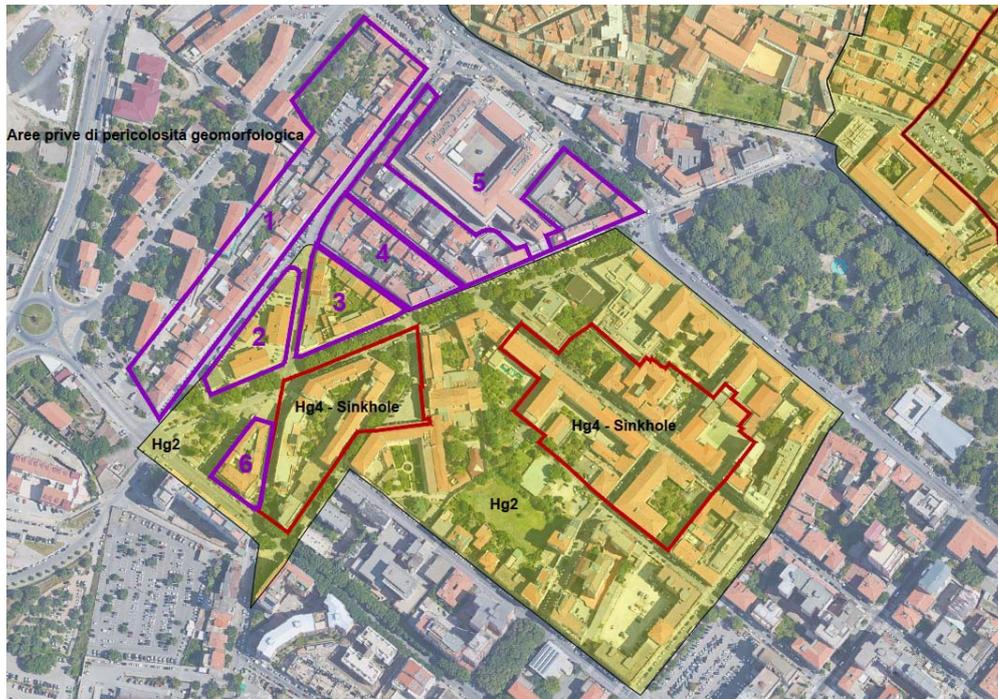


COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

delle Conce, facente parte del Piano Particolareggiato, come aree a pericolosità media da frana – Hg2, mentre tre isolati dello stesso quartiere ricadono in aree prive di tale pericolosità.



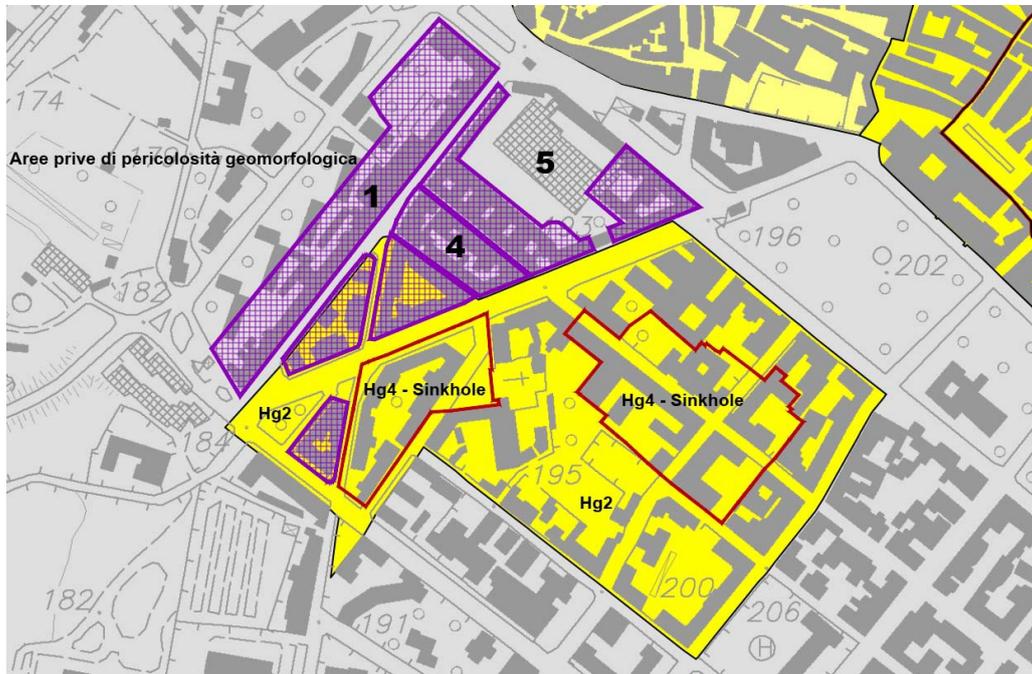
Stralcio del PAI – Pericolosità da Frana – Inquadramento generale Piano Particolareggiato



Stralcio del PAI – Pericolosità da Frana – Isolati 1, 4 e 5 – Aree prive di pericolosità geomorfologica



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.



Stralcio del PAI – Pericolosità da Frana – Isolati 2, 3 e 6 – Pericolosità media Hg2.

In merito alla perimetrazione esistente, si attesta la corretta perimetrazione del PAI vigente in relazione alle aree a media pericolosità da frana e si conferma l'assenza di maggior criticità geomorfologica.

L'area interessata dal progetto per la riqualificazione del quartiere delle Conce, così come previsto dal Piano Particolareggiato è ubicata in una zona facente parte del tessuto urbano di Sassari e morfologicamente connotata da una forte antropizzazione.

Le Norme di Attuazione del PAI, al Capo III, disciplinano le attività nelle aree di pericolosità da frana. L'articolo 33, in particolare, dà le indicazioni in merito alle attività consentite nelle aree Hg2. Il **comma 2** dello stesso articolo regola l'ammissibilità degli interventi in materia di patrimonio edilizio, in particolare consente "gli interventi di ristrutturazione edilizia" - **lettera a**, "gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati" – **lettera b**, "i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato... omissis... purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici" – **lettera d**, "i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d, con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie e attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana" – **lettera e**, "l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande" – **lettera h**



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

e infine “*gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi*”
– **lettera i.**

Gli interventi previsti per le aree in oggetto, ricadenti all'interno degli isolati compresi dal Piano Particolareggiato risultano ammissibili ai sensi del succitato articolo e commi.

Attraverso l'indagine geologica e le considerazioni geotecniche effettuate, confermate da lavori e studi presenti nel medesimo contesto, è stato possibile determinare le caratteristiche stratigrafiche dei terreni interessati dagli interventi di riqualificazione urbana previsti dal Piano e ricadenti in una zona a media pericolosità da frana – Hg2.

Le considerazioni di cui allo studio di compatibilità geologica, fanno concludere che gli interventi non costituiscono aggravio alla situazione di pericolosità o di rischio esistente, in concorso all'assenza di indizi di fenomeni gravitativi in atto o incipienti alla scala del PAI.

In generale, le scelte progettuali proposte o similari da mettere in atto sull'edificato del quartiere interessato dalle previsioni urbanistiche in essere, le caratteristiche tecniche degli inserimenti progettuali, sono da considerarsi ammissibili per l'**articolo 33 comma 2, lettere a, b, d, e, h, i.**

Queste ultime risultano, altresì, compatibili, sempre in linea generale, con quanto previsto dall'**articolo 23 comma 9** delle Norme di attuazione, quanto mirati a:

1. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
2. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
3. non interferire con interventi previsti dagli strumenti di programmazione pianificazione di protezione;
4. l) non incrementare le condizioni di rischio specifico da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
5. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura dei cantieri, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
6. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

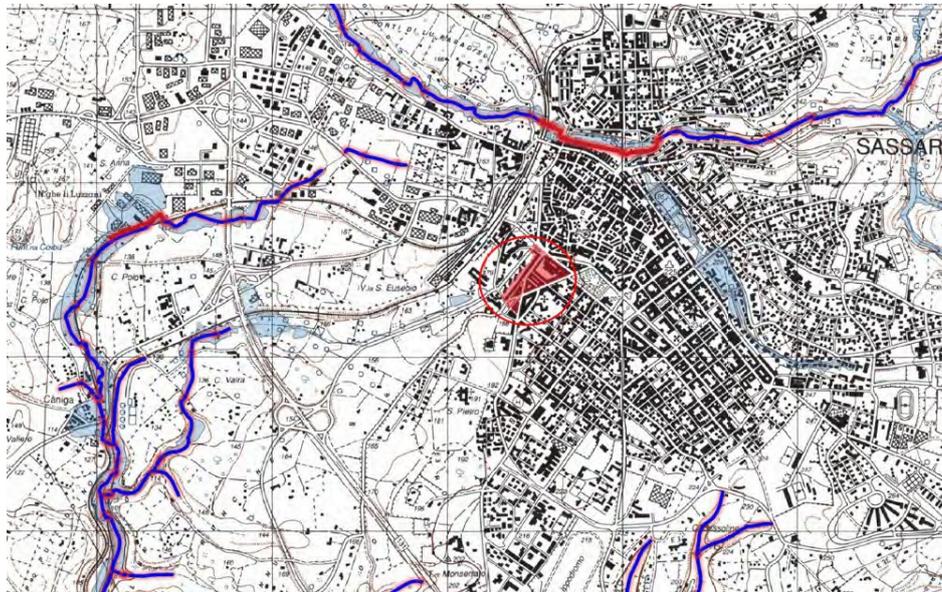


COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

In attinenza con l'Art 8 comma 2ter, non si rilevano, in definitiva, modifiche al quadro conoscitivo dei livelli di pericolosità presenti secondo quanto emerso della presente relazione di accompagnamento legata alle previsioni del Piano Particolareggiato.

3. VERIFICA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA - RETICOLO IDROGRAFICO

Le presenti considerazioni derivano dalla relazione di accompagnamento al P.P. relativa allo studio del reticolo idrografico, a firma del consulente incaricato, soc. Ritecoit, che si riporta per estratto. La consultazione della Cartografia ufficiale ha consentito di accertare che l'area non è interessata da tratti tombati di elementi del reticolo idrografico naturale o da elementi idrici significativi appartenenti al Reticolo Idrografico Regionale.



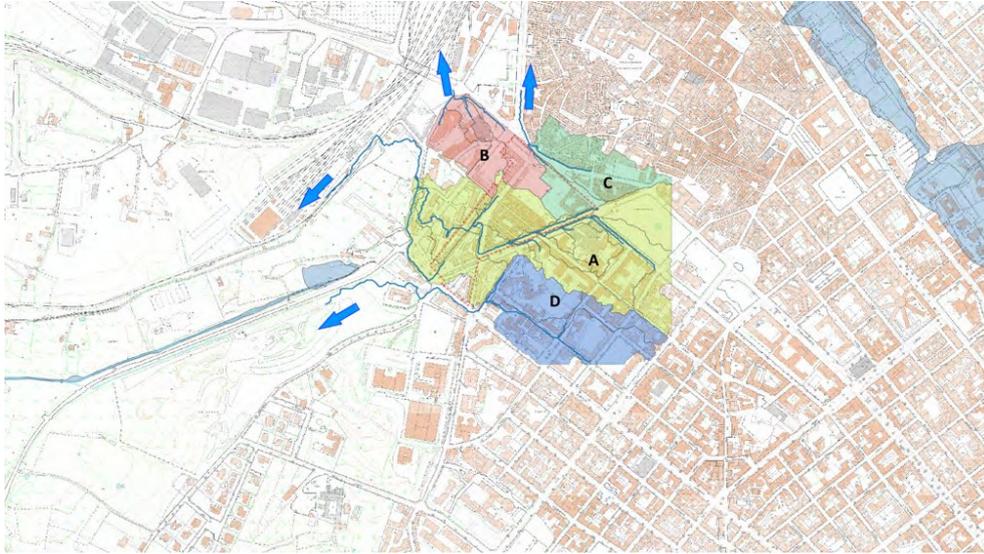
L'asta più vicina, appartenente al bacino del rio Calamasciu in cui è localizzato interamente PP, è situata a Ovest dell'area del PP: ha origine dalla Fontana delle Conce e prosegue lungo la via Papa Giovanni Paolo II, dando origine ad aree a pericolosità idraulica molto elevata non interferenti con il progetto in esame.

La situazione è sintetizzata nella figura precedente.

Il bacino urbano più esteso che comprende la maggior parte dell'area del PP, denominato "A" nella figura 3 che segue, ha un'estensione di circa 13 Ha , 0,13 Kmq.



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.



Dal punto di vista idrologico le trasformazioni previste nel presente Piano Particolareggiato non comporteranno alcuna significativa variazione nella permeabilità dei terreni, che allo stato di fatto risultano quasi completamente impermeabili, ad esclusione delle nuove costruzioni le quali però comporteranno una modesta variazione totale della permeabilità e per le quali dovrà comunque essere garantita un'adeguata raccolta e convogliamento delle acque meteoriche.

Comunque, essendo l'intervento, localizzato interamente all'interno del perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione identificato dal PPR, lo stesso è escluso dall'applicazione delle prescrizioni riportate nell'articolo 47 delle NTA del PAI e nelle relative Linee Guida.

4. CONCLUSIONI

1. *Dal punto di vista Geologico e Geo-tecnico, in correlazione con l'Art 8 comma 2ter, **non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo dei livelli di pericolosità presenti.** Le previsioni legate alla pianificazione attuativa non avranno nessuna influenza negativa sugli attuali livelli di pericolosità da frana.*
2. *Dal punto di vista idraulico (reticolo Idrografico), si è **accertato che l'area non è interessata da tratti tombati di elementi del reticolo idrografico naturale, o da elementi idrici significativi appartenenti al reticolo idrografico regionale.** Inoltre Il bacino urbano più esteso, che comprende la maggior parte dell'area del Piano Particolareggiato, ha un'estensione di circa 0,13 kmq, pertanto inferiore a 0,30 kmq.*



COMUNE DI SASSARI
Settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico
Servizio P.A.I.

Sulla base delle motivazioni su esposte si ritiene che esistano i presupposti per l'esclusione dell'obbligo di redazione dello studio comunale di assetto Idrogeologico, così come previsto dall'art. 8 comma 2 ter delle NTA del PAI.

Distinti Saluti

Il responsabile del procedimento
arch. Michele Fara

Il Dirigente
Ing. Giovanni Antonio Pisoni