



# PIRU - Programma Integrato di Riordino Urbano Periferia La Pietraia

Variante al “Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG”



## Relazione “Variante aree standard PIRU”

Sindaco | dott. Mario **Conoci**  
Assessore all'urbanistica | dott. Emiliano **Piras**

Area Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale | ing. Michele **Fois**

### Pianificazione e progetto

#### RTP Abeille

arch. Enrica **Campus**  
arch. Claudia **Meli**  
arch. Claudia **Pintor**  
paesaggista Giulia **Demelas**

arch. Stefano **Porcu**  
geol. Cosima **Atzori**

#### Redazione e revisioni

- aprile 2023  
- recepimento parere Protocollo  
N.0104684/2023 del 19/10/2023

#### Adozione

Deliberazione del C.C. n.53 del  
28.06.2023 (prima adozione)

#### Approvazione

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONTESTO DELLA VARIANTE</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b> .....	<b>5</b>
3.1	<i>Il Piano Regolatore di Alghero</i> .....	5
3.2	<i>Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2</i> .....	6
<b>4</b>	<b>GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>LE MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>IL PROGRAMMA DI RIORDINO URBANO</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE</b> .....	<b>11</b>

## **1 PREMESSA**

La Variante al Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG, fa seguito all'approvazione definitiva della variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Alghero (PRG), di cui alla Del. C.C. 117 del 21/12/2023 e pubblicata sul BURAS n.4/2024, con la definitiva modifica delle "aree standard" nelle zone B1 e B2 di La Pietraia a seguito della definizione del masterplan progettuale per un programma di Riordino Urbano dello stesso quartiere, con obiettivo la riqualificazione urbana degli spazi aperti pubblici e degli assi di mobilità in risposta ad un adattamento ai cambiamenti climatici.

La Variante al Piano Particolareggiato, così come da adozione con Del. C.C. n. 53 del 28.06.2023, è attuazione diretta della Variante al PRG, e necessaria per una completa coerenza urbanistica per l'attuazione dello stesso Programma che in una prima fase stabilisce gli indirizzi di riqualificazione del Quartiere, attraverso la definizione di progetti guida, per poi attuarli in alcune aree attraverso la redazione di un progetto Definitivo (ex D.Lgs. 52/2016).

Il "Programma Integrato di Riordino Urbano della Periferia La Pietraia" è sviluppato nell'ambito del finanziamento della Regione Autonoma della Sardegna nell'ambito del Bando "Programmi Integrati per il riordino urbano Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 – articolo 40", con Determinazione n. 33/SDA del 15/01/2019 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia, RAS.

il Programma Integrato, è stato finanziato per un totale di 4.063.000,00 euro, finalizzato alla **riqualificazione del quartiere della Pietraia**, inserita in un più ampio processo di rigenerazione urbana, che investe tutto il territorio che va dal vecchio impianto di depurazione e dalle grandi superfici di vendita, attraverso il distretto sanitario e gli originari nuclei di edilizia residenziale pubblica e poi di edilizia economica e popolare, sino alle estreme propaggini del quartiere quali gli ospedali, le scuole medie superiori e il compendio ambientale di Maria Pia.

La riqualificazione del quartiere ha come primo elemento una riconsiderazione delle aree standard urbanistiche, attualizzandole al progetto urbano del quartiere e degli usi e funzioni della città.

Sono documenti della variante

- 01 Relazione PP zone B1-B2\_ variante aree standard PIRU*
- 02 Fascicolo illustrativo PP zone B1-B2\_ variante aree standard PIRU*
- 03 Tavola PP zone B1-B2 – variante aree standard PIRU*

Per quanti riguarda l'Assoggettabilità a VAS il parere motivato, da parte dell'ente competente, è stato espresso sull'adozione di cui Del. C.C. n. 53 del 28.06.2023.

## 2 CONTESTO DELLA VARIANTE

La variante insiste su una parte del territorio urbanizzato del Comune di Alghero, interessato da un quartiere nato negli anni Cinquanta, in località La Pietraia, da cui il nome dato allo stesso quartiere. Il quartiere è localizzabile a nord del centro storico e chiude su questo versante l'estensione della città compatta. Il quartiere mette in relazione la linea di costa con il margine della campagna, che ad Alghero costituisce un valore ambientale di rilevanza.

La quartiere è luogo di transito in accesso alla città dall'asse di connessione con Sassari e l'area vasta a nord.

Il quartiere è cerniera tra la città e i due nodi di valore ambientale: lo laguna di Calich e la Pineta di Maria Pia.



>> Schema di inquadramento del quartiere "La Pietraia" nel contesto urbano

Il quartiere nasce come "quartiere popolare", in cui si inseriscono i servizi per la collettività, e cresce attraverso un insieme di episodi in cui i volumi si strutturano attorno ad uno spazio aperto pubblico o semipubblico in relazione con la via Don Minzoni, oltre la quale nei decenni successivi si sviluppa la città, in un processo di crescita che porta Alghero dai da poco più di 20.000 abitanti nel secondo dopoguerra agli attuali circa 42.000.

All'edilizia si affiancano gli altri interventi di edilizia economica e popolare ex lege 167/1962 con cui sono stati realizzati alcuni servizi di quartiere (scuole elementari e medie).

Il primo intervento è quello che vede al centro il Mercato civico e la sua piazza, su un isolato in cui una palazzina fa da cortina sulla via Don Minzoni in connessione geometrica e formale con gli edifici dell'isolato a sud sino al nodo della stazione ferroviaria.

Il quartiere diventa nel tempo nodo centrale dello sviluppo della città ospitando altri servizi di rilievo territoriale (i due ospedali, le scuole superiori, il distretto sanitario...). Ai margini poi il polo sportivo

che si salda alla città attraverso l'intervento di edilizia popolare dei palazzi delle "tre C" e che oggi sono divenuti l'icona stessa del quartiere, oscurando in parte il processo urbano strutturato dell'originario progetto de La Pietraia, il cui progetto cercava di rispondere alla perdita di una regola organizzativa che aveva caratterizzato le espansioni precedenti.

Il quartiere sorge con le logiche del decentramento urbano, caratterizzandosi per una autonomia formale e una precisa organizzazione dei tracciati e dei servizi. Il progetto originario prevedeva una strutturazione complessa di servizi, che vennero realizzati solo in parte, restituendo un quartiere incapace di qualificare questa parte di città, producendo anche una sorta di ghettizzazione della popolazione residente.

Dal nucleo originario del quartiere la città cresce con gli insediamenti residenziali in cui si evidenzia la frammentarietà degli interventi pubblici, dipendente da un PRG datato e di passata concezione.



>> *Letture diacronica delle evoluzioni urbane*

### 3 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

#### 3.1 Il Piano Regolatore di Alghero

Il Comune di Alghero è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Del. C.C. N. 116 del 30/12/1976, verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. N. 1427/U del 05/11/1984 e pubblicato sul BURAS N. 49 del 16/11/1984, quindi prima anche dell'emanazione del Decreto Floris.

All'approvazione del Piano sono seguite oltre 20 varianti, di cui la più recente è proprio quella relativa alla variante delle aree standard del quartiere la Pietraia, precedentemente citata di cui qui si riporta l'estratto, con parere di coerenza urbanistica di cui all'atto della Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale della Vigilanza Edilizia, Protocollo N.0003305/2024 del 10/01/2024 e pubblicata sul BURAS n.4/2024.

L'ambito di interesse della variante ricade nelle zone B2, per le quali è stato poi redatto un Piano Particolareggiato e include alcune aree standard.

Nell'ambito della variante si rileva che gli standard sono identificati in grandi aree e sono riferibili per lo più a servizi pubblici e di interesse pubblico. Gli spazi aperti destinati ai giardini e al verde pubblico attrezzato (S1) o allo sport (S2) sono individuati ai margini delle zone destinate all'edificazione. Aree standard sono poi incluse entro il progetto attuativo delle zone C e G.

Per le zone B la dotazione di standard in previsione dal PRG è del tutto scollegata dall'edificato, ma il successivo Piano Particolareggiato le riorganizza all'interno delle stesse zone B.

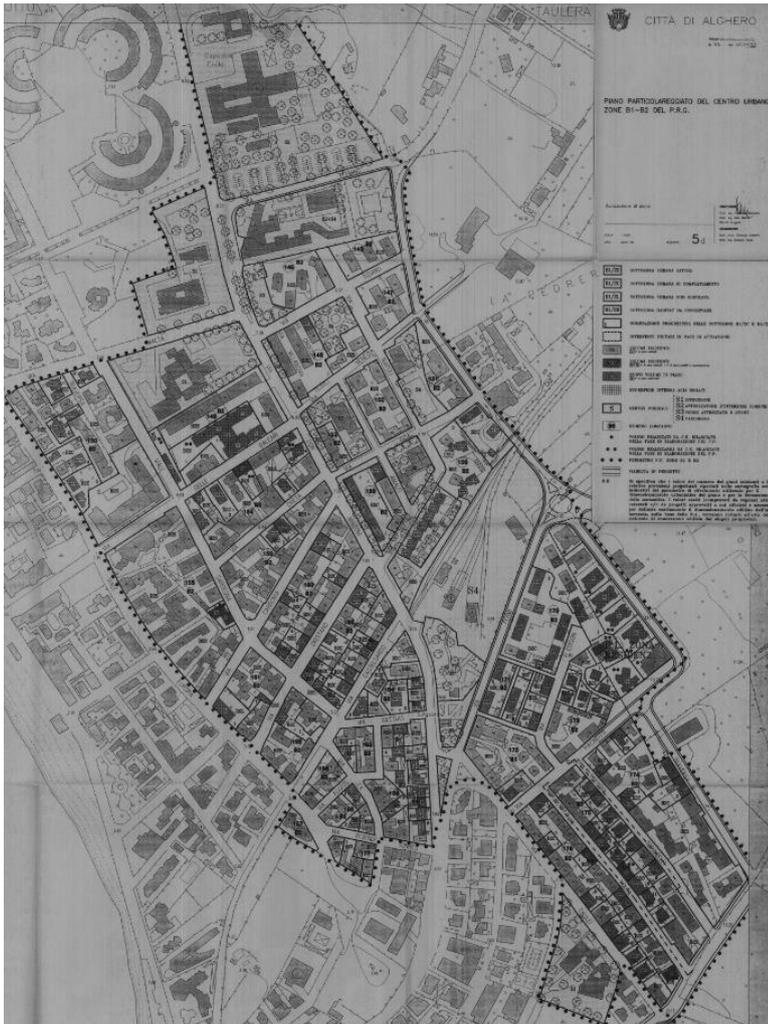


>> Estratto della tavola della zonizzazione del PRG da variante Del. CC. 117/2023 (riquadro C)

### 3.2 Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2

Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2, approvato con Del. C.C. n.32 del 25.05.1999, definisce non solo il piano ma un vero e proprio progetto urbano, che ridisegna gli spazi aperti esistenti, ne assegna la classificazione di norma e li connette a nuovi spazi destinati a standard, aumentando così la dotazione ma in generale recuperando un progetto potenziale di revisione della qualità urbana.

Il Piano Particolareggiato quantifica la dotazione complessiva delle aree standard per complessivi 380.511,00 mq in adeguamento ai 18 mq/ab previsti da norma.



>> Tavola del Piano Particolareggiato

#### 4 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Obiettivo della variante è riconoscere la classificazione pertinente ad area standard degli spazi pubblici presenti nel quartiere La Pietraia, oggi classificati come zona B, al fine di attuare progetti di riqualificazione degli stessi in applicazione di principi di riduzione del rischio idrogeologico e più in generale di resilienza della città.

La necessità di riclassificare le zone urbanistiche con le corrette aree standard è connessa alla redazione del Programma di Riordino Urbano e della conseguente progettazione di riqualificazione dello spazio aperto pubblico e del Mercato di quartiere, oltreché di alcune strade, con interventi volti ad accrescere l'offerta di servizi ma soprattutto a migliorare la qualità di quelli esistenti, realizzati secondo una logica di massima economia che ha rafforzato il carattere e la percezione di perifericità del quartiere, che comunque assomma circa un quarto dell'intera popolazione residente ad Alghero.

Obiettivo generale	Obiettivo specifico
Rendere coerente la pianificazione comunale con le destinazioni urbanistiche di interesse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perimetrare le aree standard</li><li>• Classificare le aree standard in relazione alle funzioni assegnate</li></ul>



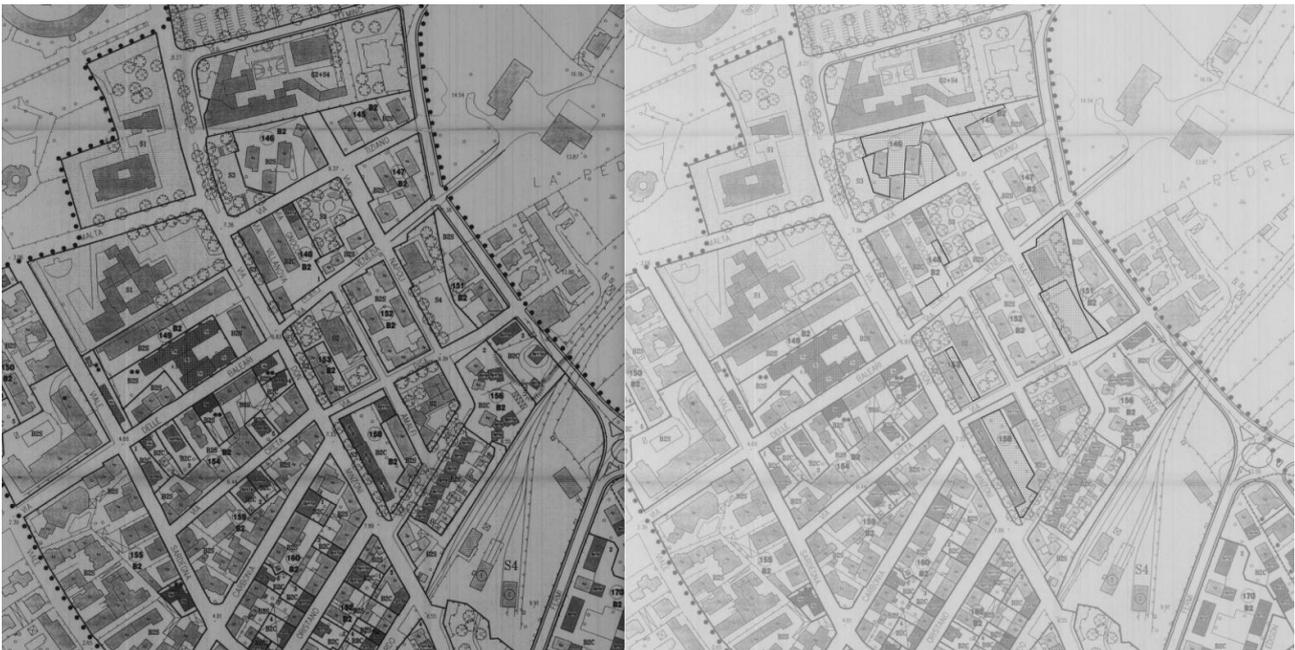
>> Aree di parcheggio pubblico con destinazione urbanistica Zona B2

## **5 LE MODIFICHE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La variante interviene sulla perimetrazione di aree standard in sottrazione di superfici fondiarie di zona B2 e in una più pertinente classificazione delle aree standard entro la cornice progettuale del

Le modifiche apportate sono relative a: la classificazione di spazi pubblici esistenti, oggi ricomprese in zone urbanistiche di edificazione (zone B2) in aree standard secondo gli usi effettivi o programmati; la ridenominazione di aree standard coerenti alle funzioni reali.

Nel caso del Piano Particolareggiato non è stato necessario introdurre nuove denominazioni o apportare modifiche ai disposti normativi; quindi la variante è considerabile esclusivamente una variante cartografica non sostanziale.



>> Confronto tra la tavola di Piano Particolareggiato vigente e la proposta di variante delle aree standard

## 6 IL PROGRAMMA DI RIORDINO URBANO

L'intervento di riqualificazione del quartiere della Pietraia rientra in un più ampio processo di rigenerazione urbana, che investe tutto il territorio che va dal vecchio impianto di depurazione e dalle grandi superfici di vendita, attraverso il distretto sanitario e gli originari nuclei di edilizia residenziale pubblica e poi di edilizia economica e popolare, sino alle estreme propaggini del quartiere quali gli ospedali, le scuole medie superiori e il compendio ambientale e sportivo di Maria Pia. Lo scopo principale è ricucire il quartiere con il contesto urbano, territoriale e ambientale, ampliando e riqualificando lo spazio pubblico, pedonale e ciclabile, riqualificando alcune connessioni trasversali con il Lido e con il compendio di Maria Pia, riqualificando il mercato e lo stadio per la pratica dell'atletica leggera, realizzando un micro-nido, attraverso azioni immateriali di animazione economica e sociale.

Il processo che conduce alla variazione delle destinazioni d'uso delle aree incrementerà gli spazi pubblici e migliorerà il drenaggio superficiale, il microclima, la vivibilità e la sostenibilità in genere. Il Mercato, oggi in condizioni di obsolescenza fisica e funzionale, sarà oggetto di un intervento che ne prevede la ristrutturazione ed il recupero funzionale, migliorando la qualità degli spazi interni, rendendoli maggiormente idonei alla pratica commerciale contemporanea, indirizzando lo spazio ad una migliore fruizione, anche per attività di tipo ricreativo e culturale.



>> Masterplan del programma integrato di riordino urbano del quartiere *La Pietraia*

Per un dettaglio del progetto del programma si rimanda ai relativi fascicoli, facenti parte integrante della definizione finale della presente variante.

L'area oggetto di intervento del Programma Integrato di Riordino Urbano comprende nello specifico:

- gli spazi urbani prossimi al Mercato Civico della Pietraia
- il piccolo campo sportivo
- l'area dello skate park ritenuta centrale rispetto alle esigenze delle popolazioni giovani che lo frequentano
- via Emilia che collega le aree sportive di Maria Pia con la zona C oggetto di PEEP ex legge 167/62
- via delle Baleari asse di collegamento diretto con la spiaggia e le attrezzature sul lungomare
- via Malta, compluvio del sub-bacino idrografico urbano, che attualmente ospita il mercato settimanale
- via Castelsardo, compluvio dell'altro sub-bacino idrografico urbano che nel breve tratto più prossimo alla costa assume il ruolo di viabilità alternativa al lungomare con la pista ciclabile che si interrompe in corrispondenza di un'intersezione, nonostante nel tratto più alto costituisca il naturale collegamento della costa con la stazione ferroviaria dove sono localizzate le postazioni di bike sharing.



>> aree di intervento del progetto di riordino urbano, classificata come zone B2 e proposta come area S1 PRG (*giardini e verde pubblico attrezzato*) e area S3 PP (*giardini e verde pubblico attrezzato*)

## **7 LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE**

La variante non comporta l'introduzione di una normativa di Piano differente, intervenendo esclusivamente una classificazione delle aree standard, con conseguente incremento delle superfici di dimensionamento.