



PIRU - Programma Integrato di Riordino Urbano Periferia La Pietraia

Variante al "Piano Regolatore Generale" e al "Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG"



Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS "Variante aree standard PIRU"

ai sensi del art. 12 D.lgs 152/2006 e della DGR n. 44/51 del 14.12.2010

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**

consulenti
Prof. Alessandro **Villari**

collaboratori

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

Redazione e revisioni
- aprile 2023

Adozione

Approvazione

Autorità Proponente

Comune di Alghero
Area Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
Dirigente ing. Michele Fois
m.fois@comune.alghero.ss.it

referente - ing. Elisabella Spiga
e.spiga@comune.alghero.ss.it

Autorità Competente

Provincia di Sassari
Sett. 5 - Valutazioni Ambientali
Dott.ssa. Pina Dettori
tel. 079/2069672
p.dettori@provincia.sassari.it

Referente VAS

Arch. Enrica Campus
tel. 339.1948488
studio@abeillearchitetti.info

INDICE

1	PREMESSA	3
2	CONTESTO NORMATIVO E CRITERI DI VERIFICA	4
3	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	6
4	CONTESTO DELLA VARIANTE	7
5	LA PROPOSTA DI VARIANTE.....	8
6	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE	10
7	LA COERENZA ESTERNA E LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	10
8	GLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE	12

1 PREMESSA

La presente relazione costituisce il *Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità* (redatta ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Direttiva Europea 2001/42/CE) alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della **Variante al Piano Regolatore Generale (PRG)** del Comune di Alghero e del collegato piano attuativo **Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2 del PRG**.

La variante rientra tra le varianti sostanziali di cui alla LR 45/1989 in quanto impone una nuova perimetrazione per le aree standard, in particolare quelle a spazio aperto pubblico, correlata alla redazione del **“Programma Integrato di Riordino Urbano della Periferia La Pietraia”**, 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.

I Programmi di Riordino Urbano, sono strumenti a cavallo tra il piano e il progetto previsti dall'art. 40 della LR 8/2015, ai quali è assegnata una valenza di piano attuativo.

In generale il Programma definisce un quadro di interventi finalizzati al riequilibrio tra spazi pubblici e privati, operando progettualmente sulla ridefinizione degli standard urbanistici, riducendo alcune superfici pubbliche (di proprietà comunale) destinate dal piano particolareggiato a zone B e ridestinandole come aree S, a verde attrezzato e parcheggio, ma riprogettando anche le aree già destinate alla sosta veicolare.

2 CONTESTO NORMATIVO E CRITERI DI VERIFICA

La Direttiva Europea 2001/42/CE ha introdotto la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale strumento per l'integrazione delle considerazioni di carattere ambientale nell'elaborazione e nell'adozione di taluni Piani e Programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente. Tale Direttiva è stata recepita dal D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007. Il decreto è stato successivamente modificato, prima dal D. Lgs. 4/2008 e recentemente dal D. Lgs. 128/2010, entrato in vigore il 26 agosto 2010.

Il Decreto Legislativo n.152 del 2006 indica le tipologie di piani e programmi da sottoporre obbligatoriamente a procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e quelle da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità, al fine di accertare la necessità della valutazione ambientale in relazione alla probabilità di effetti significativi sull'ambiente (art. 6, commi 2, 3 e 3 bis).

Sono da assoggettare a verifica le modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

La norma va oggi letta con le modifiche apportate dalla recente approvazione della Legge 108/2021 (*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*) che interviene su tutto l'articolo 12 "Verifica di assoggettabilità".

L'articolo 20, comma 24, della LR 45/1989, così come modificata dalla LR 1/2019, prevede che l'autorità procedente sottoponga i piani attuativi, a preventiva verifica di assoggettabilità alla VAS presso l'autorità competente, qualora lo strumento di pianificazione generale sia stato sottoposto a VAS.

In riferimento alla pianificazione urbanistica, la VAS è redatta secondo quanto riportato nelle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali (allegato alla Del. G.R. 44/51 del 14/12/2010).

Di seguito si riporta una tabella di sintesi dei criteri di verifica di assoggettabilità, sulla base dei quali è redatto il presente Rapporto Preliminare di Assoggettabilità.

Caratteristiche del piano	
critério	Contenuti della varinate
In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività...	<i>La variante è funzionale alla definizione della coerenza urbanistica degli interventi programmati con il Riordino Urbano</i>
In quale misura il piano influenza altri piani e programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	<i>La variante influenza il Piano Particolareggiato delle zone B1 e B2, l'attuazione del programma ed indirizza anche il redigendo Piano Urbanistico in adeguamento al PPR</i>
La pertinenza del piano per le integrazioni delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	<i>La variante riconosce la dotazione di spazio pubblico esistente per la quale si propone un progetto di riqualificazione urbanistica sotto il profilo di un contributo all'adattamento ai cambiamenti climatici (pavimentazioni drenati, incremento di superfici permeabili, efficientamento energetico del Mercato)</i>
Problemi ambientali pertinenti al piano	nessuno

<p>La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa nel settore ambientale</p>	<p><i>La variante introduce un nuovo articolo per la realizzazione delle aree di parcheggio privilegiando soluzioni a basso impatto ambientale</i></p>
---	--

<p>Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate</p>	
<p>critero</p>	<p>contenuti del programma</p>
<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti</p>	<p><i>Il variante non ha impatti ambientali negativi</i></p>
<p>Carattere cumulativo degli impatti</p>	<p><i>Assente</i></p>
<p>Natura transfrontaliera degli impatti</p>	<p><i>Assente</i></p>
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente</p>	<p><i>Assente</i></p>
<p>Entità ed estensione dello spazio degli impatti</p>	<p><i>Non definibile</i></p>
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata</p>	<p><i>Non definibile</i></p>
<p>Impatti su aree o paesaggi riconosciuti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</p>	<p><i>Assenti</i></p>

3 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Il progetto della variante urbanistica e correlato alla coerenza urbanistica da assegnare al Programma di Riordino Urbano finanziato che nei suoi obiettivi si poneva già in coerenza con **Agenda2030** e una dimensione di sostenibilità.

Con il documento preliminare di assoggettabilità si intende approfondire l'indirizzo da assegnare alle scelte declinando l'Agenda2030 nella sua scala regionale, definita attraverso la **"Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile"**, approvata con Deliberazione n. 39/56 del 08 ottobre 2021, si compone di 34 Obiettivi Strategici, declinati in 104 linee di intervento per una Sardegna del 2030 **più intelligente, più verde, più connessa, più sociale e più vicina ai cittadini.**



>> Mappa di correlazione tra SRSvS, l'Agenda 2030 e la SNSvS

Il perseguimento delle dimensioni della sostenibilità per Variante proposta è inquadrabile nei temi strategici di seguito elencati, ai quali sono correlati i Goals di agenda 2030 e le azioni di SRSVS.

Sardegna + verde

- Goal 13: Lotta contro il cambiamento climatico
11. RENDERE GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COERENTI CON LE POLITICHE DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI
- Goal 8: Lavoro dignitoso e crescita economica
7. REALIZZARE IL TURISMO SOSTENIBILE PER LO SVILUPPO SOCIOECONOMICO E LA TUTELA DELLA CULTURA E DELLA BIODIVERSITÀ

Sardegna +connessa

- Goal 11: Città e comunità sostenibili
2. RAFFORZARE LA MOBILITÀ SOSTENIBILE PUBBLICA E PRIVATA
3. RIDURRE L'IMPATTO AMBIENTALE E RAFFORZARE LA SICUREZZA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Sardegna +sociale

- Goal 11: Città e comunità sostenibili

9. VALORIZZARE, CONSERVARE E GARANTIRE LA FRUIBILTÀ DEGLI ATTRATTORI CULTURALI, IDENTITARI E NATURALI

Sardegna+vicina

- Goal 8: Lavoro dignitoso e crescita economica

1. MIGLIORARE LA GOVERNANCE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE TERRITORIALE

3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE

- Goal 11: Città e comunità sostenibili

3. TUTELARE E VALORIZZARE IL PAESAGGIO REGIONALE

4 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.

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 intervento 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.



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

5 LA PROPOSTA DI VARIANTE

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

In particolare per quanto attiene il PRG, mantenendo la stessa denominazione del piano vigente, perimetra le aree:

- Da B2 a **S1** – giardini e verde pubblico attrezzato
- Da B2 a **S4** – servizi pubblici

L'area S4 coincide con l'isolato del Mercato di quartiere oggi interamente ricompreso in zona B2

Viene introdotta una sottoclassificazione delle aree S4, con denominazione S4p riferita alle aree dei parcheggi. L'area parcheggi nel PRG vigente è ricompresa nella più generale S4: *destinata ad attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino o di quartiere e convivenza.*

Le aree così destinate sono soggette a studio di piano particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde.

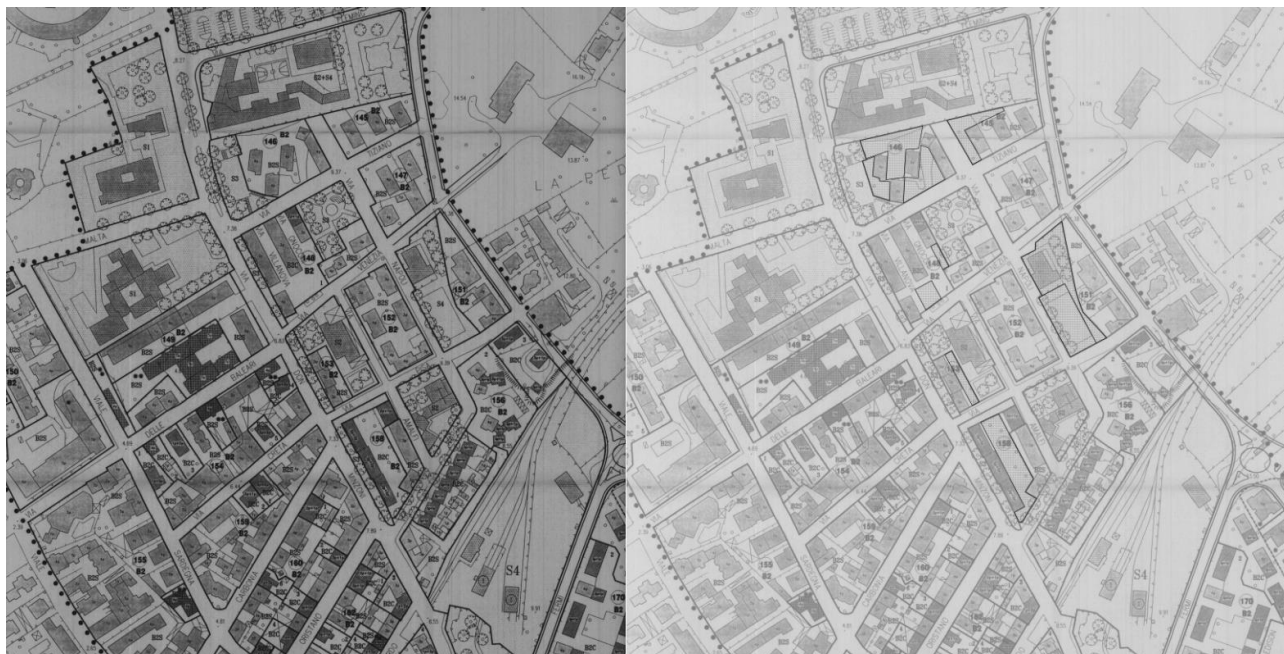
L'introduzione della nuova area **S4p – aree parcheggio**, impone una variante anche normativa.

Per quanto attiene il Piano Particolareggiato 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 PRG vigente e la proposta di variante delle aree standard



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

6 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"> • Perimetrare le aree standard • Classificare le aree standard in relazione alle funzioni assegnate

7 LA COERENZA ESTERNA E LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La tabella che segue sintetizza il quadro della pianificazione sovraordinata con individuato l'interesse in relazione alle finalità del Programma di Riordino Urbano proposto:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	ATTUAZIONE	Interesse per la variante
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	L.R. n. 8 del 25.11.2004 art. 11 della L.R. 4/2009	PPR Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006	x
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98	PAI approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 PSFF approvato in via definitiva con Delibera n.2 del 17.12.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS Con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 sono state approvate le modifiche all'art. 33 delle Norme di Attuazione del PAI Aggiornamento NTA Deliberazione n. 12 del 21/12/2021	<i>L'ambito di variante non rientra in aree perimetrare PAI ma assume a riferimento in relazione al principio di varianza idraulica per orientare gli indirizzi normativi</i>
Piano Forestale Ambientale Regionale (PFAR)	D.Lgs. 227/2001, art. 3, comma 1	Approvato con Delibera 53/9 del 27.12.2007	
Piano di Tutela delle Acque	D.Lgs. 152/99, art. 44 L.R. 14/2000, art. 2	Approvato con D.G.R. n. 14/16 del 4.4.2006	
Piano di Gestione del Distretto Idrografico Regionale Direttiva	2000/60/CE D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 Legge 13/2009	Adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 25/02/2010	
Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)	D.Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998 e art. 112 delle NTA del PPR – art. 18, comma 1 della L.R. del 29 maggio 2007, n 2	Approvato con D.G.R. n. 45/40 del 2.8.2016	

Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi	Legge n. 353 del 21.11.2000 e relative linee guida emanate con D.M. del 20.12.2001	Piano prevenzione incendi: approvato con Del.G.R. n. 21/32 del 5 giugno 2013 Prescrizioni Antincendio: approvate con Del.G.R. n. 16/20 del 9 aprile 2013	
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	D.Lgs. 152/2006, art. 199	Approvato con Del.G.R. n. 3/8 del 16.1.2008	
Piano Regionale dei Trasporti	L.R. n. 21/2005	Adottato con D.G.R. n. 66/23 del 27.11.2008	
Strategia Regionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici		Deliberazione G. R. n. 6/50 del 5 febbraio 2019	<i>La variante agisce in coerenza con la Strategia limitando l'estensione delle superfici impermeabili</i>
Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile		Deliberazione n. 39/56 del 08 ottobre 2021	<i>Assume la strategia come indirizzo per la costruzione degli obiettivi degli interventi da programmare con il PIRU</i>

8 GLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA VARIANTE

Per le considerazioni esposte nei precedenti capitoli non si rilevano effetti ambientali di incidenza negativa.

Le nuove perimetrazioni di area standard non comportano occupazione di nuovo suolo, riqualificano lo spazio aperto pubblico in un'ottica di resilienza urbana e promuovono un recupero del patrimonio edilizio.