



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

**RELAZIONE ISTRUTTORIA FINALE
post Conferenza di copianificazione**

1. PREMESSA

Comune	A L G H E R O (S S)	
Oggetto della delibera	Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 45/89, Art. 20 bis, comma 2, lett. b), di porzione di zona omogenea E2 in zona D2, in località Galboneddu.	
Estremi della delibera di adozione	CC n.4 del 21.01.2021	
Trasmissione convocazione conferenza di copianificazione	Protocollo Comune	n. 30132 del 09.04.2021
	Protocollo RAS	n. 17804 del 13.04.2021
	Data scadenza	08.07.2021
Integrazioni Comune	Protocollo Comune	n. 43764 del 21.05.2021
	Protocollo RAS	n. 25799 del 24.05.2021
	Data scadenza	08.07.2021
Estremi della delibera di approvazione	CC n.56 del 28.10.2021	
Richiesta verifica di coerenza	Protocollo Comune	n.79472 del 01.09.2022
	Protocollo RAS	n.44165 del 05.09.2022
	Data scadenza	31.10.2022 (+60 gg)
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	☐ Pdf ☒ PRG ☐ PUC	
	Approvazione: CC n. 116 del 30/12/1976 Decreto Ass. Reg. N. 1427/U del 05/11/1984 BURAS: n. 49 del 16/11/1984	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso: Ambito n. 13 “Alghero”	
Procedimento di verifica	☒ Regime ordinario ✓ art. 20 L.R. N. n. 45/1989 come modificato dalla L.R. N. n. 1/2019 ☐ Regime transitorio ✓ L.R. N. n. 1/2019, art. 21, comma 2; ✓ DGR n. 5/48 del 29.01.2019 - Punto 3: Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della L.R. N. n. 1/2019; ✓ L.R. N. n. 45/1989, art. 20, nella formulazione previgente	
Ammissibilità della Variante	☒ art. 20-bis, comma 2, della L.R. N. n. 45/1989, lettera b)	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Zone urbanistiche interessate dalla variante									
☐ Zona A	☐ Zona B	☐ Zona C	☒ Zona D	☒ Zona E	☐ Zona F	☐ Zona G	☐ Zona H	☐ Area S	

1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

PROCEDURA E CONTENUTO DELLA VARIANTE ADOTTATA

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/2021 l'Amministrazione comunale di Alghero ha adottato una variante urbanistica al PRG, individuando, in località Galboneddu, una nuova zona D2 (Artigianale Urbana) in un'area precedentemente classificata E2 (agricola a colture tradizionali) nel vigente strumento urbanistico comunale.

La variante è riconducibile alla tipologia di variante sostanziale ai sensi dell'art. 20, comma 23, della L.R. n. 45/89, così come modificato dalla L.R. n. 1/2019.

L'area in oggetto ha una dimensione di 22.834 mq, è attestata sulla SS 127bis, in prossimità dell'abitato urbano e prospiciente una esistente zona D2 di ampie dimensioni.

Il Comune propone la variante a seguito di un accordo tra Comune e privato, quale soluzione alternativa all'esproprio delle aree interessate da una porzione di tracciato stradale, da realizzarsi nell'ambito del progetto dell'opera pubblica denominata "*completamento della nuova strada Sassari – Alghero 1° lotto circonvallazione di Alghero tratto innesto s.s.127/bis – innesto S.S. 132*". La variante è connessa, infatti, alla realizzazione di tale opera che ricade, in parte, nel sedime di un'attività produttiva privata (in essere dagli anni '60 e classificata S2 "Impianti sportivi"), che, ai fini della realizzazione dell'opera pubblica, dovrà essere demolita e ricostruita altrove, con lo scopo di garantirne il suo proseguo.

Il Comune ha proposto, pertanto, la delocalizzazione dell'area nella quale ricostruire l'attività produttiva in essere, individuando la nuova area in località "Galboneddu", oggetto della presente variante. Tale nuova soluzione comporta, quindi, la riclassificazione di una sottozona E2 agricola in sottozona D2 (Artigianale Urbana), limitrofa a quella già esistente, e viene proposta dal Comune come soluzione ottimale sia per garantire l'acquisizione gratuita complessiva delle aree in cui realizzare l'opera pubblica (previa integrale demolizione e sistemazione a cura e spese del privato), e risolvere, quindi, il conflitto generatosi con il privato in merito al previsto valore dell'indennizzo di esproprio, sia per consentire il proseguo dell'attività produttiva, (peraltro assegnando l'incremento volumetrico del 30% ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 8/2015 "Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica"). Oltre alla realizzazione dell'opera pubblica, la residuale area S potrà essere destinata alle finalità pubbliche previste nello strumento urbanistico vigente.

Per quanto concerne:

la VAS: con Determinazione n. 3616 del 09.12.2020 la Provincia di Sassari ha stabilito che la variante non è da assoggettare alla procedura di VAS.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

il PAI: l'ADIS, nell'ambito della conferenza di copianificazione, come specificato meglio più avanti, ha fatto pervenire il proprio parere riportato nel relativo verbale, che recita: *"[...] per quanto di competenza, per l'istanza proposta, non si hanno rilievi da segnalare sulla variante e che non essendo, tale variante, riconducibile alla fattispecie dei nuovi strumenti urbanistici e delle varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti, la redazione dello studio non risulta obbligatoria.*

La presente non costituisce, comunque, atto di assenso a opere e/o interventi eventualmente previsti negli atti di pianificazione di che trattasi, con particolare riferimento a quelli per i quali, ai sensi della L.R. 33 /2014, è richiesto specifico studio di compatibilità idrogeologica, ai sensi dell'art. 23, 24 e 25 delle N.A. del P.A.I. da approvarsi a cura della Direzione generale ADIS".

il PPR: L'area ricade all'interno del bene paesaggistico fascia costiera, già cartografata e classificata dal PPR come componente insediativa di tipo produttivo. L'area non è interessata da beni storico culturali (come dichiarato al punto 6.1 Rapporto preliminare ambientale). Il bene "Chiesa dell'Angelo Custode" citato dal Servizio regionale di tutela del paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Ovest nella nota prot. n. 47343 del 30/11/2020, con la quale ha espresso il proprio parere nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rappresentato come "stella rossa" nel PPR e interno al Repertorio del Mosaico dei beni identitari e paesaggistici (ID BURAS 567), risulta copianificato ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR e la relativa area di tutela condizionata, come risulta dalla scheda del relativo BP 1418 allegata al verbale finale di copianificazione del 14.03.2019, esclude le aree in variante, passando proprio al confine del lotto.

AMMISSIBILITA' E PARERE RAS SULLA VERSIONE ADOTTATA

Nel parere (nota prot. n.27599/DG del 01.06.2022) trasmesso nell'ambito della conferenza di copianificazione asincrona, indetta con nota del Comune n.30132 del 09.04.2021, la Direzione ha dichiarato la variante coerente con la normativa sovraordinata in materia di governo del territorio, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- *dalla lettura degli atti, si desume che la variante interessa anche aree non direttamente afferenti l'attività produttiva interessata. Ricordato che, ai sensi dell'art. 20 bis della L.R. n.45/89, può essere ammessa, quale deroga, nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR, la sola variante connessa alla realizzazione dell'opera pubblica, il Comune dovrà dimostrare che tutte le disposizioni (relative ad aree e/o norme) siano effettivamente connesse e indispensabili alla realizzazione dell'opera. In caso contrario, dovrà stralciare dalla variante, con atto deliberativo di Consiglio Comunale, le disposizioni non connesse alla realizzazione dell'opera pubblica e dare espressamente atto che l'iter di variante proseguirà per le sole restanti aree. Ulteriori modifiche potranno essere apportate al PRG, mediante altra variante, nei limiti di cui all'art. 20 bis della L.R. n.45/89 o in sede di adeguamento del PUC al PPR;*
- *per quanto contenuto al punto 6.1 del Rapporto preliminare ambientale, laddove si dichiara, genericamente, che l'area non è interessata da beni storico culturali, si precisi espressamente, nella Relazione di variante, se tale affermazione si riferisce anche ai beni "extra repertorio" qualificati come*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

“ulteriori elementi” di natura architettonica e archeologica, alle aree a rischio archeologico (ARA) o ad altri elementi/“beni” citati nel verbale finale di copianificazione e meritevoli di tutela. In caso contrario, occorre dare atto della presenza di tali ulteriori beni con relativi perimetri e disciplina di tutela, al fine di valutarne la compatibilità con l'intervento;

- *occorre argomentare in merito ad eventuali interferenze dell'area in variante con aree PAI o interessate da pericolosità/rischio di natura idraulica o geologica.*

Con l'occasione si è segnalato anche che:

- *la ricostruzione dei nuovi volumi dovrà avvenire nei limiti delle possibilità edificatorie previste nella zona vigente D2 (Artigianale Urbana), da attuarsi previa predisposizione di piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.20/1991 e nel rispetto dei rapporti di cui all'art. 8 del D.A. n.2266/U/1983. Si rimanda alla competenza esclusiva del Comune l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'art.38 della L.R. n.8/2015, da ultimo modificato con L.R. n 1/2021;*
- *occorre eliminare, come già segnalato, l'errato riferimento normativo all'art.13 della L.R. n.4/2009.*

A riscontro di quanto sopra, il Comune, con nota n.60772 del 20.07.2022 con la quale convocava la conferenza di copianificazione in modalità sincrona, ha chiarito che: *“al fine della razionalizzazione del comparto, la variante ricomprende due mappali che non sono direttamente connessi con l'opera pubblica, tuttavia appare inopportuno limitare ad un unico mappale la variante urbanistica: il Piano Paesaggistico Regionale caratterizza già l'areale di riferimento ben oltre il singolo mappale interessato direttamente alla variante urbanistica, come “Area antropizzata – insediamenti turistici, produttivi e infrastrutture”; limitare la variante urbanistica ai soli mappali della ditta “Brundu” significherebbe, sostanzialmente, non tener conto che sul fronte strada sussistono già altre attività artigianali, operanti da lungo tempo, che andrebbero coerentemente, ad avviso dello scrivente, inserite in questa variante. Vi è da aggiungere, altresì, che la variante imprimerebbe detta zonizzazione anche ai mappali limitrofi congelandone di fatto qualsiasi volumetria, in attesa dell'approvazione del PUC adeguato al PPR ed al PAI e successiva pianificazione attuativa. Si ritiene, pertanto, di proporre in approvazione la consistenza degli atti in variante senza stralcio, per le soprastanti motivazioni”.*

La Direzione, pertanto, in occasione della seduta sincrona, con nota n.37965/DG del 29.07.2021, ha espresso il proprio parere di competenza, così revisionato:

“Preso atto di quanto sopra, si ritiene che, considerata la conformazione e l'ubicazione del comparto B (unico connesso direttamente alla realizzazione dell'opera pubblica), e degli altri due comparti “A” e “C”, l'inclusione di tali ulteriori aree nella variante possa, effettivamente, considerarsi connessa, seppur indirettamente, con la realizzazione dell'opera pubblica.

Ciò in quanto:

- *la riclassificazione del solo comparto B genererebbe un reliquato urbanistico di zona E, non compatibile con le attività artigianali insediate, interposto tra comparti di zona D;*
- *nei comparti A e B, come dichiarato dal Comune, sono presenti delle “attività artigianali, operanti da lungo tempo” per cui la riclassificazione costituirebbe una mera conferma dell'esistente (dalla*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

“Relazione interdisciplinare” si rileva, peraltro, che “i lotti definiti A e C, sono attualmente da considerarsi saturi”;

- *la configurazione finale, più estesa rispetto a lotti o singoli mappali, appare più razionale anche al fine dell'attuazione degli interventi.*

Per tutti i suddetti motivi, si ritiene che la variante sia coerente con le norme sovraordinate in materia di governo del territorio.

Si resta, ancora, in attesa che il Comune relazioni, come già chiesto nella suddetta nota n.27559/DG dell'1.06.2021:

- ✓ *in merito alla presenza, nelle vicinanze, di beni “extra repertorio” qualificati come “ulteriori elementi” di natura architettonica e archeologica, alle aree a rischio archeologico (ARA) o ad altri elementi/“beni”, citati nel verbale finale di copianificazione (ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR), e meritevoli di tutela. In tal caso, si dovrà dare atto della presenza di tali ulteriori beni con relativi perimetri e disciplina di tutela, al fine di valutare la compatibilità della variante rispetto ad essi;*
- ✓ *in merito ad eventuali interferenze dell'area in variante con aree PAI o interessate da pericolosità/rischio di natura idraulica o geologica.*

Per quanto non ulteriormente precisato, si richiama il contenuto della suddetta nota n.27559 dell'1.06.2021”.

CONTENUTO DELLA VARIANTE APPROVATA

In fase di conferenza di copianificazione, il Comune ha acquisito i pareri di tutti gli Enti invitati che sono stati allegati nel relativo verbale. La versione approvata con la Deliberazione CC n. 56 del 28.10.2021 non presenta modifiche agli elaborati oggetto di adozione.

RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI RAS

Per quanto riguarda il riscontro alle osservazioni formulate dalla RAS di cui alla nota n.27599/DG dell'01.06.2022 e richiamate successivamente nella nota n. 37965/DG del 29.07.2021, si rappresenta quanto segue:

1. OSSERVAZIONE RAS:

il Comune relazioni in merito alla presenza, nelle vicinanze, di beni “extra repertorio” qualificati come “ulteriori elementi” di natura architettonica e archeologica, alle aree a rischio archeologico (ARA) o ad altri elementi/“beni”, citati nel verbale finale di copianificazione (ai sensi dell'art.49 delle NTA del PPR), e meritevoli di tutela. In tal caso, si dovrà dare atto della presenza di tali ulteriori beni con relativi perimetri e disciplina di tutela, al fine di valutare la compatibilità della variante rispetto ad essi.

RISCONTRO COMUNE: Il Comune, nel verbale n.1 del 28-29 luglio 2021 della conferenza di copianificazione argomenta come segue: *“Il Dirigente, in relazione a quanto richiesto dalla R.A.S. Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, in ossequio alla richiesta di relazionare in merito alla eventuale presenza di beni “extra repertorio”, richiama, in quanto conferente e costituente chiarimento in merito, il parere espresso dalla Soprintendenza e pervenuto con prot. del Comune di Alghero n. 61472 del 20.07.2021 meglio evidenziato in premessa, in cui si attesta che*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

nell'area interessata non ricadono beni tutelati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii."

PARERE RAS: Il Comune ha richiamato il parere della Soprintendenza espresso in sede di conferenza di copianificazione il quale, tuttavia, è riferito unicamente ai beni tutelati dalla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004, mentre, nel verbale della copianificazione ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PPR, sono stati censiti ulteriori beni di natura archeologica non vincolati ai sensi della Parte Seconda del Codice Urbani, nonché ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria non presenti nel Repertorio 2016 e aree a rischio archeologico. Ad ogni modo, da una verifica effettuata sulla documentazione in possesso dell'ufficio, risulta che l'area oggetto di variante non è interessata dai sopraccitati beni/elementi.

2. OSSERVAZIONE RAS:

Il Comune relazioni in merito ad eventuali interferenze dell'area in variante con aree PAI o interessate da pericolosità/rischio di natura idraulica o geologica.

RISCONTRO COMUNE: Nell'integrazione al verbale n.1, il Comune richiama il parere dell'ADIS nel quale non si avanzano prescrizioni di alcuna natura vincolistica e ostativa alla prosecuzione e completamento del procedimento.

PARERE RAS: **Recepito.**

3. SEGNALAZIONE RAS:

La ricostruzione dei nuovi volumi dovrà avvenire nei limiti delle possibilità edificatorie previste nella zona vigente D2 (Artigianale Urbana), da attuarsi previa predisposizione di piano attuativo, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n.20/1991 e nel rispetto dei rapporti di cui all'art. 8 del D.A. n.2266/U/1983. Si rimanda alla competenza esclusiva del Comune l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'art.38 della L.R. n.8/2015, da ultimo modificato con L.R. n 1/2021.

RISCONTRO COMUNE: nel deliberato dell'atto consiliare di adozione definitiva della variante n. 56 del 28.10.2021 si dà atto che:

- *Per la nuova zona D2 dovrà essere successivamente redatto un piano particolareggiato nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 22 delle vigenti N.T.A.;*
- *In attesa di redazione del piano particolareggiato di cui sopra, si confermano e cristallizzano le volumetrie dei fabbricati afferenti ai lotti di cui al Fg.67, mapp. 112, 671, 450 parte, 284, e viceversa si consentono sui mappali di proprietà della Ditta Brundu ovvero quelli distinti al Fg. 67, mapp. 113, 118, 267, 285, 286, 287, 288, 354, 355, le volumetrie previste nell'accordo transattivo allegato alla G.C. n.105 del 17.04.2020;*
- *Le volumetrie insistenti sul Fg.67 mapp. 112, 284, 671, proprietà Nord Car srl, sono pari a mc 3128, che le volumetrie insistenti sul Fg. 67 mapp. 450, proprietà Me.Ca., sono pari a mc 4631 e che la volumetria massima realizzabile sui lotti distinti al Fg. 67 mapp. 113, 118, 267, 285, 286, 287, 288, 354, 355 di proprietà della Ditta Brundu è di mc 3.794,42 oltre a quella già esistente pari a mc 3.128;*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

PARERE RAS: Nessun rilievo.

4. SEGNALAZIONE RAS:

Occorre eliminare l'errato riferimento normativo all'art.13 della L.R. n.4/2009.

RISCONTRO COMUNE: Nessun riscontro.

PARERE RAS: **Non recepito.** Ad ogni buon conto, i riflessi sulla mancata eliminazione dell'errato riferimento normativo segnalato non sono tali da inficiare l'esito del procedimento.

2) CONSIDERAZIONI FINALI

Coerente.

3) PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DG:

Ai sensi dell'art.20, comma 16, della L.R. n.45/1989, la Direzione generale accerta l'avvenuto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione.

COERENTE

Cagliari, 8 settembre 2022

Funz.istrutt./Resp.Settore
Ing. Silvia Lallai

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu