



Allegato alla deliberazione del C.C.R.

61 14.12.2005

CITTÀ DI ALGHERO

VARIANTE P.R.G. da sottozona zona C2
a sottozona D2 bis
"Cantina Santa Maria La Palma"

RELAZIONE

UFFICIO TECNICO
SERVIZIO URBANISTICA

PROGETTISTI:

Dott.Arch. Giancarmelo Serra

Dott.Arch. Elisabetta Bulla

Collaboratore:
Giovanni Falchi



PREMESSA

La presente variante al vigente PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) del Comune di Alghero, discende da una specifica richiesta della Cantina Santa Maria La Palma, Società Cooperativa titolare di uno stabilimento per la trasformazione di prodotti agricoli (azienda vinicola) in Località Santa Maria La Palma-Alghero.

La Cantina Sociale fu fondata nel 1959, all'epoca della Riforma Agraria e conta adesso circa 350 soci, 25 dipendenti fissi oltre a diversi dipendenti stagionali.

La localizzazione dell'azienda, all'interno della Borgata di Santa Maria La Palma, deriva da una precisa scelta di carattere urbanistico operata a suo tempo in fase di attuazione del Piano della Riforma Agraria, che individuava nella Borgata il centro di trasformazione della filiera agro-alimentare di tutta l'area della Nurra Algherese.

Nel corso degli anni, la Cantina Sociale ha via via incrementato la propria produzione andando incontro a radicali trasformazioni del ciclo produttivo legate sia alla opportunità di affacciarsi su nuovi mercati di vendita dei prodotti, che alla necessità di essere competitiva in un settore che, con l'andare del tempo, è divenuto sempre più specializzato e concorrenziale.

L'esigenza di continui aggiornamenti e trasformazioni del ciclo produttivo e la necessità di reperire ulteriori spazi operativi, si scontra comunque con una normativa urbanistica comunale che risulta particolarmente vincolante.

Il vigente P.R.G. inserisce infatti, le aree di pertinenza dello stabilimento, all'interno del perimetro della Zona C2 che comprende l'intera Borgata di Santa Maria La Palma.

Di conseguenza riconduce qualsiasi tipo di intervento edilizio, che non sia la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, alla redazione del Piano di Borgata di iniziativa pubblica o a un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, che deve comunque necessariamente coinvolgere l'intero comparto edificatorio.

Tale classificazione risulta non aderente alla reale situazione dei luoghi, in quanto non tiene conto di una attività imprenditoriale presente come tale in quel territorio sin dalla fine degli anni 50.

Si rende quindi necessaria una variante al vigente P.R.G. che modifichi l'attuale zonizzazione, riconoscendo all'azienda e alle sue aree di pertinenza, lo status di zona di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e agro-alimentari con possibilità di mantenere

le strutture esistenti e di poter fruire degli ampliamenti necessari, finalizzati all'incremento ed alla razionalizzazione dei processi produttivi.

ESAME DELLO STATO DEI LUOGHI E CONSISTENZA DELL'AZIENDA

L'area interessata dalla variante corrisponde al sedime dello stabilimento vinicolo e risulta distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappali 38-205-207 della superficie complessiva di mq.37.545.

Il volume edificato è pari a circa mc. 54.068 corrispondente ad un indice fondiario di 1,45 mc/mq.

I fabbricati esistenti sono per la gran parte pertinenti all'attività produttiva, sono infatti costituiti da locali per le lavorazioni e lo stoccaggio dei prodotti. Sono inoltre presenti alcuni locali per uffici amministrativi e 2 alloggi per il personale.

A margine dell'area, in prossimità della strada di accesso alla borgata, sono presenti ampi spazi di parcheggi e di verde pubblico, così come sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie, quali strade, rete idrica e fognaria, impianto di pubblica illuminazione ecc.. Lo stabilimento è inoltre dotato di proprio impianto di prima depurazione.

VARIANTE AL P.R.G..

La proposta di variante al P.R.G. si prefigge di codificare una situazione esistente di fatto mediante la presa d'atto di una condizione urbanistica antecedente alla data di prima redazione e definitiva approvazione del P.R.G., con lo scopo di consentire interventi, seppure limitati, di trasformazione ed ampliamento delle strutture aziendali preesistenti, vincolando qualsiasi operazione edilizia al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso di industria di trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-alimentari.

Tale operazione viene sancita con l'introduzione del nuovo articolo 22bis delle Norme di Attuazione del P.R.G. che individua la nuova sottozona D2 bis: ARTIGIANALE di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

La stessa norma, tenendo conto di una situazione di fatto già esistente e della presenza di tutte le urbanizzazioni riconosce la possibilità di interventi edilizi diretti, seppure limitati ad un incremento volumetrico non superiore al 30% del volume già esistente.

Si riporta di seguito la stesura integrale del nuovo articolo 22bis:

Art. 22bis

SOTTOZONA D/2 bis: ARTIGIANALE di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli

La sottozona comprende l'area occupata sin dagli anni 50 dalla Cantina Santa Maria La Palma, ove sono presenti impianti industriali per la trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, per i quali il P.R.G. prevede una limitata espansione.

Sono quindi consentiti, in questa sottozona, limitati ampliamenti dello stabilimento, entro il limite del 30% della volumetria esistente, alla data di approvazione della presente norma, e regolarmente documentata.

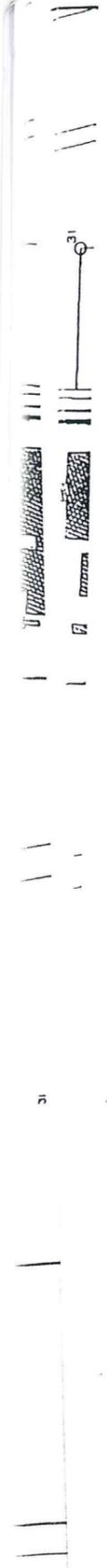
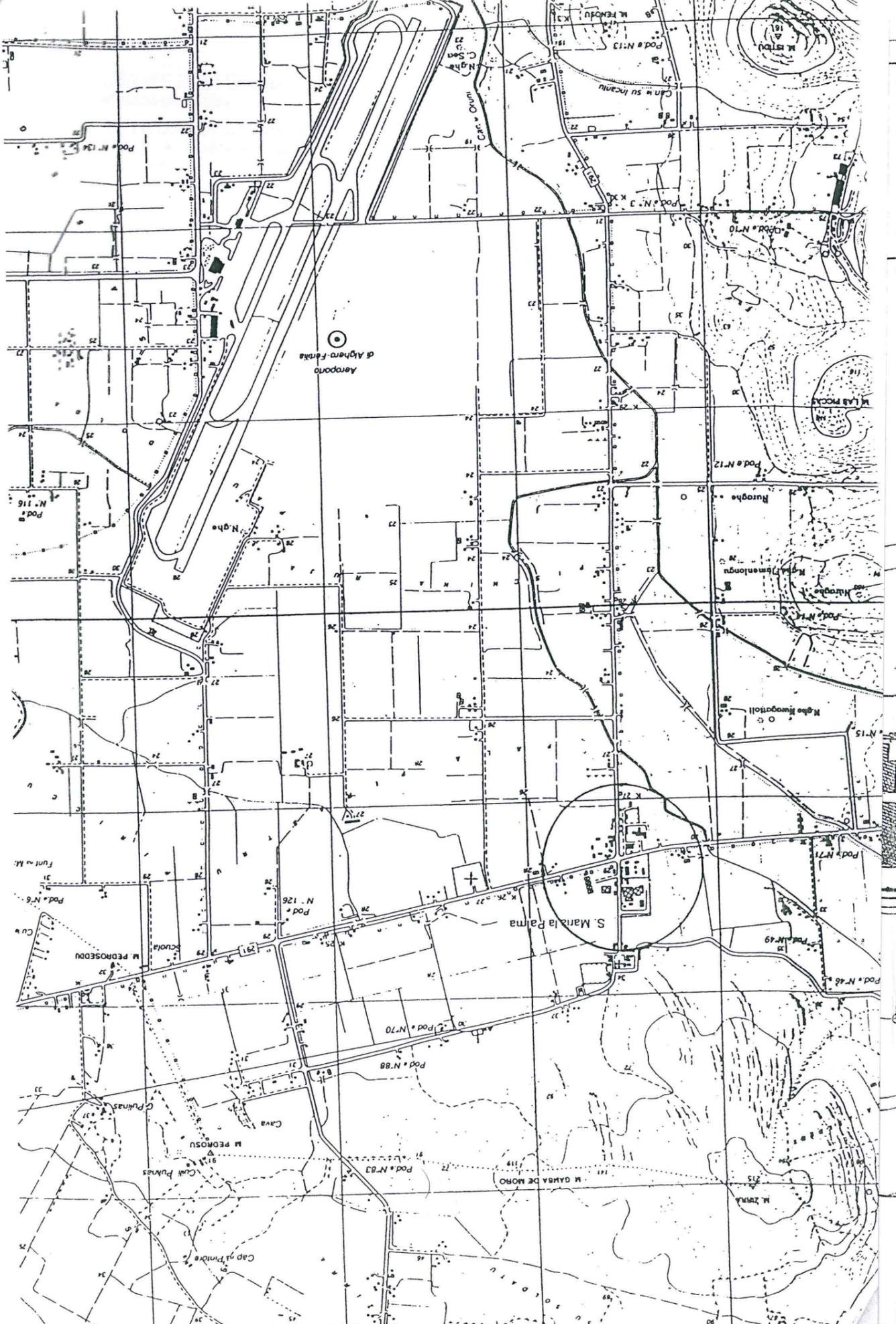
La destinazione d'uso dell'eventuale ampliamento dovrà esclusivamente essere attinente il processo produttivo e la ragione sociale della Cooperativa.

Stante il carattere di completezza dell'insediamento e la presenza di tutte le opere di urbanizzazione, non si rende necessaria la predisposizione di un Piano di Lottizzazione; il P.R.G. si attuerà pertanto a mezzo di intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ampliamento volumetrico consentito non superiore al 30 % del volume esistente regolarmente documentato e comunque tale da non superare l'indice fondiario di 3 mc/mq;
- Rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{2}$ della superficie;
- Altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti;
- Distacchi minimi dai confini di m. 6 e dalla strada di accesso di m. 10 (potranno essere edificate sul confine solo costruzioni accessorie di altezza non superiore a mt 2.50).

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/U.

COROGRAFIA IGM 1:25.000



COMUNE DI ALGERO
PROVINCIA DI SASSARI

SANTA MARIA LA PALMA

PLANIMETRIA CATASTALE - Foglio 5 Mapp. 38 mq. 31522,00
Mapp. 207 mq. 823,00
Mapp. 205 mq. 5200,00

Superficie totale mq. 37545,00

