



COMUNE DI ALGHERO

PROVINCIA DI SASSARI

RELAZIONE INTERDISCIPLINARE per

**VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELLA L.R. 45/89 art. 20bis comma
2 lett. b), DI PORZIONE DI ZONA OMOGENEA E2 IN ZONA D2**

IL DIRIGENTE
Dott. Ing. Michele Fois

1. Introduzione

Dato atto che il Comune di Alghero non ha ancora adeguato i propri strumenti urbanistici al PPR, detta variante urbanistica viene attuata ai sensi della L.R. 45/89 art. 20bis comma 2 lett. b) di seguito riportato:

1. I comuni adeguano i propri strumenti urbanistici al PPR nei termini in esso stabiliti che non devono essere superiori a ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della Legge di semplificazione 2018, se ricompresi nel primo ambito omogeneo del PPR o, negli altri casi, dall'entrata in vigore del PPR relativo al proprio ambito di appartenenza.

2. Sino all'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale al PPR, i comuni tenuti all'adeguamento non possono adottare e approvare qualsiasi variante agli strumenti generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:

a) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia o di disposizioni di maggiore tutela e salvaguardia del territorio;

b) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni normative statali;

La richiesta della presente Variante al PRG, si inserisce nel più ampio progetto derivante dalla realizzazione 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", il cui progetto definitivo è stato approvato con Deliberazione G.C. n. 195 del 31.12.2014, con particolare riferimento al procedimento espropriativo relativo alla Ditta Brundu-Badalotti, conclusosi con la sottoscrizione di un accordo transattivo tra Amministrazione e la suddetta Ditta, titolare fin dagli anni '60, di una attività produttiva di carattere industriale-artigianale, per la produzione di manufatti cementizi, in area avente destinazione urbanistica S2 (impianti sportivi) secondo il vigente strumento urbanistico.

L'accordo di cui sopra, datato 1 marzo 2019, attuato secondo lo schema approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2019, prevedeva la cessione volontaria dei terreni oggetto di esproprio a condizione, tra l'altro, di formalizzare lo spostamento dei volumi espropriati con incremento del 30% nell'area residua al fine di consentire la prosecuzione produttiva.

Tale accordo prevedeva l'attivazione di intesa ex art. 11 delle NTA del PPR, preventivamente autorizzato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 338 del 08.11.2019. Atteso che a seguito di interlocuzioni con l'Assessorato regionale competente è risultato che la suddetta procedura di intesa non risultava praticabile, la transazione prevista non ha potuto avere esecuzione. Si è potuto tuttavia accertare che la suddetta variante urbanistica dell'attuale PRG per modificare la destinazione di zona dell'area da zona agricola "E" a zona industriale "D" non risultava preclusa, in quanto ai sensi dell'art. 20 bis, comma 2, lett. b) della L.R. 45/89, atto di pianificazione connesso, seppur indirettamente, alla realizzazione di opera pubblica, nello specifico dell'intervento denominato "Completamento della nuova Sassari-Alghero 1° lotto, circonvallazione di Alghero tratto innesto S.S. 127/bis- innesto S.S.292".

In tale ottica, l'Amministrazione Comunale ha previsto un nuovo accordo transattivo sostitutivo del precedente, il cui schema è stato sancito con la delibera di G.C. n. 105 del 17.04.2020.

Tale accordo, migliorativo rispetto al precedente, basa la propria motivazione e validità, sia in merito alla indicazione della procedura normativa adeguata per la approvazione della variante nel caso specifico, sia alla possibilità di introdurre la proposta di applicazione dell'art. 38 della L.R. 8/2015, che promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, tramite il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti, tra l'altro, in aree necessarie per garantire spazi pubblici, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centro di aggregazione sociale.

Con riferimento alla possibilità di applicazione dell'art. 38 della L.R. 8/2015, l'interesse generale viene ancor più garantito nel prevedere una differente rilocalizzazione dei volumi oggetto di demolizione e ricostruzione, non più nell'area residua presente nello stesso lotto nel quale ricade l'opera pubblica, bensì in altra area, peraltro di proprietà dello stesso Brundu. I vantaggi sono evidenti:

- si conseguirebbe la riqualificazione dell'area mediante l'integrale demolizione degli edifici esistenti, la sistemazione a cura e spese del privato e la cessione gratuita della stessa in favore della Amministrazione Comunale per essere destinata alle finalità pubbliche già previste dal vigente strumento urbanistico (zona S2 – impianti sportivi).

- la nuova rilocalizzazione dell'attività produttiva in località Galboneddu si inserirebbe in maniera organica in un contesto di altre attività artigianali/industriali presenti nella limitrofa area avente destinazione urbanistica D dallo strumento urbanistico generale vigente.

Nel rispetto dell'accordo del 1 marzo 2019 e del successivo del 17 aprile 2020, l'Amministrazione Comunale, riconosciuto che la ditta Brundu subirà una notevole riduzione dello spazio destinato a deposito prodotti finiti, si è impegnata a proporre di destinare un'area in località Galboneddu, di proprietà dello stesso Brundu, ad area deputata al deposito materiali ed attività produttiva, inserendo la specifica destinazione urbanistica "D" (**area produttiva industriale**) nel redigendo PUC, area che già ora risulta coerente con il PPR, ma che secondo il vigente PRG è inquadrata come E2 (**Sottozona Agricola a colture tradizionali**).

Dalla necessità di coniugare la realizzazione dell'opera pubblica da una parte, e del rispetto degli accordi transattivi con la Ditta Brundu, nasce quindi l'esigenza di richiedere una variante al PRG per la modifica di destinazione d'uso.

Obiettivo del progetto è quindi lo sviluppo e la razionalizzazione del comparto produttivo per l'ampliamento di aziende locali tramite anche il recupero di aree già compromesse, limitando il più possibile gli impatti sull'ambiente.

Il P.R.G. di Alghero è stato approvato con Decreto Assessoriale della RAS n. 1427/U del 5/11/1984. Dalla data di approvazione ad oggi si sono susseguite varianti che hanno coinvolto destinazioni d'uso puntuali e corretto errori materiali. Tali variazioni hanno prevalentemente coinvolto il territorio urbanizzato. Dal 1997 è in formazione un nuovo strumento urbanistico in adeguamento, prima ai Piani territoriali paesistici, poi al nuovo Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006.

La variante è stata confrontata con i principali piani che definiscono indirizzi, vincoli o regole per gli specifici settori di intervento della stessa.

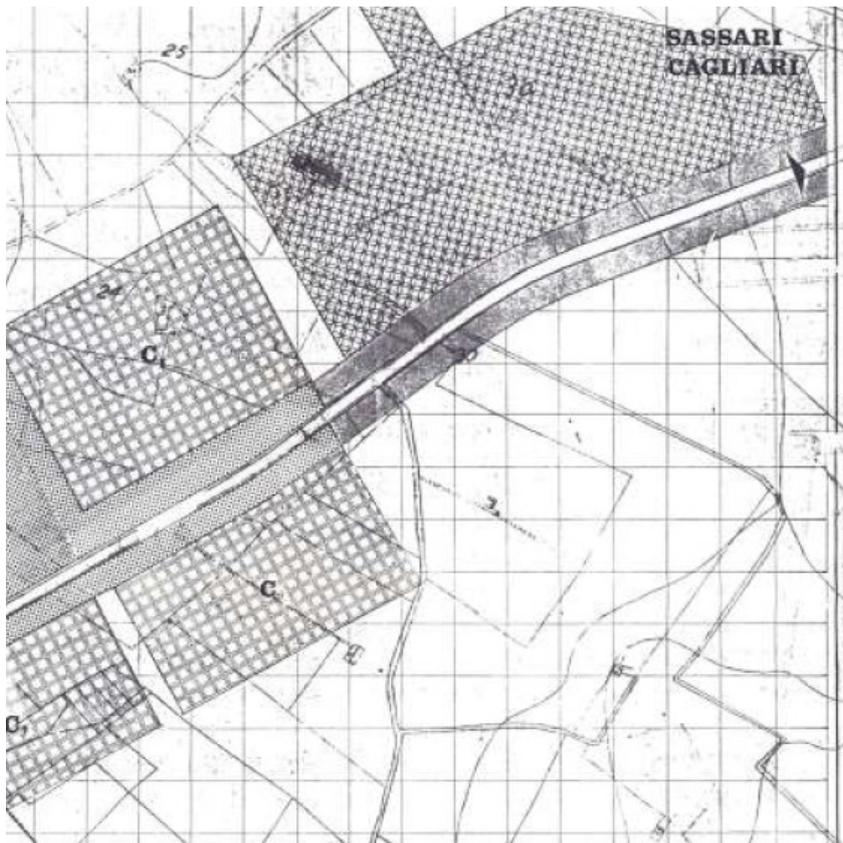
Il progetto di individuazione della zona D2 risulta compatibile con gli indirizzi del PPR e più precisamente con quanto stabilito dalla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii..

Tra gli interventi ammissibili, nella fase di adeguamento del PUC al PPR, l'art 13 della sopracitata legge al punto 23 della lettera b), vi sono quelli: "che ricadono nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C,G e D, limitatamente alla funzione commerciale, qualora le aree siano

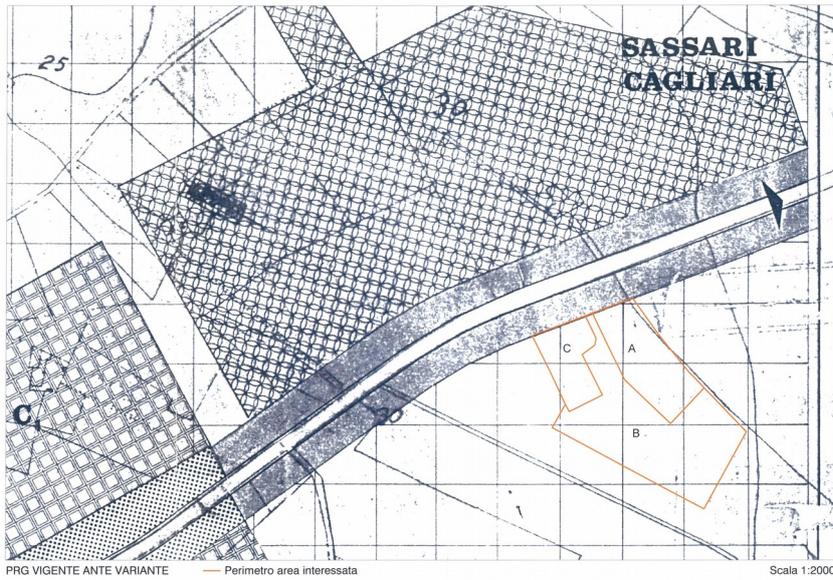
intercluse, ovvero contigue e integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano.

L'area interessata ha una superficie complessiva di mq 22.834,00, comprese le aree di cessione e le strade pubbliche, ed è adiacente alla Zona industriale esistente.

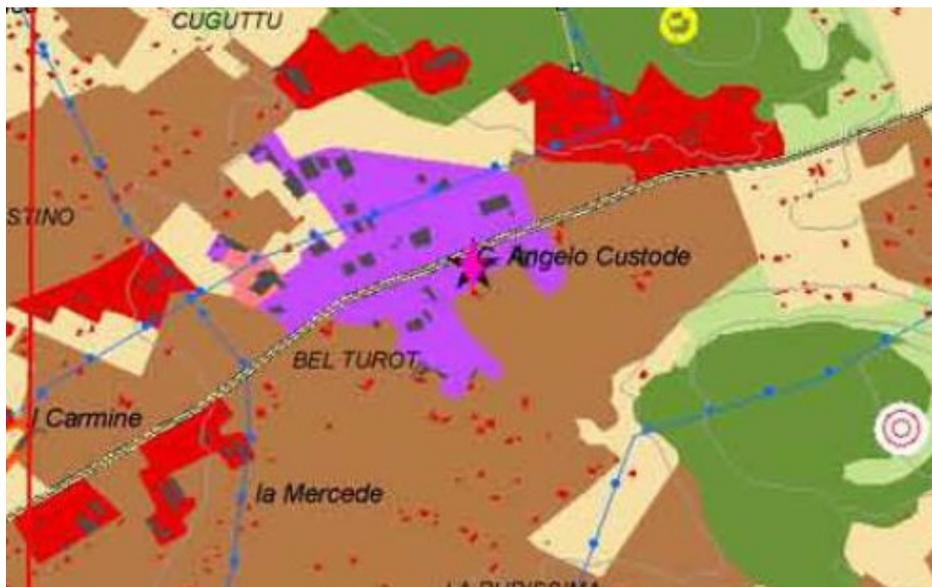
Catastralmente, i mappali oggetto della variante sono i seguenti: Fg.67, mapp.113,118,267,285,286,288,354,355,112,671,450 parte, 284,287.



Scheda 1 – Stralci del PRG zona E



Scheda 2 – Stralcio del PRG zona E inquadramento di dettaglio



- Piano Paesaggistico Regionale.

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale “principale strumento della pianificazione territoriale regionale” che assume i contenuti dell’art. 143 “Piano Paesaggistico” del D.Lgs. “n. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile ed al contempo, promuovendo l’applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

1 identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell’identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull’esigenza di salvaguardia;

2 ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove “regole” dei paesaggi locali.

Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l’attività economica e l’ambiente.

Inquadramento territoriale

L’area dove è prevista la variante urbanistica è ubicata nell’agro di Alghero in località Angeli Custodi a est del centro urbano, la quale si raggiunge tramite l’arteria stradale “SS127bis”. L’area di intervento è situata in prossimità dell’abitato urbano, in particolare ad ovest con la zona C di lottizzazione denominata “Caragol” ed a nord con la zona artigianale denominata “Galboneddu”. La superficie complessiva del terreno oggetto di variante è di circa 22.834,00 mq,

Localizzazione e analisi dello stato dei luoghi. Inquadramento catastale.

L'intervento ricade all'interno del territorio Comunale di Alghero, in un'area già parzialmente urbanizzata in quanto prospiciente alla strada SS 127bis, alla zona D2 "Galboneddu" già edificata, alla non distante area di lottizzazione C1 "Caragol".



Area estesa con indicazione delle condizioni dell'edificato al contorno *Area di dettaglio*;



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA — Perimetro area interessata

Scala 1:2000

Superfici specifiche oggetto di cambio di destinazione urbanistica.



Estratto di mappa con indicazione dei mappali.

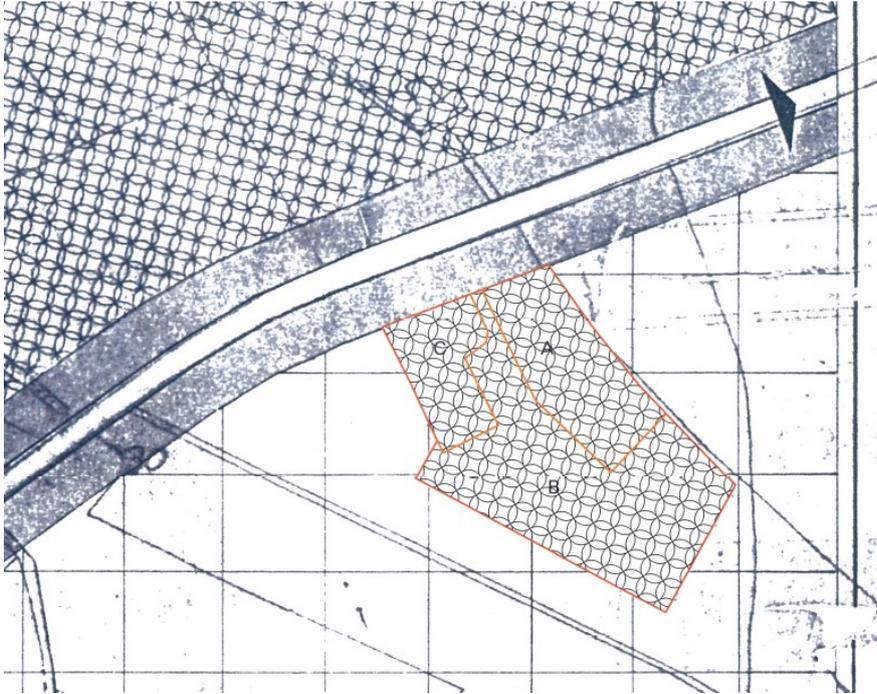
Catastalmente, i mappali oggetto della variante sono i seguenti: Fg. 67, mapp. 113, 118, 267, 285, 286, 288, 354, 355, 112, 671, 450 parte, 284, 287.

La destinazione di tale area , attualmente “E”, risulta già compromessa ed utilizzata da insediamenti produttivi esistenti ante PRG e sviluppatesi nel tempo, perdendo di fatto le caratteristiche originarie di zona a destinazione agricola.

Elementi di mitigazione in coerenza con gli obiettivi di compatibilità paesaggistica

Al fine di rendere sostenibile lo sviluppo dell’area con le peculiarità ambientali del territorio si prevedono alcuni accorgimenti, di carattere normativo e progettuale, volti a mitigare gli impatti. Il rispetto del contesto ambientale verrà raggiunto attraverso delle opere che sinteticamente si riassumono:

- creazione di una barriera verde lungo il confine tra la strada statale 127bis ;
- i parcheggi pubblici dovranno essere in parte piantumati con alberi di alto fusto;
- devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto su tutti i lotti confinanti con le sedi viarie e lungo tutti i confini esterni dei lotti;
- le costruzioni industriali insediabili, dovranno adottare soluzioni estetiche tali da minimizzare le inevitabili alterazioni della percezione visiva del luogo. Ad esempio, gli interventi edilizi di progetto dovranno prevedere finiture esterne (tamponamenti, serramenti e coperture) che adottino l’utilizzo delle tonalità dei materiali coerenti con l’ambiente circostante, che consentano di ottenere la più efficace mitigazione dei fabbricati rispetto alle visuali percepibili dai percorsi panoramici presenti nell’intorno;
- in merito alle volumetrie edificabili legate alle attività industriali insediabili, si è effettuato uno studio sulle volumetrie già esistenti nei lotti ed a quelle eventualmente realizzabili. Si è valutato che i lotti definiti A e C, sono attualmente da considerarsi saturi. Viceversa il lotto B, di proprietà della Ditta Brundu, sarà l’unico oggetto di trasformazione edilizia, in ossequio all’accordo transattivo già precedentemente riportato, concedendo alla Ditta il trasferimento delle volumetrie ubicate in località Carrabuffas, con un ulteriore incremento delle volumetrie del 30% (per complessivi mc. 3.794,42);



Individuazione dei lotti A), B), C).

La ricollocazione nel nuovo lotto della attività legata alla Ditta Brundu, comporta un miglioramento funzionale della attività stessa e la creazione di un polo artigianale più efficiente che nel lungo periodo riproduce sicuramente effetti positivi anche sulla occupazione.