



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

ESECUTIVA

AL

28.05.2002

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE

Il giorno quindici, del mese di maggio, dell'anno duemiladue, nella Casa Comunale di Alghero

IL COMMISSARIO

assistito dal Segretario Generale Dr. Pierino Arru

VISTA la deliberazione del C.C. n.32 del 25.05.1999 esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il Piano particolareggiato delle zone B1 e B2;

VISTO il parere favorevole, espresso in data 24.02.2000, dall'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione:

"il piano risulta coerente con le esigenze di tutela dei beni paesistico-ambientali in quanto indirizza gli interventi progettuali verso soluzioni che si inseriscono in modo organico nel tessuto edilizio esistente senza alterare negativamente i motivi del vincolo purchè vengano rispettate le seguenti condizioni: venga predisposto un abaco tipologico circa gli elementi caratterizzanti l'architettura catalana, presente nel centro storico, riguardanti finestre, architravi, cornici, etc., così da fornire elementi da inserire a scorta dei professionisti, nell'elaborazione dei loro progetti, per rispettare una tipologia edilizia ed una scuola architettonica anche in chiave moderna, da tramandare e da conservare";

VISTO l'abaco tipologico predisposto dal professionista incaricato Ing. P.Mistretta, allegato 20.a;

VISTI i rilievi formulati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali Artistici e Storici di Sassari pervenuti in data 13.10. 1999 qui di seguito riportati:

1. desta perplessità la possibilità di sopraelevare, nelle zone B1h e B2h. comunque e in ogni caso, fino a quattro piani fuori terra
2. anche per i fronti stradali lungo il litorale, si riscontra la non chiara regolamentazione delle altezze, che si ritiene non debbano superare i limiti attuali, consentendo comunque la visuale esistente delle aree retrostanti. A tale proposito si ritiene quindi più opportuna una imposizione piuttosto che un "suggerimento" per la regolamentazione delle altezze al fine di garantire una prospezione con livelli degradanti verso il mare.
3. per quanto riguarda la possibilità di interruzione delle falde dei tetti in modo di consentire la realizzazione di parapetti e quindi di terrazzi "a tasca" andrebbe valutata caso per caso, e non generalizzata, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche di ogni singolo immobile

Si ritiene opportuno inserire una norma che non consenta, in linea generale, la demolizione, la sopraelevazione e la trasformazione dei fabbricati con età di costruzione superiore ai 50 anni

DATO ATTO che sono state integrate tutte le formalità di pubblicità-notizia richieste dagli artt. 20 e 21 della L.R. 22.12.1989 n. 45, come da documentazione in atti;

CHE è stato ottemperato a quanto stabilito dall'art.55 dello Statuto Comunale;

DATO ATTO, altresì, che nei 30 gg. successivi all'ultimo giorno di pubblicazione e al deposito degli atti presso la Segreteria Comunale sono state presentate n.8 osservazioni e n.2 fuori termine, ai sensi dell'art.20, comma 3, L.R. 45/89, qui di seguito riportate;

OSSERVAZIONE N. 1 - Ing. Antonio Simula Amministratore unico della Soc. Edilmar - chiede che il 3° comma dell'art.13 delle N.d.A. preveda quanto segue: " Nel caso in cui la cessione delle aree dovute avvenga in zone classificate S4, la volumetria derivante dalla superficie ceduta (alla quale si applica l'indice della zona S4) può essere trasferita nell'area residenziale di proprietà del richiedente la concessione edilizia"

OSSERVAZIONE N.1 bis - Ing. Antonio Simula Amministratore unico della Soc. Edilmar - Chiede che le norme degli articoli 6.1 B1S e B2S e 6.2 B1C e B2C vengano così integrate "Nel caso in cui il numero dei piani da realizzare o realizzabili in sopraelevazione, sia inferiore o uguale a quello dei piani esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni in materia di spazi di manovra e parcheggi privato vigente alla data di edificazione del fabbricato esistente"

OSSERVAZIONE N.2 - Tobias Renato - chiede la modifica della normativa relativa ai posti auto per le zone B1C e B2C di completamento

OSSERVAZIONE N.3 - Sig.ra M.M. De Giorgio - chiede la modifica degli elaborati grafici con annullamento dell'edificio esistente su via Perpignan;

N° 32
del 15 MAG. 2002

Oggetto:

Approvazione definitiva piano particolareggiato sottozone B1-B2

N° 26
Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 dal 17 MAG. 2002

IL MESSO COMUNALE

Trasmesso al Comitato di Controllo EE.LL.

il
Prot. n.

OSSERVAZIONE N.4 – Sig. Stefano Mastandrea legale rappresentante della Soc. Il Carmine chiede che venga reintegrato nel Piano il lotto sito in via degli Orti e censito al Foglio 63 mapp.706 e 707 relativo alla pratica edilizia n.455/94;

OSSERVAZIONE N.5 – Sig.ra Rosalba Bardino- chiede la modifica della normativa relativa ai posti auto per le sopraelevazioni ed ampliamenti di fabbricati la cui realizzazione sia antecedente l'entrata in vigore della L.765/67;

OSSERVAZIONE N.6 – Sigg. Anna Lucia Ibba e Antonio Carboni - chiedono la modifica della normativa relativa ai posti auto per le sopraelevazioni ed ampliamenti di fabbricati la cui realizzazione sia antecedente l'entrata in vigore della L.765/67;

OSSERVAZIONE N.7 – Sig. Antonio Efisio Podda – chiede la modifica della norma che per le sopraelevazioni con ampliamento, prevede la realizzazione di solo quattro piani fuori terra, quando l'indice di copertura fondiaria sia inferiore a 0,50 mq., concedendo in tali casi di realizzare altezze fuori terra pari a quelle indicate nelle norme relative alle nuove edificazioni nel caso specifico sono pari a 18ml.;

OSSERVAZIONE N.8 – Sig. Salis Antonio – chiede la sopraelevazione dell'edificio sito in via Palomba;

OSSERVAZIONE N.9 – Gruppo consiliari Alghero Viva – chiede l'annullamento della deliberazione per:

1. violazione art.29 L.R.n.38/94 (l'atto consiliare non è stato trasmesso al comitato di controllo);
2. violazione artt.6-7 D.A.n.2266/U 20.12.1983 (spazi pubblici in misura inferiore);
3. violazione di legge per carenza di documentazione (modifica dati relativi alle superfici edificate contenuti nella precedente stesura);
4. 5. violazione di legge per mancato rispetto del principio di completezza e veridicità dell'istruttoria (dati popolazione insediabile)
- 6.7.8. illegittima classificazione di spazi riservati ad attività collettive;
9. violazione in quanto vengono classificate come lotti ineditati superfici vincolate;
10. violazione per illogicità in quanto l'art.6 punto 1 e 2 da un lato prevede altezze non superiori "all'altezza dei fabbricati a confine laterali " dall'altro lato consente altezze libere in caso di ricostruzione;
- 11.12. violazione per carenza di motivazione in ordine alle ragioni che hanno determinato la revoca del precedente provvedimento e la cancellazione delle zone Bh destinate alla salvaguardia degli edifici di particolare valore storico ambientale;

OSSERVAZIONE N.10 – Sig. Bagella Celestino – chiede di realizzare il progetto in via degli Orti come da parere della Commissione Edilizia del 24.02.1988;

VISTO l'art. 20, comma 4, della L.R. n. 45/89;

RITENUTO pertanto di dover provvedere ad accogliere o respingere le osservazioni presentate, con parere motivato, e tenuto conto di esse ad adottare definitivamente il Piano Particolareggiato di cui alla citata delibera C.C. n.32 del 25.05.1999;

VISTI i pareri espressi sulle osservazioni presentate da parte del professionista incaricato della redazione del Piano e del Dirigente del Settore Edilizia privata ed Urbanistica nonché i loro pareri sulla necessità ed urgenza di provvedere alla approvazione definitiva del piano adottato con la deliberazione del C.C. n. 32/99;

VISTA, inoltre, la nota del Dirigente del Settore Edilizia privata ed Urbanistica in data 10.04.2002 nella quale viene evidenziata la necessità, per non incorrere in motivi di delegittimazione, di modificare la cartografia del P.P. relativa a due aree di proprietà di privata, individuate nella tav. 21 rispettivamente n. 10 – S2 – interesse comune direzionale (esistenti) – 3900 mq e n. 21 – S1 – scuola (esistente) – 4000 mq, erroneamente incluse tra le aree già acquisite al patrimonio comunale e conteggiate come standards, e viene precisato che con l'esclusione di dette aree per circa mq 7.900 risultano comunque reperiti standards per mq 587.427 contro i mq 587.196 richiesti dal più volte citato D.A. 2266/U del 1983;

RITENUTO di dover di conseguenza adeguare, con le opportune correzioni, il P.P. costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e piano finanziario - Norme di attuazione - Schede di progetto delle zone B1L e B2L
- Allegato 1 Stralcio del P.R.G. su rilievo aerofotogrammetrico
- Allegato 2 Quadro d'unione delle tavole di piano
- Allegato 3.1-3.2-3.3-3.4-3.5 Planimetria catastale di piano
- Allegato 4.a-4.b-4.c-4.d-4.e Analisi dello stato di fatto
- Allegato 5.a-5.b- 5.c- 5.d- 5.e Zonizzazione di piano
- Allegato 6-7-8-9-10-11-12 Prospetti: stato attuale e progetto
- Allegato 13-14-15-16-17-18 Piano di sistemazione urbana
- Allegato 19 Sezioni tipo stradali
- Allegato 20 Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione
- Allegato 20.a Abaco degli elementi architettonici e decorativi (tavola integrativa)
- Allegato 21 Individuazione delle aree standard
- Allegato 22.a –22b Planimetria con l'indicazione dei punti di stazione fotografica

TENUTO CONTO della urgenza ed indifferibilità, evidenziata dal Dirigente del Settore Edilizia privata ed Urbanistica nella citata nota in data 10.04.2002 nella quale si evidenzia la scadenza del 25.05.2002 per la decadenza della salvaguardia alle norme del P.P., dopo i tre anni dalla data di adozione, con conseguente perdita della certezza normativa, conseguita a seguito dell'adozione del piano, determinata dalla continuità operativa dei professionisti, dei tecnici comunali e dei privati cittadini, nonché il danno derivante agli operatori del settore edile per la loro impossibilità di godere dei vantaggi fiscali consentiti dall'art. 46 della finanziaria 2002 per il trasferimento di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati regolarmente approvati;

ACQUISITI i pareri positivi di cui all'art. 49 D.lg. n.267 del 18.08.2000;

DELIBERA

- di esprimere i pareri che seguono sulle osservazioni presentate:

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°1 in quanto le aree in cessione rappresentano le quote necessarie per edificare i volumi del lotto d'intervento con conseguente esaurimento della potenzialità edificatoria sia del lotto d'intervento che in quello di cessione;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°1bis in quanto è limitativo credere che la definizione di "nuova edificazione" di cui alla legge 122/89 si riferisca solamente a interi nuovi fabbricati, infatti anche la sopraelevazioni costituiscono "nuova volumetria" e quindi nuova edificazione. Inoltre il richiamo esplicito alla modificazione della destinazione d'uso dei piani terra (art.9 della L.122/89 così modificato dall'art.17 comma 90) fa riferimento a situazioni preesistenti con piani terra adibiti ad altri usi (residenza, commercio ecc.) E' anche per questi casi che la normativa sopraccitata consente ai proprietari di immobili di realizzare parcheggi nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno anche con la modifica di destinazione d'uso dei piani terra. Quindi se è vero che la stessa legge, all'art.2, impone la dotazione di parcheggi privati in tutti i casi di "nuova edificazione" è anche vero che dà la possibilità, nel caso in cui non sia possibile reperirli nell'area pertinenziale (vedi il caso di edifici preesistenti) di ricavarli nel sottosuolo o nel piano terra degli immobili, anche con cambio di destinazione d'uso degli stessi;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°2 per le stesse motivazioni dell'osservazione n.1bis;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°3 in quanto l'indicazione cartografica ha natura ricognitiva del reale stato dei luoghi;

- di accogliere l' OSSERVAZIONE N°4 come da progetto prat. N.455/94, anche se nel P.P. l'area interessata risulta strada, in quanto il lotto è classificato B2 nel P.R.G.;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°5 per le stesse motivazioni dell'osservazione n.1bis. La sopraelevazione, come è stato più volte ricordato, costituisce "nuova edificazione" cioè nuova volumetria a completamento dell'esistente, quindi per ogni nuova edificazione anche nei casi in cui questa sia a completamento di edifici esistenti deve essere ricavata la quantità di parcheggi privati prevista dalla norma vigente;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°6 per le stesse motivazioni dell'osservazione n. 1bis, n. 2 e n. 5;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°7 in quanto il lotto in questione rientra nella norma per lotti che variano tra i 1000 e 1500mq. che prevede altezze fino a 16m. Resta comunque valido il fatto che l'indicazione del numero dei piani nelle schede non è vincolante ma solo indicativo dello stato di fattibilità del progetto;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°8 in quanto il numero dei piani indicati nella scheda di progetto non sono vincolanti ma solo indicativo dello stato di fattibilità del progetto. Il proprietario dell'immobile sopradetto può sopraelevare solo se dimostra che il suo lotto ha ancora potenzialità edificatoria, cioè non ha raggiunto i 5 mc/mq e se conforme a quanto riportato all'art.6.1 che cita "nel caso in cui una zona B2 venga comprovato che la volumetria licitamente edificata non raggiunga il valore di 5 mc/mq, al fine di mantenere inalterata l'omogeneità dei prospetti lungo strada, è possibile l'ampliamento sino al completo utilizzo dell'indice suddetto purchè l'altezza totale non risulti superiore a quella dell'edificio adiacente sul confine laterale lungo strada con altezza inferiore";

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°9 per le seguenti motivazioni:

1. il P.P. è stato redatto in conformità al P.R.G. sia per quanto riguarda i volumi che gli standard e pertanto ne costituisce attuazione e non variante

2. la dotazione degli standard del P.P. delle zone B1-B2 è stata dimostrata con un elaborato specifico (all.21) "individuazione delle aree standard", dove sono localizzate tutte le aree destinate a servizi pubblici, sia esistenti che di progetto, e dove è stata riportata una tabella con l'elenco di queste aree, quantificate e identificate nella loro destinazione d'uso, in conformità agli articoli 6 e 7 del D.A. 2266/U del 1983;

3. la decurtazione di circa il 10% delle volumetrie esistenti non è stata fatta arbitrariamente. Questa decurtazione si è resa necessaria a causa di una eccessiva computazione delle volumetrie esistenti nelle zone B1 e B2 operata dal P.P. del 1991 a seguito dell'utilizzo di rilievi aerofotogrammetrici che non avevano consentito una rilevazione dettagliata della consistenza edilizia; circostanza, quest'ultima, che è stata oggetto di puntuale e successiva verifica da parte dell'estensore del P.P. come individuabile dai documenti in atti;

4. 5. per il calcolo della popolazione residente è stato preso il dato Istat del '91 perché sicuramente certo e più attendibile dei dati sulla consistenza edilizia; infatti dagli stessi dati Istat risulta che il 30% delle abitazioni non sono occupate da residenti ma utilizzate solo in certi periodi dell'anno come seconde case;

6. 7. 8. la popolazione totale di piano risulta pari a 32.623 abitanti per i quali il P.P. ha reperito 595.327 mq di standard, superiore a quelli richiesti dal D.A. 2266/U del 1983 che sono 587.196 mq. In generale il calcolo degli standard è stato elaborato seguendo l'impostazione del precedente P.P. la cui deliberazione di adozione era stata dichiarata esente da vizi dal CO.CI.CO. di Sassari;

9. l'art.12 delle norme di attuazione disciplina tali casi per i quali, se dovesse risultare quanto dichiarato nell'osservazione, i lotti liberi risulterebbero di pertinenza di lotti che hanno già utilizzato la potenzialità edificatoria;

10. non esiste violazione alle disposizioni del D.A. 2266/U del 1983 ed eccesso di potere per illogicità e irragionevolezza; infatti, diversamente da ciò che viene affermato nell'osservazione 9.10, le norme del P.P. vincolano le altezze per quegli interventi che interessano isolati ormai consolidati, mentre dà la possibilità di altezze maggiori per gli interventi riguardanti i lotti liberi. Questi ultimi sono molto pochi all'interno delle zone B1 e B2 per cui la possibilità di nuove costruzioni è rara; in realtà la maggior parte degli interventi riguarda le sopraelevazioni e i completamenti. Quindi la norma del P.P. non consente una generica "liberalizzazione" delle altezze ma anzi le vincola a quelle dei fabbricati adiacenti sul confine laterale adiacenti, è dovuta alla necessità di consentire nei lotti liberi altezze non vincolate agli edifici adiacenti, è dovuta alla necessità di reperire al loro interno le aree per gli standard; infatti all'interno delle BC e BS questo non è possibile e la norma prevede anche il pagamento in monetario. All'interno dei lotti liberi, invece, la normativa prescrive che venga riservata una quota di aree per servizi che varia in funzione delle dimensioni del lotto; per lotti superiori ai 400 mq sono previste cessioni che vanno da un minimo del 50% ad un massimo del 100% di aree per standards, per volumi oltre i 3 mc/mq, da localizzarsi in loco. D'altra parte lo stesso D.A. 2266/U del 1983 all'art. 5, per le zone B, prevede che "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.";

11.12. la nuova amministrazione ha ritenuto opportuno, a seguito di una serie di riflessioni su alcune ipotesi iniziali del P.P., anche alla luce delle osservazioni presentate dai cittadini e delle forze sociali nella fase di pubblicazione, revocare la deliberazione precedente. Per quanto riguarda le zone Bh non vi è alcuna modifica;

- di respingere l'OSSERVAZIONE N°10 in quanto, se ricorre l'ipotesi dell'art. 17 delle norme di attuazione del P.P. adottato con la deliberazione del C.C. n. 32/99, l'osservazione riguarda l'applicazione di norma esistente;

- di approvare definitivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art.20, comma 4, L.R. 45/89, il Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 adottato con la delibera Consiliare n°32 del 25.05.1999 qui interamente richiamata;

- di integrare il Piano con il nuovo elaborato grafico: Allegato 20.a - Abaco degli elementi architettonici e decorativi, come richiesto dall'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione;

- di integrare l'art.6.5 delle norme di attuazione con il seguente ultimo comma come suggerito dalla Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici artistici e storici:

"nei casi in cui sopra (riutilizzo sottotetti con interruzione della falda) la soluzione proposta e il relativo intervento sarà subordinato ad una valutazione particolareggiata che tenga conto delle caratteristiche architettoniche del singolo immobile. A tale proposito sarà opportuno presentare idonea documentazione fotografica sullo stato di fatto e sulla simulazione dell'intervento"

- di sostituire all'art.7 " si suggerisce", come suggerito dalla Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici artistici e storici, con:

"si prescrive"

- di integrare l'art.2 delle norme di attuazione, come suggerito dalla Soprintendenza Beni Ambientali, Architettonici artistici e storici, con il seguente comma:

"Gli edifici di età superiore ai cinquant'anni di proprietà pubblica sono vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e succ. modificazioni ed integrazioni. La demolizione, la sopraelevazione e la trasformazione di tutti i fabbricati con età superiore ai cinquant'anni (per gli edifici che conservano caratteristiche tipiche dell'edilizia abitativa e produttiva della prima metà del secolo XX, o comunque di pregio sotto il profilo architettonico e artistico) sarà subordinata ad una verifica, caso per caso, svolta dall'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione."

- di modificare, come suggerito dal Dirigente del Settore Edilizia privata ed Urbanistica, la cartografia del P.P. relativa alle due aree di proprietà di privata, incluse erroneamente tra le aree già acquisite al patrimonio comunale e conteggiate come standards del P.P., come individuate nella premessa, considerandole esterne al P.P. stesso;

- di integrare tutti gli elaborati conformemente a quanto deliberato;

- di fissare ai sensi dell'art.16 della Legge n.1150/1942 in 10 anni i termini entro cui dovrà essere attuato il Piano;

- di provvedere alla evasione di quanto previsto dall'art.20.comma 8 della Legge R. 45/89

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lvo n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione.

Il Dirigente Sett. Edilizia privata ed Urbanistica
Dott. Ing. Francesco Loi

Letto, approvato e sottoscritto
Il Segretario Generale

Il Commissario

Giovanni Battista Caversi