



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

SETTORE 4 – Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Alghero, dicembre 2021

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 17/12/2018 - Adozione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia (PPCS) ai sensi degli articoli 20, 20bis e 21 della L.R. n. 45/89 e ss.mm.ii., in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR - L.R. n. 8/04 – D.G.R. 36.7/06) - Istruttoria Osservazioni.

In riferimento all'adozione del piano particolareggiato in oggetto pubblicata al BURAS in data 07/03/2019 Parte III n. 11, entro i termini di 60 giorni dalla pubblicazione come stabilito dall'art. 20 comma 9 della L.R. n. 45/89 e ss.mm.ii., è pervenuta l'osservazione:

01_Prot. n. 14688 del 16/02/2019 - proponente Comitato di Quartiere di Fertilia – Arenosu.

Esito d'istruttoria:

Punto 1: l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto la perimetrazione del vincolo rappresentata nel richiamato D.M. del 03/08/1949 è al di fuori del centro di antica e prima formazione di Fertilia. Si precisa che nella Tav. 2.3 del PPCS adottato viene riportato il perimetro del vincolo esattamente come indicato nell'elaborato planimetrico parte integrante del citato D.M., perimetro che in preciso punto viene graficamente interrotto e sostituito dalla generica dicitura "Fino al ponte di Calich".

Punto 2: l'osservazione è **parzialmente accoglibile**, limitatamente all'aggiornamento dell'epoca di impianto come, peraltro, già indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, mentre non è accoglibile il primo periodo dell'osservazione in quanto contesta l'attuale perimetro del centro di antica e prima formazione di Fertilia approvato con delibera di C.C. n. 28 del 29/10/2007 e Determinazione n. 1430/DG del 10/12/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e Vigilanza Edilizia dell'Ass.to EE. LL. Finanza e Urbanistica – RAS.

Punto 3: l'osservazione è **accoglibile**, limitatamente alla sostituzione nella Tav. 3.1F del PPCS della dicitura "Foglio 49 Allegato H catastale del primo impianto geometrico" con "Foglio 49 Allegato H catastale aggiornato sino a tutti gli anni '60".

Punto 4: Relativamente all'edificio n. 101-06 Piazza Venezia Giulia l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto nella Tav. 4.2F in sede di redazione si è stabilito di indicare convenzionalmente l'uso prevalente dell'unità edilizia nel suo complesso.

Relativamente agli edifici nn. 106-03, 107-01, 109-04 e 110-01 via Pola l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto nella Tav. 4.2F in sede di redazione si è stabilito di indicare convenzionalmente l'uso prevalente dell'unità edilizia nel suo complesso.

Relativamente all'edificio UE n. 110-02 Lungomare Rovigno l'osservazione **è accoglibile**, in quanto all'attualità si riscontra la destinazione del "Non uso" pertanto si procederà alle modifiche dell'elaborato Tav. 4.2F e relativa scheda UEI n. 110-02.

Relativamente all'edificio UE n. 101-05 via Orsera l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto come evidenziato nel Titolo II, cap. 5 dell'Allegato A – Relazione Illustrativa (PPCS) nella classificazione "luoghi di culto" sono comprese le seguenti destinazioni: chiese, conventi, istituti religiosi vari.

Relativamente all'ultimo periodo l'osservazione **è accoglibile** come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nell'articolo 3.3 delle NTA e come riportato nelle "Ulteriori Prescrizioni" delle singole schede Unità Edilizie di Intervento.

Punto 5:

Relativamente all'edificio UE n. 110-02 Lungomare Rovigno l'osservazione **è accoglibile**, in quanto all'attualità si riscontra la destinazione del "Non uso" pertanto si procederà alle modifiche dell'elaborato Tav. 4.3F e relativa scheda UEI n. 110-02.

Relativamente all'edificio UE n. 101-05 via Orsera l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto come evidenziato nel Titolo II, cap. 5 dell'Allegato A – Relazione Illustrativa (PPCS) nella classificazione "luoghi di culto" sono comprese le seguenti destinazioni: chiese, conventi, istituti religiosi vari.

Relativamente all'edificio UE n. 109-03 via Pola l'osservazione **è accoglibile**, in quanto all'attualità si riscontra la destinazione di "Residenza" pertanto si procederà alle modifiche dell'elaborato Tav. 4.3F e relativa scheda UEI n. 10903.

Relativamente all'edificio UE n. 109-02 Lungomare Rovigno l'osservazione **è accoglibile**, in quanto all'attualità si riscontra la destinazione di "Residenza" pertanto si procederà alle modifiche dell'elaborato Tav. 4.3F e relativa scheda UEI n. 109-02.

Punto 6: l'osservazione **è accoglibile**, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella Tav. 4.5F.

Punto 7: l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto la casistica utilizzata nella Tav. 4.6F fa riferimento alla morfologia degli isolati e non alla singola unità edilizia.

Punto 8: l'osservazione è **parzialmente accoglibile** limitatamente all'opportunità di modificare la dicitura in legenda *"Edifici specialistici non residenziali"* con *"Edifici specialistici"* riportata nella Tav. 4.7F e conseguenzialmente nella Tav. 4.7A e nelle relative schede unità edilizie. Per quanto sopra, le unità edilizie n. 107-02 e 110-02 saranno classificate come *"Edifici specialistici"*.

Punto 9: l'osservazione è **parzialmente accoglibile** limitatamente all'opportunità di modificare nella Tav. 4.8F lo stato di manutenzione dell'unità edilizia n. 105-01 da *"Buono"* a *"Sufficiente"* e dell'unità edilizia n. 108-02 da *"Pessimo"* a *"Rudere"*.

Relativamente alla proposta di modifica delle altre citate unità edilizie, si è provveduto ad ulteriori accertamenti dello stato manutentivo degli stessi, dai quali non sono emersi elementi tali da indurre ad una modifica dello stato di manutenzione, inoltre, l'osservazione è carente di documentazione come foto, relazioni statiche o altro che avrebbero potuto consentire la modifica della classificazione dello stato manutentivo.

Punto 10: l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto relativamente alla:

1. unità edilizia n. 102-01 *"Capitaneria di Porto"* non risultano vincoli architettonici, vedi decreto del 17/02/1996 di cui alla L. 1089/39 come desumibile dall'Elaborato allegato F (PPCS);
2. unità edilizia n. 103-01 *"chiesa-canonica e battistero"* non risultano vincoli architettonici, come desumibile dall'Elaborato allegato F (PPCS), si precisa inoltre che l'id. 215390 è il mero codice identificativo MiBAC del bene.

L'osservazione è carente della documentazione comprovante quanto riportato nella stessa.

Relativamente all'ultimo periodo del punto 10 dell'osservazione, si precisa che la Tavola 4.9F rappresenta con colore celeste il tessuto urbano storico consolidato della borgata.

Punto 11: l'osservazione è **accoglibile**, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella tavola 4.10F.

Punto 12: l'osservazione è **accoglibile**, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella tavola 4.11F.

Punto 13: l'osservazione è **accoglibile**, relativamente all'unità edilizia n. 101-06 si procederà alla correzione della Tav. 4.14F modificando la classificazione da *"piano non calpestabile"* a *"tegole in laterizio"*.

Punto 14: l'osservazione è **accoglibile**, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella Tav. 5.1F.

Punto 15: punto 15.1 l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto la valutazione delle categorie d'intervento ammissibili non basa i propri presupposti sul solo "periodo di edificazione", ma bensì è stata strutturata basandosi anche su altri fattori quali, a puro titolo semplificativo, lo stato di conservazione dei caratteri storici tipologici propri dell'unità edilizia, la rilevanza costruttiva, lo stato di manutenzione, altro.

Punto 15: punto 15.2 l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto la valutazione delle categorie d'intervento ammissibili non basa i propri presupposti sul solo "periodo di edificazione", ma bensì è stata strutturata basandosi anche su altri fattori quali, a puro titolo semplificativo, lo stato di conservazione dei caratteri storici tipologici propri dell'unità edilizia, la rilevanza costruttiva, lo stato di manutenzione, altro.

In merito alla destinazione d'uso del fabbricato si evidenzia che ai sensi del titolo II dell'art. 2 punto 3 delle NTA "*modifiche di destinazioni*", i mutamenti di destinazione urbanistica non rilevanti ai fini urbanistici sono sempre ammessi.

Relativamente all'opportunità di consentire l'utilizzo di materiali moderni diversi dal legno per gli infissi si ritiene opportuno salvaguardare la coerenza nella scelta del progetto di pianificazione confermando quanto prescritto dal Titolo IV, art. 4.2.4 delle NTA del PPCS.

In merito alla possibilità di realizzare rivestimenti termici a cappotto si rimanda alle prescrizioni di cui al Titolo IV, art. 4.3 delle NTA del PPCS.

Punto 15: punto 15.3 l'osservazione è **parzialmente accoglibile**, relativamente alla datazione storica e all'obbligo del rifacimento del tetto delle quattro palazzine residenziali della via Cherso UEI n. 105-02 – 106-02 – 108-01 - 109-01, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella tavola 4.5F e nelle relative schede Unità Edilizie di Intervento.

Relativamente alle opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche si precisa come desumibile dal Titolo III dell'art. 3.4.2 lettera l) delle NTA del PPCS che tali interventi sono consentiti nella categoria di intervento "*manutenzione straordinaria*" la quale con gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi, vedi Titolo IV dell'art. 4.1. delle NTA del PPCS.

Relativamente all'opportunità di consentire l'utilizzo di materiali anche non storici si richiama il contenuto istruttorio di cui al precedente Punto 15.2.

In ultimo si ritiene non opportuno che il piano entri nel merito di dettagli inerenti la sistemazione di aree verdi e cortili di proprietà privata.

Punto 15: punto 15.4 l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto si ritiene opportuno salvaguardare la coerenza nella scelta del progetto di pianificazione confermando quanto prescritto dal Titolo III, art. 3.10 delle NTA del PPCS quindi di non escludere dall'area di "intervento unitario" il Palazzo Doria UE n. 108-02.

Punto 15: punto 15.5 l'osservazione è **accoglibile**, pertanto il Titolo IV art. 4.1 punto 17 delle NTA del PPCS è integralmente così sostituito:

"Nelle zone B di Fertilia nei retro facciata delle unità edilizia n. 106-03, 107-01, 109-04 e 110-01 è ammessa la realizzazione di verande e strutture in genere poste all'esterno dei retro facciata (dehors) a corredo di attività economiche al piano terra, tra i portoni esistenti (per tutta la lunghezza dei terrazzi) e per una profondità massima di mt 6 dagli edifici, secondo un progetto unitario; le parti scoperte dovranno essere sistemate prevalentemente a verde e salvaguardando la vegetazione esistente ad alto fusto. Si prescrive che tali verande e strutture in genere siano realizzate in vetro e acciaio con tetto giardino e siepi perimetrali. L'intervento è vincolato all'eliminazione delle superfetazioni esistenti su tutti i fronti".

Punto 15: punto 15.6 l'osservazione **non è accoglibile**, in quanto l'intervento richiesto non viene escluso dalla norma che prevede che la riqualificazione ambientale avvenga secondo uno studio unitario, vedi Titolo III art. 3.10 delle NTA del PPCS.

Punto 15: punto 15.7 l'osservazione è **parzialmente accoglibile**, relativamente alla presenza di elaborati che riguardano le aree verdi e l'arredo urbano, come indicato nelle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio della RAS pervenute con protocollo n. 10609 del 08.02.2021, e recepite nella tavola 4.13F; relativamente alla conservazione della fascia verde di rispetto dell'edificio storico originario, la stessa è salvaguardata dalla categoria di intervento come rappresentata nella Tav. 5.2F e dalle prescrizioni indicate al Titolo III art. 3.9.1 delle NTA del PPCS.

IL DIRIGENTE

Michele FOIS

(firmato digitalmente)

07041 Comune di Alghero via S. Anna n. 38
Settore 4 – Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale
Servizio Urbanistica Tel. 079 9978806