



# PIRU - Programma Integrato di Riordino Urbano Periferia La Pietraia

## Variante al “Piano Regolatore Generale” e al “Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG”



### Relazione e proposta normativa “Variante aree standard PIRU”

Sindaco | dott. Mario **Conoci**  
Assessore all'urbanistica | dott. Emiliano **Piras**

Area Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale | ing. Michele **Fois**

#### Pianificazione e progetto

**RTP Abeille**  
arch. Enrica **Campus**  
arch. Claudia **Meli**  
arch. Claudia **Pintor**  
paesaggista Giulia **Demelas**

*consulenti*  
Prof. Alessandro **Villari**

*collaboratori*

arch. Stefano **Porcu**  
geol. Cosima **Atzori**

**Redazione e revisioni**  
- aprile 2023

**Adozione**

**Approvazione**

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONTESTO DELLA VARIANTE</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b> .....	<b>5</b>
3.1	<i>Il Piano Regolatore di Alghero</i> .....	5
3.2	<i>Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2</i> .....	7
<b>4</b>	<b>GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>LE MODIFICHE AL PIANO REGOLATORE E AL PIANO PARTICOLAREGGIATO</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>IL PROGRAMMA DI RIORDINO URBANO</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE</b> .....	<b>13</b>

## **1 PREMESSA**

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Alghero (PRG) , approvato con decreto assessoriale n.1427/U del 05.11.1984, e della sua attuazione nel Piano Particolareggiato nella zone B1-B2 (PP), approvato con Del. C.C. n.32 del 25.05.1999, si rende necessaria nell'ambito della redazione del "Programma Integrato di Riordino Urbano della Periferia La Pietraia", sviluppato nell'ambito del finanziamento della Regione Autonoma della Sardegna nell'ambito del Bando "Programmi Integrati per il riordino urbano Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 – articolo 40", con Determinazione n. 33/SDA del 15/01/2019 della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia, RAS.

il Programma Integrato, come previsto dal comma 8 dell'art. 40 della LR 8/2015, ha valenza di piano attuativo, ed è stato finanziato per un totale di 4.063.000,00 euro, finalizzato alla **riqualificazione del quartiere della Pietraia**, inserita in un più ampio processo di rigenerazione urbana, che investe tutto il territorio che va dal vecchio impianto di depurazione e dalle grandi superfici di vendita, attraverso il distretto sanitario e gli originari nuclei di edilizia residenziale pubblica e poi di edilizia economica e popolare, sino alle estreme propaggini del quartiere quali gli ospedali, le scuole medie superiori e il compendio ambientale di Maria Pia.

La riqualificazione del quartiere ha come primo elemento una riconsiderazione delle aree standard urbanistiche, classificate nel PRG, aggiornandole al progetto urbano del quartiere e degli usi e funzioni della città derivati anche dalle scelte del Piano Particolareggiato.

Sono documenti della variante

- 01 Relazione e proposta normativa – variante aree standard PIRU*
- 02 Fascicolo illustrativo - variante aree standard PIRU*
- 03 Tavola PRG – variante aree standard PIRU*
- 04 Tavola PP – variante aree standard PIRU*
- 05 Norme – variante aree standard PIRU*

*Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS - variante aree standard PIRU*

La variante si limita ad una integrazione delle aree standard e non entra nel merito di una loro riclassificazione in accordo con il Decreto Floris, o una verifica di congruità, rimandando tale atto al Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR in fase di redazione, di cui alla Del. C.C. N. 7 DEL 02/02/2023.

## 2 CONTESTO DELLA VARIANTE

La variante insiste su una parte del territorio urbanizzato del Comune di Alghero, interessato da un quartiere nato negli anni Cinquanta, in località La Pietraia, da cui il nome dato allo stesso quartiere. Il quartiere è localizzabile a nord del centro storico e chiude su questo versante l'estensione della città compatta. Il quartiere mette in relazione la linea di costa con il margine della campagna, che ad Alghero costituisce un valore ambientale di rilevanza.

La quartiere è luogo di transito in accesso alla città dall'asse di connessione con Sassari e l'area vasta a nord.

Il quartiere è cerniera tra la città e i due nodi di valore ambientale: lo laguna di Calich e la Pineta di Maria Pia.



>> Schema di inquadramento del quartiere "La Pietraia" nel contesto urbano

Il quartiere nasce come "quartiere popolare", in cui si inseriscono i servizi per la collettività, e cresce attraverso un insieme di episodi in cui i volumi si strutturano attorno ad uno spazio aperto pubblico o semipubblico in relazione con la via Don Minzoni, oltre la quale nei decenni successivi si sviluppa la città, in un processo di crescita che porta Alghero dai da poco più di 20.000 abitanti nel secondo dopoguerra agli attuali circa 42.000.

All'edilizia si affiancano gli altri interventi di edilizia economica e popolare ex lege 167/1962 con cui sono stati realizzati alcuni servizi di quartiere (scuole elementari e medie).

Il primo intervento è quello che vede al centro il Mercato civico e la sua piazza, su un isolato in cui una palazzina fa da cortina sulla via Don Minzoni in connessione geometrica e formale con gli edifici dell'isolato a sud sino al nodo della stazione ferroviaria.

Il quartiere diventa nel tempo nodo centrale dello sviluppo della città ospitando altri servizi di rilievo territoriale (i due ospedali, le scuole superiori, il distretto sanitario...). Ai margini poi il polo sportivo

## Programma Integrato di Riordino Urbano - Periferia La Pietraia

Variante al "Piano Regolatore Generale" e al "Piano Particolareggiato delle zone B1 -B2 del PRG"

che si salda alla città attraverso l'intervento di edilizia popolare dei palazzi delle "tre C" e che oggi sono divenuti l'icona stessa del quartiere, oscurando in parte il processo urbano strutturato dell'originario progetto de La Pietraia, il cui progetto cercava di rispondere alla perdita di una regola organizzativa che aveva caratterizzato le espansioni precedenti.

Il quartiere sorge con le logiche del decentramento urbano, caratterizzandosi per una autonomia formale e una precisa organizzazione dei tracciati e dei servizi. Il progetto originario prevedeva una strutturazione complessa di servizi, che vennero realizzati solo in parte, restituendo un quartiere incapace di qualificare questa parte di città, producendo anche una sorta di ghettizzazione della popolazione residente.

Dal nucleo originario del quartiere la città cresce con gli insediamenti residenziali in cui si evidenzia la frammentarietà degli interventi pubblici, dipendente da un PRG datato e di passata concezione.



>> *Letture diacronica delle evoluzioni urbane*

### 3 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

#### 3.1 Il Piano Regolatore di Alghero

Il Comune di Alghero è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Del. C.C. N. 116 del 30/12/1976, verifica di coerenza Decreto Ass. Reg. N. 1427/U del 05/11/1984 e pubblicato sul BURAS N. 49 del 16/11/1984, quindi prima anche dell'emanazione del Decreto Floris.

All'approvazione del Piano sono seguite circa 20 varianti, di cui la più recente approvata nel 2021.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle varianti intervenute.

Adozione definitiva	Verifica di coerenza	BURAS
Del. C.C. N. 34 del 19/07/2021	Determ. Dir. Gen. N. 1149 del 24/08/2021	N. 49 del 26/08/2021
Del. C.C. N. 17 del 25/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 948/DG del 19/08/2020	N. 51 del 27/08/2020
Del. C.C. N. 77 del 28/12/2017	Determ. Dir. Gen. N. 526 del 05/04/2018	N. 40 del 30/08/2018
Del. C.C. N. 18 del 22/11/2012	Determ. Dir. Gen. N. 5678 del 20/12/2012	N. 8 del 14/02/2013
Del. C.C. N. 46 del 29/10/2008	Determ. Dir. Gen. N. 290/DG del 24/02/2009	N. 15 del 18/05/2009
Del. C.C. N. 20 del 29/05/2006	Determ. Dir. Gen. N. 270/DG del 04/04/2007	N. 13 del 05/05/2007
Del. C.C. N. 28 del 06/07/2006	Determ. Dir. Gen. N. 1025/DG del 15/11/2006	N. 39 del 23/12/2006
Del. C.C. N. 10 del 10/03/2004	Determ. Dir. Gen. N. 529/DG del 14/10/2004	N. 39 del 09/12/2004
Del. C.C. N. 25 del 20/06/2003	Determ. Dir. Gen. N. 561/DG del 26/09/2003	N. 36 del 20/11/2003
Del. C.C. N. 45 del 18/12/2002	Determ. Dir. Gen. N. 84/DG del 03/03/2003	N. 12 del 28/04/2003
Del. C.C. N. 76 del 01/12/1999		N. 2 del 20/01/2000
Del. C.C. N. 75 del 01/12/1999		N. 2 del 20/01/2000
Del. C.C. N. 75 del 13/10/1997	Atto del CO.RE.CO. N. 6211/1 del 18/11/1997	N. 45 del 19/12/1998
Del. C.C. N. 79 del 17/12/1996	Atto del CO.RE.CO. N. 1414/1 del 18/03/1997	N. 1 del 10/01/1998
Del. C.C. N. 18 del 18/04/1997	Atto del CO.RE.CO. N. 2738/1 del 03/06/1997	N. 31 del 01/09/1997
Del. C.C. N. 9 del 06/02/1995	Atto del CO.RE.CO. N. 273/2 del 23/03/1995	N. 15 del 18/05/1995
Del. C.C. N. 67 del 17/04/1989	Decreto Ass. Reg. N. 1627/U del 21/12/1989	N. 6 del 10/02/1990
Del. C.C. N. 74 del 19/04/1989	Decreto Ass. Reg. N. 1363/U del 15/11/1989	N. 45 del 24/11/1989
Del. C.C. N. 115 del 05/02/1987	Decreto Ass. Reg. N. 1028/U del 17/04/1989	N. 16 del 04/05/1989

## Programma Integrato di Riordino Urbano - Periferia La Pietraia

Variante al "Piano Regolatore Generale" e al "Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG"

Del. C.C. N. 20 del 07/08/1987      Decreto Ass. Reg. N. 171/U del 29/02/1988      N. 11 del 14/03/1988

Del. C.C. N. 7 del 04/03/1986      Decreto Ass. Reg. N. 2255/U del 21/12/1987      N. 4 del 22/01/1988

L'ambito di interesse della variante ricade nelle zone B2, per le quali è stato poi redatto un Piano Particolareggiato e include alcune aree standard. Nei documenti di Piano non sono disponibili i dati che oggi consentano di verificare la dotazione minima degli standard. I parametri della dotazione sono contenuti nell'art. 19 delle NTA (modificato e integrato dai Decreti Assessoriali n°1065/U del 17/10/1986 e n°1363/U del 15/11/1989).

Nell'ambito della variante si rileva che gli standard sono identificati in grandi aree e sono riferibili per lo più a servizi pubblici e di interesse pubblico. Gli spazi aperti destinati ai giardini e al verde pubblico attrezzato (S1) o allo sport (S2) sono individuati ai margini delle zone destinate all'edificazione. Aree standard sono poi incluse entro il progetto attuativo delle zone C e G.

Per le zone B la dotazione di standard in previsione dal PRG è del tutto scollegata dall'edificato, ma il successivo Piano Particolareggiato le riorganizza all'interno delle stesse zone B.

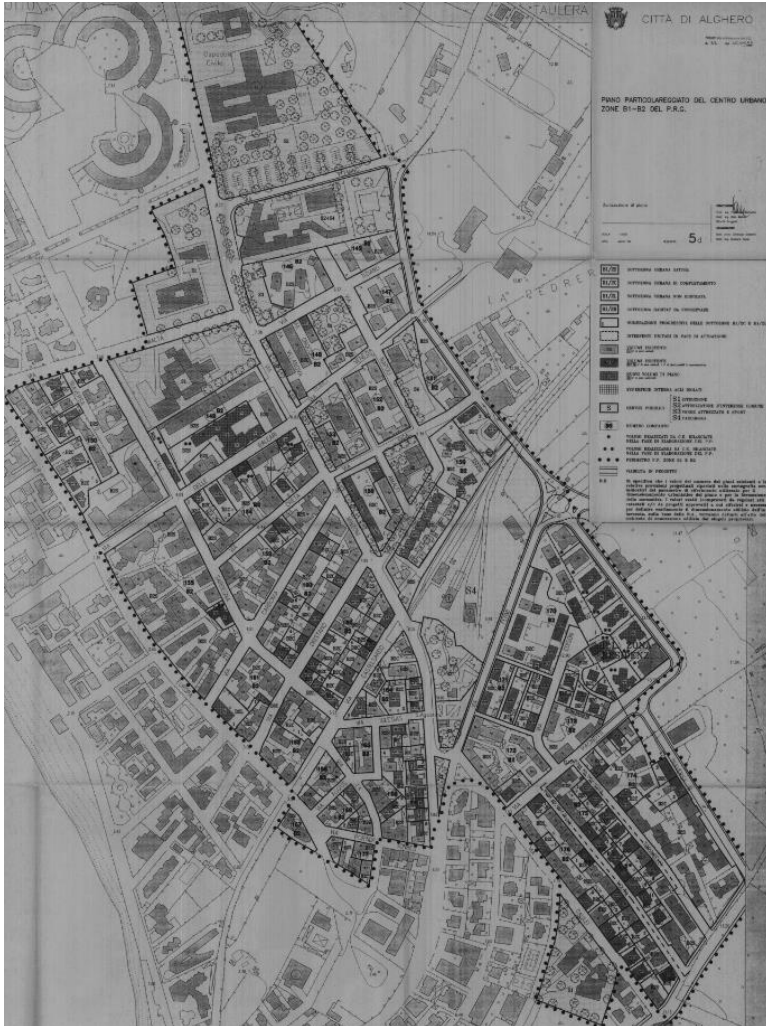


>> Estratto della tavola della zonizzazione del PRG (riquadro C)

### **3.2 Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2**

Il Piano Particolareggiato delle Zone B1-B2, approvato con Del. C.C. n.32 del 25.05.1999, definisce non solo il piano ma un vero e proprio progetto urbano, che ridisegna gli spazi aperti esistenti, ne assegna la classificazione di norma e li connette a nuovi spazi destinati a standard, aumentando così la dotazione ma in generale recuperando un progetto potenziale di revisione della qualità urbana.

Il Piano Particolareggiato quantifica la dotazione complessiva delle aree standard per complessivi 380.511,00 mq in adeguamento ai 18 mq/ab previsti da norma.



>> Tavola del Piano Particolareggiato



#### **4 GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

Obiettivo della variante è riconoscere la classificazione pertinente ad area standard degli spazi pubblici presenti nel quartiere La Pietraia, oggi classificati come zona B, al fine di attuare progetti di riqualificazione degli stessi in applicazione di principi di riduzione del rischio idrogeologico e più in generale di resilienza della città.

La necessità di riclassificare le zone urbanistiche con le corrette aree standard è connessa alla redazione del Programma di Riordino Urbano e della conseguente progettazione di riqualificazione dello spazio aperto pubblico e del Mercato di quartiere, oltrech  di alcune strade, con interventi volti ad accrescere l'offerta di servizi ma soprattutto a migliorare la qualit  di quelli esistenti, realizzati secondo una logica di massima economia che ha rafforzato il carattere e la percezione di perifericit  del quartiere, che comunque assomma circa un quarto dell'intera popolazione residente ad Alghero.

<b>Obiettivo generale</b>	<b>Obiettivo specifico</b>
Rendere coerente la pianificazione comunale con le destinazioni urbanistiche di interesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perimetrare le aree standard</li> <li>• Classificare le aree standard in relazione alle funzioni assegnate</li> </ul>



>> Aree di parcheggio pubblico con destinazione urbanistica Zona B2

## 5 LE MODIFICHE AL PIANO REGOLATORE E AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La variante interviene sulla perimetrazione di aree standard in sottrazione di superfici fondiarie di zona B2 nel Piano Regolatore Comunale e in una più pertinente classificazione delle aree standard entro la cornice progettuale del Piano Particolareggiato.

In particolare per quanto attiene il PRG, mantenendo la stessa denominazione del piano vigente, perimetra le aree:

- Da B2 a **S1** – giardini e verde pubblico attrezzato
- Da B2 a **S4** – servizi pubblici

L'area S4 coincide con l'isolato del Mercato di quartiere oggi interamente ricompreso in zona B2

Viene introdotta una sottoclassificazione delle aree S4, con denominazione S4p riferita alle aree dei parcheggi. L'area parcheggi nel PRG vigente è ricompresa nella più generale S4: *destinata ad attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino o di quartiere e convivenza.*

*Le aree così destinate sono soggette a studio di piano particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde.*

L'introduzione della nuova area **S4p – aree parcheggio**, impone una variante anche normativa.



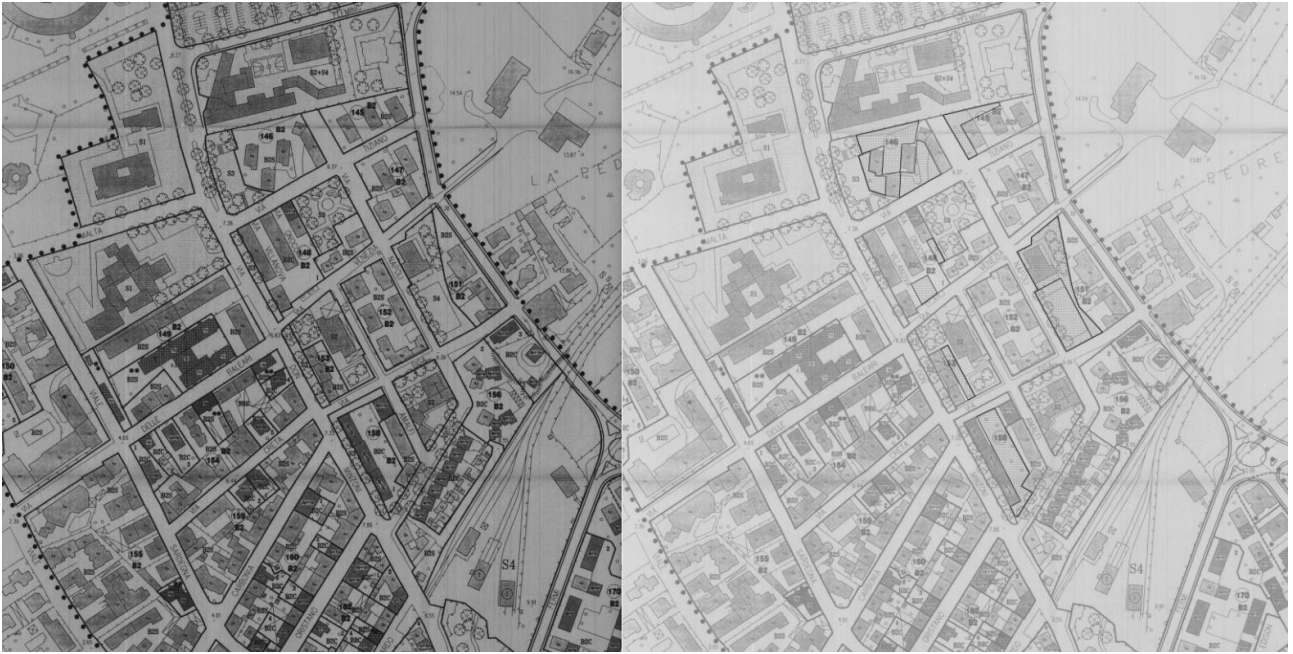
>> Confronto tra la tavola di PRG vigente e la proposta di variante delle aree standard

Per quanto attiene il Piano Particolareggiato le modifiche apportate sono relative a: la classificazione di spazi pubblici esistenti, oggi ricomprese in zone urbanistiche di edificazione (zone B2) in aree standard secondo gli usi effettivi o programmati; la ridenominazione di aree standard coerenti alle funzioni reali.

Nel caso del Piano Particolareggiato non è stato necessario introdurre nuove denominazioni o apportare modifiche ai disposti normativi; quindi la variante è considerabile esclusivamente una variante cartografica non sostanziale.

**Programma Integrato di Riordino Urbano - Periferia La Pietraia**

Variante al "Piano Regolatore Generale" e al "Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG"



>> Confronto tra la tavola di Piano Particolareggiato vigente e la proposta di variante delle aree standard

## **6 IL PROGRAMMA DI RIORDINO URBANO**

L'intervento di riqualificazione del quartiere della Pietraia rientra in un più ampio processo di rigenerazione urbana, che investe tutto il territorio che va dal vecchio impianto di depurazione e dalle grandi superfici di vendita, attraverso il distretto sanitario e gli originari nuclei di edilizia residenziale pubblica e poi di edilizia economica e popolare, sino alle estreme propaggini del quartiere quali gli ospedali, le scuole medie superiori e il compendio ambientale e sportivo di Maria Pia. Lo scopo principale è ricucire il quartiere con il contesto urbano, territoriale e ambientale, ampliando e riqualificando lo spazio pubblico, pedonale e ciclabile, riqualificando alcune connessioni trasversali con il Lido e con il compendio di Maria Pia, riqualificando il mercato e lo stadio per la pratica dell'atletica leggera, realizzando un micro-nido, attraverso azioni immateriali di animazione economica e sociale.

Il processo che condurrà alla variazione delle destinazioni d'uso delle aree incrementerà gli spazi pubblici e migliorerà il drenaggio superficiale, il microclima, la vivibilità e la sostenibilità in genere. Il Mercato, oggi in condizioni di obsolescenza fisica e funzionale, sarà oggetto di un intervento che ne prevede la ristrutturazione ed il recupero funzionale, migliorando la qualità degli spazi interni, rendendoli maggiormente idonei alla pratica commerciale contemporanea, indirizzando lo spazio ad una migliore fruizione, anche per attività di tipo ricreativo e culturale.



>> Masterplan del programma integrato di riordino urbano del quartiere *La Pietraia*

## Programma Integrato di Riordino Urbano - Periferia La Pietraia

Variante al "Piano Regolatore Generale" e al "Piano Particolareggiato delle zone B1-B2 del PRG"

L'area oggetto di intervento del Programma Integrato di Riordino Urbano comprende nello specifico:

- gli spazi urbani prossimi al Mercato Civico della Pietraia
- il piccolo campo sportivo
- l'area dello skate park ritenuta centrale rispetto alle esigenze delle popolazioni giovani che lo frequentano
- via Emilia che collega le aree sportive di Maria Pia con la zona C oggetto di PEEP ex legge 167/62
- via delle Baleari asse di collegamento diretto con la spiaggia e le attrezzature sul lungomare
- via Malta, compluvio del sub-bacino idrografico urbano, che attualmente ospita il mercato settimanale
- via Castelsardo, compluvio dell'altro sub-bacino idrografico urbano che nel breve tratto più prossimo alla costa assume il ruolo di viabilità alternativa al lungomare con la pista ciclabile che si interrompe in corrispondenza di un'intersezione, nonostante nel tratto più alto costituisca il naturale collegamento della costa con la stazione ferroviaria dove sono localizzate le postazioni di bike sharing.



>> aree di intervento del progetto di riordino urbano, classificata come zone B2 e proposta come area S1 PRG (*giardini e verde pubblico attrezzato*) e area S3 PP (*giardini e verde pubblico attrezzato*)

## **7 LA PROPOSTA NORMATIVA DELLA VARIANTE**

Di seguito si riporta la proposta normativa introdotta per il PRG, relativa alla zona S4p. La denominazione non impone una nuova classificazione per le aree standard sulla restante parte dell'area urbana di Alghero.

### **ART. 46 ter AREA S4p – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Individua le aree da destinare alla sosta dei veicoli nella dotazione minima di 1 mq/ab
2. Sono sottoposti a progetti unitari, nel rispetto delle norme vigenti, nei quali dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi della sosta e di corredo.
3. Nel caso di parcheggi di superficie maggiore di 100 mq, il progetto dovrà definire soluzioni che strutturino lo spazio per usi complementari ad integrazione degli spazi aperti.
4. In particolare devono essere realizzati prioritariamente con superfici permeabili o comunque con elevata capacità drenante prevedendo opportune soluzioni di raccolta, deflusso e assorbimento entro l'area del parcheggio; ove possibile, per dimensione della superficie, devono essere sempre dotati di alberature, scelte tra le specie idonee, nella misura almeno di una pianta ogni 30 mq.;