



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Variante al P.U.C. N.11 Dicembre 2021

**“RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA PER
DECADENZA VINCOLI PREORDINATI
ALL’ESPROPRIO AREA VIALE UMBERTO-VIA
FANCELLO”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I Collaboratori tecnici
Geom. Antonio Canu
Geom. Alberto Arca

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO.....	3
3. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA.....	4
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA.....	4
5. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI.....	4
6. CONCLUSIONI.....	6



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

1. PREMESSA

La presente relazione illustra e accompagna la proposta di variante n° 11 che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico generale, al fine della riclassificazione urbanistica dell'area ubicata in viale Umberto, angolo via Fancellu, nonché dell'area e dell'immobile denominato "Padiglione Tavolara" ubicato all'interno dei giardini pubblici.

2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio del Piano Urbanistico Comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate e in corso, che di seguito sono elencate:

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 6 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019
VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.07 del 15/01/2019	IN ITINERE
VARIANTE N.09	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi	Del. C.C. N. 51 del 16/09/2021	IN ITINERE
VARIANTE N.10	Variante al PUC per l'inserimento della nuova viabilità per la realizzazione di una rotatoria sulla SP ex 131 in Località Bancali.	IN ITINERE	IN ITINERE

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo e l'assetto complessivo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, allo scopo anche di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, e in minima parte l'assetto cartografico.

3. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA

Fondamentalmente si tratta di integrare lo strumento urbanistico con riguardo all'area e all'edificio in essa ricadente ubicati in Viale Umberto – Via Fancello, immobili assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per decorrenza del termine quinquennale.

Nella specificità tutto nasce dall'istanza prot. 90864 del 13.05.2021 presentata dalla società SGM S.r.l, reiterata con nota di diffida a provvedere prot. 192353 del 12.10.2021, con la quale si chiedeva la modifica della destinazione urbanistica dell'area su cui insiste un edificio di sua proprietà (sito tra la via Umberto I e la via Fancello) da zona S2 (attrezzature di interesse comune quali ad es. attrezzature di servizio per la salute, per il culto, vita associativa, attività ricreative, pubblica sicurezza, uffici pubblici decentrati, spazi per centri sociali, biblioteche e centri culturali) a zona B (Ambiti di conferma, completamento, rigenerazione urbana), ritenendo che il PUC approvato avesse erroneamente destinato l'immobile in questione a servizi pubblici, invece di confermare la zona B prevista nel previgente P.R.G.

Nel PUC vigente l'area in oggetto è classificata S2 della superficie di mq. 232,409 (codice 1854 come da tavola 5.23.1), retaggio dell'utilizzo effettivo dei locali negli anni '90 e nei primi anni 2000, i quali ospitavano gli uffici della SIINOS, Ente gestore dell'acquedotto cittadino, nonché alcuni uffici comunali.

La classificazione come attrezzature di interesse comune (standard pubblico) ha generato al momento dell'approvazione definitiva del PUC, avvenuta in data 11.12.2014 per effetto della sua pubblicazione sul BURAS n° 58/2014, l'imposizione del conseguente vincolo preordinato all'esproprio, vincolo da intendersi decaduto a far data dal 11.12.2019 (decorso quinquennale).

Nell'edificio in argomento la funzione pubblicistica non si svolge più da diversi anni, venendo a mancare, di fatto, i presupposti iniziali che avevano portato alla sua classificazione come attrezzatura di interesse comune, con la conseguenza che, come affermato dall'orientamento consolidato della giurisprudenza, i comuni sono tenuti a disciplinare urbanisticamente tutte le aree interessate da vincoli espropriativi decaduti, ed in particolare siano tenuti a provvedere in maniera puntuale e tempestiva in occasione di una specifica richiesta da parte degli interessati.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

L'edificio in argomento è stato costruito in forza delle Concessioni Edilizie in nn° C/1984/334, C/1985/355, C/1986/410 e C/1987/377. Attraverso i predetti titoli abilitativi si è edificato un fabbricato destinato ad attività commerciale al Piano Terra ed a uffici ai restanti livelli fuori terra, comprensivo di due piani interrati destinati ad autorimesse. La consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso autorizzate in origine sono state confermate e legittimate, in ultimo, attraverso la sanatoria autocertificativa per mancata comunicazione dell'esecuzione di opere interne, presentata in data 10.11.2020 (pratica edilizia n° F/2020/631, Cod. Univoco SUAPE 1143.228091), con la quale sono state regolarizzate alcune opere edili inerenti una diversa ripartizione degli uffici, senza alterare e/o modificare i volumi, le superfici coperte, la sagoma, i prospetti e le destinazioni d'uso approvate; ossia non venivano alterati tutti quei parametri e indici che potevano influire sulla specifica finalità della destinazione urbanistica di Zona S2 assegnata dal PUC all'edificio in argomento.

L'attività di pianificazione e programmazione territoriale è caratterizzata, fondamentalmente, dalla ponderazione complessiva degli interessi coinvolti, pubblici e privati, a cui far riferimento nell'ambito della generale opera di pianificazione del territorio, in ossequio anche ai fondamenti di legalità, imparzialità e buon andamento della pubblica amministrazione e ai principi di reciproca correttezza e leale collaborazione, così come sanciti dall'Art. 1 Comma 1 della L. 241/90.

La natura e la consistenza dell'immobile nonché, in particolare, le destinazioni d'uso esistenti e legittime, permettono, di fatto, di riqualificare l'area e l'edificio come Zona G1, attribuendogli dunque una vocazione attinente ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati.

In funzione della modifica predetta e per la salvaguardia degli equilibri dimensionali degli standard urbanistici sanciti dal PUC, programmati su base decennale sino alla data del 31.12.2021, viene convertita una Zona G1, la ex G1.3.3 - Padiglione dell'Artigianato - in Zona S2.

Tale immobile e la sua area di pertinenza, di proprietà comunale e aventi complessivamente una estensione di mq. 3388, ricadono all'interno del Centro di antica e prima formazione, come perimetrato attraverso la Determinazione n° 1001/DG del 25.09.2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale della RAS. Essi sono identificati nella tavola n° 5.13.1 del PUC (servizi generali a scala territoriale della città compatta) con il Codice 22200 e l'Art. 53 delle NTA indica che la Sottozona G1.3.3 è destinata ad ospitare padiglioni fieristici. Inoltre lo strumento urbanistico generale ha classificato l'immobile come bene paesaggistico di tipo architettonico denominato "Padiglione dell'Artigianato", Cod. Id. 95059599, catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS nella sezione Ulteriori Elementi (*elenco degli elementi con valenza storico culturale individuati dalla Regione, dai Comuni e dalle Soprintendenze del MiBACT in sede di copianificazione, ai fini dell'eventuale successivo inserimento nel Piano paesaggistico regionale*) al n° progressivo 178.

La tavola 5.13.4 del PUC vigente specifica che le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

d.12 – attrezzature varie (speciali);

d.14.2 – centri e attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano;

d.14.3 – centri e attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello svraurbano.

L'immobile è ubicato all'interno dei giardini pubblici, questi identificati come Zona S3 dal PUC e assoggettati, quasi interamente, a vincolo Paesaggistico sulla base delle disposizioni di apposizione del vincolo stesso redatte nel 1950, come confermato dai verbali del Comitato Tecnico per la ricognizione e identificazione dei beni paesaggistici del 12.09.2013. Nella scheda-decreto redatta dal Comitato Tecnico il bene è stato classificato come appartenente alla categoria di cui all'Art. 136 Comma 1 Lettera b) (*le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza*). La nuova funzione di interesse comune – S2- attribuita al complesso denominato dal PUC "Padiglione dell'Artigianato" è funzionale alla fruizione integrata e congiunta con la Zona S3 – Giardini Pubblici -. Anche qui, vista la natura, la consistenza, la localizzazione nel centro cittadino e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la nuova classificazione impressa all'area e all'edificio non si discosta dalle finalità indicate dal PUC per il plesso denominato "Padiglione dell'Artigianato" (ex Zona G1.3.3), infatti le zone S2 sono definite dall'Art. 6 del DA 2266/U/83 come: *aree per attrezzature di*



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

interesse comune: religiose, **culturali, sociali**, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 26.7.2012, pubblicato sul BURAS in data 11.12.2014, fa ricadere l'area e l'edificio ubicati in Via Umberto – Via Fancello nella Zona S2 (attrezzature di interesse comune quali ad es. attrezzature di servizio per la salute, per il culto, vita associativa, attività ricreative, pubblica sicurezza, uffici pubblici decentrati, spazi per centri sociali, biblioteche e centri culturali), avente una superficie fondiaria di mq. 232,409, come desunti dalla Tav. n° 5.23.1 del PUC.

Il medesimo strumento urbanistico generale fa ricadere l'area e l'edificio insistenti all'interno dei giardini pubblici, denominato "padiglione dell'Artigianato", come segue:

- nella Zona G1 – attrezzature di servizio pubbliche e private, nello specifico Zona G1.3.3 – padiglioni fieristici (artt. 53, 54 e 55 delle NTA), avente una superficie fondiaria di mq. 3388, come desunti dalla Tav. 5.13.4 del PUC;
- all'interno del centro di antica e prima formazione come perimetrato attraverso la Determinazione n° 1001/DG del 25.09.2007 della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale della RAS, disciplinato dall'Art. 16 delle NTA;
- all'interno del perimetro di tutela integrale del bene paesaggistico di tipo architettonico denominato "Padiglione dell'Artigianato", Cod. Id. 95059599, catalogato nel Repertorio del Mosaico RAS nella sezione Ulteriori Elementi (*elenco degli elementi con valenza storico culturale individuati dalla Regione, dai Comuni e dalle Soprintendenze del MiBACT in sede di copianificazione, ai fini dell'eventuale successivo inserimento nel Piano paesaggistico regionale*) al n° progressivo 178, disciplinato dall'Art. 19 delle NTA e dalla specifica scheda degli interventi;

Ai fini della salvaguardia degli equilibri dimensionali degli standard urbanistici sanciti dal PUC, programmati su base decennale sino alla data del 31.12.2021, viene convertita la Zona G1, G1.3.3 - Padiglione dell'Artigianato - in Zona S2, aree per attrezzature di interesse comune: religiose, **culturali, sociali**, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre. Tale variazione non altera in maniera sostanziale la superficie totale delle aree destinate a standard pubblici, anzi si crea un incremento di tali aree pari ad una superficie di mq. 3155,591 (mq. 3388,00-232,409).

La riclassificazione dell'area e dell'edificio ubicati in via Umberto – Via Fancello, assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio ormai decaduto per decorrenza del termine quinquennale, comporta la modifica delle destinazioni urbanistiche del PUC vigente per questa porzione di territorio, riconducendo la S2 a Zona G1, contestualmente viene modificata la destinazione d'uso del Padiglione dell'Artigianato da Zona G1 a Zona S2. In questa fase è stato effettuato un riordino delle zone S3 e S4, accorpando aree a parità di classificazione e limitrofe fra loro alle quali viene dato un unico codice sommandone semplicemente le superfici, il tutto senza variare i dati dimensionali indicati nella Tavola 5.23.1 per le predette aree destinate a verde e parcheggi pubblici.

5. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

La Variante n° 11 del PUC è composta dai seguenti elaborati grafici e documentali:

1. Relazione illustrativa
2. Tavola 5.5.13 Vigente
3. Tavola 5.5.13 Variante
4. Tavola 5.6.10 Vigente
5. Tavola 5.6.10 Variante
6. Tavola 5.13.1 Vigente



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

7. Tavola 5.13.1 Variante
8. Tavola 5.13.4 Vigente
9. Tavola 5.13.4 Variante
10. Tavola 5.23.1 Vigente
11. Tavola 5.23.1 Variante

6. CONCLUSIONI

Come già descritto in premessa, la nuova classificazione delle aree in argomento si pone il duplice obiettivo di disciplinare urbanisticamente l'area interessata da un vincolo espropriativo decaduto e al contempo di non alterare significativamente gli equilibri dimensionali degli standard urbanistici sanciti dal PUC, programmati su base decennale sino alla data del 31.12.2021.

Pertanto la proposta di variante n° 11 verrà attuata secondo la procedura di cui all'Articolo 20 della L.R. 45/1989, come sostituito dall'Articolo 23 Comma 1 della L.R. 1/2019, trattandosi di variazione sostanziale.