



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Variante al P.U.C. N.15

***“ RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA COMPLESSO
IMMOBILIARE EX “ISTITUTO SORDOMUTI -
ORFANOTROFIO”- VIA ROLANDO – VIA MURONI”***

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I Collaboratori tecnici
Arch. Amelia Careddu
Geom. Antonio Canu

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO.....	3
3. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA.....	4
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA.....	6
5. RAFFRONTO TRA PARAMETRI DIMENSIONALI DELLE ZONE OMOGENEE IN VARIANTE E IN VIGORE.....	7
7. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI.....	7



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

1. PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa integra ed accompagna la variante al P.U.C. n. 15 relativa alla riclassificazione urbanistica del complesso immobiliare ex "istituto sordomuti – orfanotrofio" ubicato tra la via Rolando e la via Muroi.

Come noto, nel Comune di Sassari è vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. adeguato al P.P.R. e al P.A.I.) approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 11/12/2014. Tale strumento urbanistico è rimasto invariato, fatte salve le limitate modifiche apportate da diverse varianti approvate nel corso degli anni successivi alla sua pubblicazione.

Con nota prot. GE/2023/0255604 del 27/12/2023, la Fondazione "Figlie di Maria", nella sua qualità di Ente giuridico proprietario degli immobili, ha presentato istanza di variante al P.U.C. al fine della modifica della destinazione urbanistica dell'edificio ex "istituto sordomuti", ubicato nella Via Rolando al numero 8, attualmente classificato nello strumento urbanistico come ZONA "S1" standard pubblico.

L'istanza presentata nasce dalla necessità di riqualificare il plesso, avente una funzione riabilitativa ed educativa ed ormai in disuso da oltre dieci anni, mediante l'utilizzo di un apposito finanziamento, dell'importo pari a euro 3.000.000,00 concesso da parte dalla Regione Sardegna a favore della fondazione in argomento.

Come detto, nel P.U.C. vigente, il complesso immobiliare ubicato tra le vie Muroi e Rolando, in origine adibito a plesso avente una funzione riabilitativa ed educativa, è classificato come ZONA "S1", risulta limitrofo ad un edificio adibito a scuola primaria paritaria, posto all'angolo tra le stesse vie, quest'ultimo incluso in una più ampia zona "G1 Servizi Generali".

Come meglio si specificherà nel seguito della presente relazione illustrativa, al fine di non ridurre la dotazione degli standards pubblici di cui alle zone S1 incluse nel comparto, la variante urbanistica prevede, in accoglimento dell'istanza presentata dalla Fondazione, la modifica del piano nei seguenti termini:

1. riclassificare il complesso immobiliare "ex istituto sordomuti" posto tra le vie Rolando, Risorgimento e Muroi da zona S1 a zona G1.
2. contestualmente, al fine di mantenere inalterata la dotazione degli standards pubblici, riclassificare il plesso scolastico adiacente da zona G1 a zona S1;

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 sono elencate di seguito:

	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



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

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
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	Del. C.C. N. 46 del 06/10/2022	Determ. Dir. Gen. N. 461 del 07/04/2022	N. 49 del 27/10/2022
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	Del. C.C. N. 9 del 24/02/2022	Determ. Dir. Gen. N. 412 del 31/03/2022	N. 16 del 07/04/2022
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.	Del. C.C. N. 4 del 17/02/2022	Del. C.C. N. 13 del 09/03/2023	Non necessaria Variante non sostanziale	N. 18 del 06/04/2023
VARIANTE N.11	Variante al PUC per la Riclassificazione urbanistica per decadenza vincoli preordinati all'esproprio area Viale Umberto – Via Fancello	Del. C.C. N. 8 del 24/04/2022	Del. C.C. N. 56 del 03/08/2023	Determ. Dir. Gen. N. 1712 del 01/12/2023	N. 66 del 07/12/2023
VARIANTE N.12	Variante al PUC recante l'individuazione delle zone turistico – alberghiere – F4..	Del. C.C. N. 23 del 28/04/2022	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
VARIANTE N.13	Variante al PUC per l'attuazione dell'intervento di "mitigazione del rischio idrogeologico" del Rio Calamasciu – Predda Niedda.	Del. C.C. N. 55 del 03/08/2023	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE
VARIANTE N.14	Abrogazione allegato E1 – piano del commercio	Del. C.C. N. 60 del 14/09/2023	IN ITINERE	IN ITINERE	IN ITINERE

3. SINTESI CONTENUTI DELLA VARIANTE PROPOSTA

Come accennato in premessa, il P.U.C. vigente ha classificato il complesso immobiliare ubicato in via Rolando 8 e denominato "ex istituto sordomuti", come zona "S1". Questo edificio, realizzato a partire dalla fine degli anni '20, era destinato a convitto ed istituto riabilitativo per minori affetti da "sordomutismo".

Sempre in sede di redazione del P.U.C. è stato inserito come G1 il bene definito "ex



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

orfanotrofio”, attualmente patrimonio della Fondazione Figlie di Maria, nel quale si svolgono le attività di gestione di Sezioni Sperimentali, Scuole dell’Infanzia, Scuole Primarie e medie, pensionato per studenti, insegnanti, attività socio – culturali e di assistenza a persone svantaggiate in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche, sociali o familiari, promozione della cultura e dell’arte.

Come accennato in premessa la Fondazione Figlie di Maria, nella sua qualità di Ente giuridico proprietario degli immobili, ha presentato l’istanza al fine di rivalutare le destinazioni urbanistiche previste dal P.U.C. per l’isolato, finalizzata alla possibilità di utilizzo ed impiego dei finanziamenti stanziati dalla Regione Sardegna rivolti alla scuola primaria ubicata in una zona urbanistica in contrasto con il reale utilizzo del fabbricato.

Finalità della presente variante, anche alla luce delle considerazioni sopra esposte, è porre ordine nella classificazione delle zone dell’isolato in esame e garantire una corretta individuazione delle zone S1 all’interno del comparto.

Fondamentalmente si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell’edificio denominato “ex Istituto Sordomuti”, sito tra le vie Muroni, Rolando e Risorgimento, da zona S1 (attrezzature per l’istruzione comprendenti asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori) a zona G1 (Attrezzature di servizio pubbliche e private), proponendo contestualmente la trasformazione di una porzione dell’immobile ubicato fra le vie Muroni e Rolando, occupato da una scuola primaria parificata, da zona G1 a zona S1.

La conformazione dell’ambito urbano all’interno del quale è ubicato l’ex istituto sordomuti e la consistenza dell’immobile inserito al suo interno, permettono la classificazione di tale ambito in zona G1, come definita dall’articolo 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente.

Con la presente variante, una porzione della zona G1 identificata nel P.U.C. vigente sarà ridotta dimensionalmente a compensazione delle aree S1, consentendo tuttavia alla nuova zona G1 adiacente, l’applicazione delle destinazioni d’uso elencate nell’articolo 55 delle N.T.A., ossia:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a – Alberghi

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR – Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

COMM – Commercio

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all’ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a) servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b) servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale

SS.d - Attrezzature socio assistenziali.

Le operazioni di pianificazione portate avanti nella presente variante, con la riclassificazione e



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

conseguente bilanciamento delle zone urbanistiche, sono state svolte senza incrementi di volumetria.

Gli edifici all'interno dell'isolato, realizzati a partire dalla fine degli anni '20 del secolo scorso, ricadono all'interno del centro matrice proposto e perimetrato dal PUC, non tutelato paesaggisticamente.

Gli stessi risultano inoltre inseriti nel Piano Particolareggiato delle c.d. zone B perimetrato, strumento attuativo del PUC, come isolato n.5 del campo di determinazione n.1 e isolato n.10 del campo di determinazione n.6. La specifica scheda identificativa degli immobili prescrive che per la realizzazione degli interventi ammissibili valgono le prescrizioni contenute nelle norme generali del P.R.G.C. (ora PUC).

Lo strumento urbanistico generale vigente relativamente l'isolato in argomento ha inserito apposita scheda di vincolo urbanistico denominata "QUARTIERE DI SANT'AGOSTINO", al cui interno sono presenti gli edifici: "Edificio proprietà ordini monastici" (Cod. Id. 95059741) e "Complesso ordini monastici (Orfanotrofio, Ist. Sordomuti)" (Cod. Id. 95059769), classificati, nel Repertorio del Mosaico RAS, come bene paesaggistico di tipo architettonico per i quali il regime autorizzativo ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. non è previsto fintanto che non varia il PPR.

La variante non modifica suddetta normativa e non entra in contrasto con la stessa.

Gli edifici sono classificati beni culturali, pertanto risultano tutelati ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il quale precisa che: "*Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.*", in virtù del fatto che la loro costruzione risale ad oltre settanta anni fa.

L'area in cui ricadono gli immobili oggetto di variante è inoltre classificata nel Piano di Assetto Idrogeologico come area di pericolosità media da frana (Hg2), interessate da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE. Tali areali sono disciplinati, oltre che dall'art. 33 delle N.T.A. del P.A.I., soprattutto dall'art. 31 comma 8 delle stesse. Si evidenzia che la variante non comporterà un aggravio della situazione presente.

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

La L.R. n. 1/2019 (legge di semplificazione 2018, pubblicata nel B.U.R.A.S. n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entrata in vigore in data 1 febbraio 2019), ha apportato rilevanti novità nel procedimento previsto dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989, di approvazione degli strumenti urbanistici, con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa delle disposizioni contenute nella suddetta L.R. n. 45 del 1989 e coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, co-pianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La direttiva approvata con D.G.R. n. 5/48 del 29/1/2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. n. 1/2019), ha chiarito che il procedimento autorizzativo di una variante al P.U.C., adottata in via preliminare in data successiva al 17 gennaio 2019, avviene in funzione della tipologia di variante urbanistica.

Ai sensi dell'art. 20 comma 23 sono varianti sostanziali al P.U.C. quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al P.P.R. o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

Nel caso della variante in argomento, la stessa si configura come sostanziale in quanto, pur non variando l'impianto complessivo del piano, prevede la modifica di alcune zone urbanistiche.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Pertanto la procedura di approvazione della presente variante si svilupperà secondo l'iter previsto dall'art. 20 della L.R. n. 45/1989, come modificato dalla L.R. n. 1/2019, purtuttavia, considerato che il Comune di Sassari è dotato di un P.U.C. reso coerente al P.P.R. e al P.A.I. con Determinazione Dir. Gen. RAS n. 3280 del 02/12/2014, non è necessaria la redazione ed approvazione di un P.U.C. preliminare, secondo il procedimento previsto ai commi da 1 a 5 dello stesso articolo.

5. RAFFRONTO TRA PARAMETRI DIMENSIONALI DELLE ZONE OMOGENEE IN VARIANTE E IN VIGORE

Le aree oggetto di rimodulazione sono classificate nel P.U.C. vigente come di seguito:

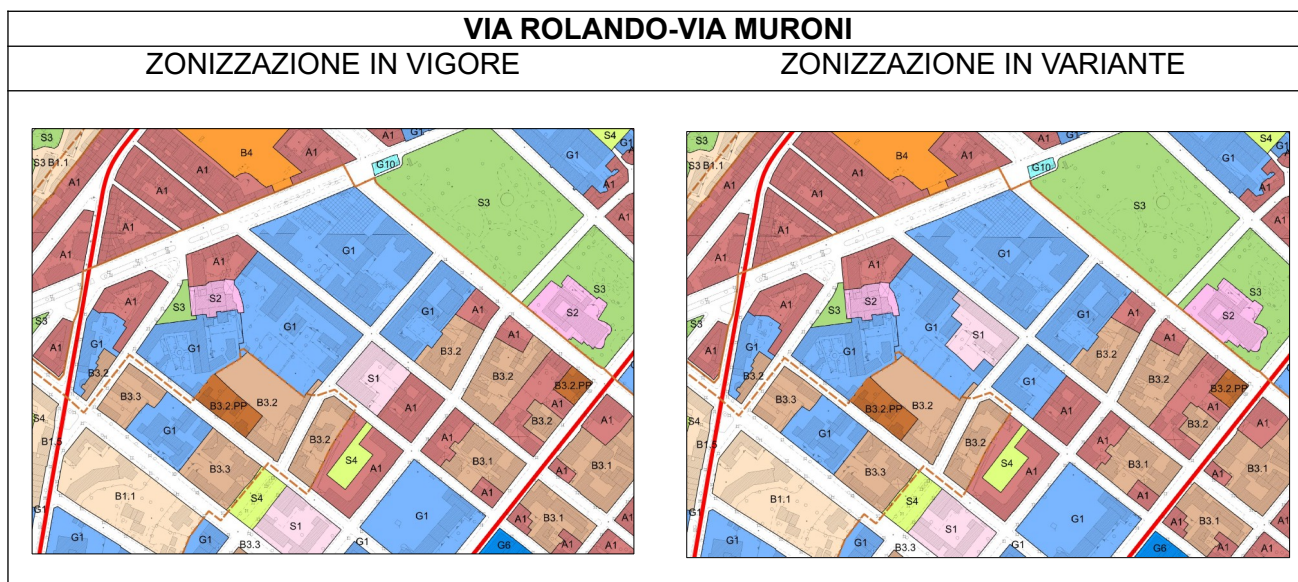
- zona G1 ex orfanotrofo (codice ID 22328 - tav. n. 5.13.1) mq. 9.708,00
- area S1 ex istituto sordomuti (codice 22063 - tav. n. 5.23.1) mq. 2.775,00

Con la presente variante si riclassifica la zona S1 vigente in zona G1 per l'intera dimensione di 2.773,08 mq e si recupera detto standard (S1) all'interno della zona G1 vigente per una estensione di 2.926,00 mq. In pratica si classifica come zona S1 l'area relativa all'ex orfanotrofo, oggi adibita a scuola paritaria, ricapitolando:

- zona G1 ex orfanotrofo (codice ID 22328 - tav. n. 5.13.1) mq 6.782,00
- area G1 ex istituto sordomuti (codice ID 22063 - tav. n. 5.13.1) mq 2.775,00
- area S1 ex orfanotrofo (codice ID 26012 - tav. n. 5.23.1). mq 2.926,00

Tale variazione non riduce la superficie totale delle aree destinate a standard pubblici, anzi si crea un incremento di tali aree pari ad una superficie di mq. 151,00 (mq. 2.926,00 – 2.775,00).

Si riportano gli stralci cartografici attuali e in variante:



Ai fini della salvaguardia degli equilibri dimensionali degli standard urbanistici sanciti dal P.U.C., programmati su base decennale sino alla data del 31/12/2021, si evidenzia che non vi saranno incrementi volumetrici.

7. MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

La Variante n. 15 del P.U.C. è composta dai seguenti elaborati grafici e documentali:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE N. 15;
2. Tav. n. 5.5.13 - in vigore;
3. Tav. n. 5.5.13 - in variante;
4. Tav. n. 5.6.9 - in vigore;
5. Tav. n. 5.6.9 - in variante;
6. Tav. n. 5.6.10 - in vigore;
7. Tav. n. 5.6.10 - in variante;
8. Tav. n. 5.13.1 - in vigore;
9. Tav. n. 5.13.1 - in variante;
10. Tav. n. 5.13.4 - in vigore;
11. Tav. n. 5.13.4 - in variante;
12. Tav. n. 5.23.1 - in vigore;
13. Tav. n. 5.23.1 - in variante.
14. **RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**