



**Facoltà degli Studi di Sassari**  
**Sede di Alghero**  
**Corso di laurea PTUA**  
Anno accademico 2004-2005  
II anno



# Relazione di fattibilità

## Progetto area ex-Saica Alghero

Blocco didattico: **Tecniche di valutazione ambientale**

Coordinatore blocco: **Prof. A. Cecchini**

Docenti: **G.Azzena, V. Bosetti, W.Husler, M.Minchilli, S.Serrelli**

Tutor: **I. Blecic, A. Gentilini, M.Mura**

**Studentessa: Francesca D'Ambruoso**

## **Relazione di fattibilità progetto e valutazione**

### Indice

1. Introduzione al progetto (che cosa, come, dove, perché, chi)
  - Programma funzionale e azioni di progetto
2. La fattibilità normativo-istituzionale
  - 2.1. Inquadramento negli strumenti di pianificazione in vigore
    - 2.1.1 Piani di livello territoriale (urbanistico, di settore)
    - 2.1.2 Piano comunale
  - 2.2. Eventuali varianti proposte e giustificazioni
3. Le valutazioni ambientali
  - La coerenza con il contesto territoriale
4. La mobilità
  - 4.1. L'analisi del contesto e previsioni di impatto sul sistema
  - 4.2. Proposte progettuali
5. Aspetti economico-finanziari
  - 5.1. Urbanizzazioni (oneri o costi di realizzazione)
  - 5.2. Costi di costruzione
  - 5.3. Costi ed analisi di gestione (facoltativo)
6. Le prospettive e l'analisi degli scenari
7. Conclusioni

## **2.1. INQUADRAMENTO NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE IN VIGORE**

### **La fattibilità normativo-istituzionale**

#### **2.1.1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

L'intervento prevede la creazione di un'area di servizi, di parcheggi e di parco verde.

Nel PRG Comunale del 1984 l'area denominata Ex-Salca rientra nell'area A (Centro Storico) destinata ad uso SQ (Servizi di quartiere) e soggetta ad un intervento ad hoc così come indicato nello stralcio delle **Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del 1999**

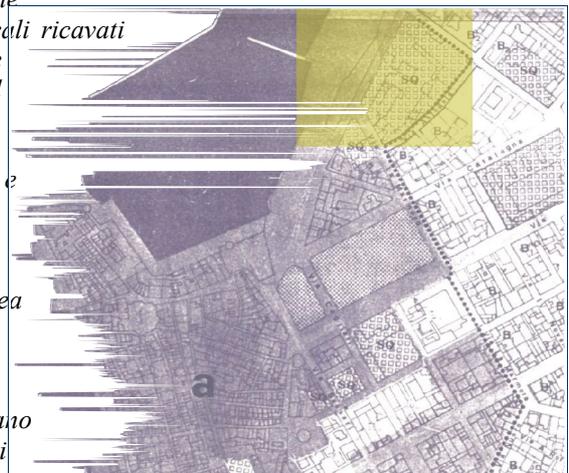
##### **Art. 22 - Area ex-S. A. L. C. A. - Progetto-Guida**

*L'intervento di riqualificazione urbanistica (RU3) dovrà tendere a realizzare un'area al servizio della città.*

*La volumetria massima realizzabile non potrà superare l'indice fondiario di 0,5 mc/mq e dovrà essere destinata per strutture d'uso pubblico-collettivo o di supporto alle attività portuali.*

*Nel sottosuolo sarà realizzato un parcheggio, anche a più livelli, di prevalente uso pubblico. Nei locali ricavati nel sottosuolo potranno anche essere previste destinazioni d'uso allegiate alle attività del porto. Gli spazi aperti saranno destinati a "verde pubblico attrezzato". L'utilizzazione dell'intera area (complesso edilizio, spazi aperti, parcheggi e locali interrati) sarà definita unitariamente attraverso un concorso internazionale di idee a cui seguirà, per l'attuazione dell'ipotesi prescelta, un appalto concorso: la scelta dell'idea progettuale, prima, e del progetto da realizzare, poi, è riservata alla competenza del Consiglio Comunale.*

*E' prevista la categoria RE2 per il nucleo urbano delle Conce ed RE3 per gli altri edifici prospicienti la via La Marmora.*



**Piano Regolatore Generale di Alghero  
Decreto assessoriale N° 1427/U del 5/XI/84**

Relativamente alla coerenza con

questo dispositivo di carattere locale emerge come il progetto proposto realizza completamente le indicazioni. Inoltre c'è da sottolineare che l'indice di edificabilità fondiaria del progetto è di 0,12 mc/mq e pertanto rimane molto al di sotto del massimo consentito di 0,5 mc/mq.

Le previste categorie RU3, RE2 ed RE3 fanno riferimento a :

RU3: interventi che prevedono la sostituzione anche totale del tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante il ridisegno degli isolati, dei lotti e della rete stradale.

RE2: interventi che prevedono la riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio con modifiche anche consistenti alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie senza aumento della volumetria globale preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici.

RE3: interventi che prevedono la ristrutturazione totale dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, senza aumento della volumetria globale, volti anche alla riqualificazione architettonica e decorativa degli edifici.

In particolare gli edifici RE2 sono soggetti a restauro.

Per gli edifici RE3 si chiederà una variante poiché tali edifici destinati a residenza vorrebbero essere demoliti per la creazione di volumetrie destinate a servizi pubblici.

*Per far fronte a tale impatto sociale (si tratta di circa una decina di nuclei familiari per lo più anziani), si proporrà un compenso equo.*

## **2.1.2. PIANI DI LIVELLO TERRITORIALE**

**A) Coerenza con i dispositivi spaziali del Piano Urbanistico provinciale – Piano Territoriale di Coordinamento** adottato in data 29 luglio 2004

### **A.1 ECOLOGIE**

Il progetto e l'intera area ex Saica si inquadra all'interno della *ecologia complessa* n. 6.2 del PUP che describe:

#### **a) 6.2 - Stagno di Calich**

“La componente complessa dello Stagno di Calich è interessata da un insieme di processi, tra i quali si riconosce una particolare rilevanza – in quanto essenziale alla natura e alla storia del territorio – al processo di formazione del litorale sabbioso.

Il litorale sabbioso di Maristella e Maria Pia si forma a partire da un processo di alimentazione interno che si rileva principalmente attraverso i fondovalle alluvionali del Calich ed esterno per lo smantellamento delle formazioni

geologiche esterne e l'azione di contenimento della prateria di posidonia. La sensibilità del cordone litoraneo sabbioso è legata al rapporto tra spiaggia sommersa e spiaggia emersa e ai processi eolici del cordone dunale di Maria Pia. I processi di alimentazione interni sono influenzati in modo significativo sotto il profilo qualitativo dagli esiti dei processi produttivi agricoli intensivi nelle aree irrigue ed estensivi sulle vulcaniti e metamorfite. La qualità e la sensibilità della componente complessa dello stagno di Calich è tale da richiamare una gestione del territorio che protegga sotto il profilo qualitativo e quantitativo i processi di alimentazione idrologica ed eolica.

La componente complessa dello Stagno di Calich comprende le seguenti componenti elementari: [Spiaggia di Maria Pia](#), [Cordone sabbioso di Maria Pia](#), [Stagno di Calich](#), [Fondovalle affluenti del Calich e aree di esondazione](#), [Lago di Surigheddu](#), [Monte Siberi](#), [Monte Zirra](#), [Monte Pedrosu](#), [Monte Uccari](#), [Monte Branca](#), [Monte Reposu](#), [Monte Nurra](#), [Monte Siareddu](#), [Rilievo di Donna Ricca](#), [Area ad uso agricolo estensivo sulle metamorfite](#), [Aree irrigue ad uso agricolo della Nurra](#), [Area ad uso agricolo estensivo sulle vulcaniti](#), [Lido di Alghero](#), , [Litorali sommersi della rada di Alghero](#).”

In particolare nella *ecologia elementare n.*

#### **7.26 - Lido di Alghero(2.18)**

1 – “Comprende il litorale sabbioso compreso tra il molo esterno del porto di Alghero e l'Ospedale Marino (Lido San Giovanni). La spiaggia si presenta ricoperta da notevoli depositi di posidonia spiaggiata nella parte iniziale, tra il molo del porto ed il canale di scarico; inoltre nell'area marina antistante è presente una barriera frangiflutti composta da nove blocchi disposti parallelamente alla linea di costa.

2 - Il litorale si trova in equilibrio dinamico con il retrospiaggia (interrotto dalla presenza della strada), la spiaggia sommersa e la prateria a posidonia.”

## **A.2 SISTEMI DI ORGANIZZAZIONE DELLO SPAZIO O DI GESTIONE DEL TERRITORIO**

*In coerenza con le necessità dei sistemi di gestione del territorio il progetto all'interno dell'area ex-Saica sviluppa, con le sue azioni,*

### **8.2 - Sistemi dei servizi sociali (e culturali)**

“Il primo obiettivo di una progettazione strategica nell'area dei servizi socioassistenziali, per il quadro che è emerso dalle analisi sinora condotte, consiste nell'individuare gli attori di questa azione. Nel caso dei servizi sociali e sanitari nella prassi e nella tradizione comportamentale e normativa della Regione Sardegna sembra non essersi configurato quel ruolo dell'Amministrazione provinciale che altre Regioni hanno consolidato e che anche nelle più recenti normative nazionali, compresi le proposte di legge all'esame del Parlamento (legge quadro di riforma dell'assistenza sociale ad esempio) vengono richiamate. Tale

condizione sembra essere aggravata anche - come denuncia il Piano regionale socioassistenziale recentemente approvato - dalla difficoltà di costruzione di rapporti, di strutture organizzative idonee e di accordi tra le Asl e le amministrazioni comunali, in fase di programmazione e progettazione.

Diventa prioritario quindi ristabilire, proprio all'interno del Piano urbanistico provinciale (ovvero del Piano territoriale di coordinamento) questa specifica competenza della Provincia anche ***nell'area della gestione dei servizi alla persona (educativo, formativo sociale e sanitario)*** come condizione per l'attuazione dello stesso Pup nel comparto in oggetto.”

***In particolare le azioni inoltrate dal progetto proposto nell'area ex-Saica tendono a sviluppare quei servizi socio educativi ma anche culturali mirati ai giovani per la sensibilizzazione all'arte in ogni sua forma, alla fruizione, creazione e commercializzazione di beni artistici per la prevenzione del disagio giovanile e per ridurre fenomeni di devianza.***

***Infatti il PUP prevede:***

“Il ruolo della Provincia nella funzione di: coordinamento degli enti locali (Comunità montane, Comuni, Istituzioni pubbliche) per una raccolta completa del fabbisogno di formazione connessi ai diversi progetti avviati o da avviare; collegamento con le istituzioni preposte ai settori contigui alla formazione professionale (Provveditorato agli studi, Università ...) per una programmazione integrata del campo “formazione”; collegamento con le realtà produttive ed economiche, comprese quelle del settore non profit, per la rilevazione della quantità/qualità di formazione professionale; collegamento con le organizzazioni, culturali, professionali, di volontariato, nonché con i diversi soggetti a realtà sovracomunale per raccoglierne esigenze suggerimenti e proposte; definizione preventiva con gli Enti locali (Comunità montane, Comuni ...) e con i soggetti economici; delle priorità di finanziamento per un utilizzo razionale delle risorse; dei criteri di assegnazione dei fondi per privilegiare anche forme di associazionismo e collaborazione sul territorio; dei requisiti progettuali e gestionali dei programmi di formazione; consulenza tecnica professionale agli enti per la individuazione del fabbisogno formativo e la costruzione dei relativi programmi; esame, unitamente ai vari soggetti prima indicati, nell'ambito delle rispettive competenze e dei diversi settori di intervento, dei progetti e dei programmi elaborati; trasmissione alla Regione del programma di formazione professionale nei diversi settori, secondo i criteri di priorità precedentemente elaborati; verifica e controllo nell'assegnazione dei fondi nel rispetto dei programmi trasmessi; verifica e controllo dell'attuazione nella gestione dei programmi formativi delle indicazioni e dei criteri indicati dalla regione per gli Enti di formazione.”

***La stessa contiguità fisica con la facoltà di Architettura dell'Università di Sassari può essere un modo per creare rete tra sistemi formativi territoriali ma anche tra sistemi di produzione artistica e culturale.***

***Inevitabile quindi anche il collegamento con il***

### **8.3 - Sistema formativo**

laddove non si punti quasi esclusivamente sulle nuove tecnologie informatiche ma si supporti anche la rete delle attività extrascolastiche come legame tra scuola e contesto territoriale per lo sviluppo di attività che oltre che socioculturali possono anche divenire imprenditoriali.

*Ed anche il collegamento con il*

## **8.4 - Sistema della formazione professionale**

“Linee guida generali

Il settore necessita di un riordino radicale basato su:

~ adeguata programmazione legata alle reali esigenze formative locali: la richiesta di formazione deve seguire un'adeguata analisi socioeconomica del territorio (vocazioni, settori in espansione/crisi, potenzialità inesprese, aspettative della comunità locale);

~ adeguato sistema informativo: tutte le informazioni relative all'attività formativa devono essere raccolte in opportune banche dati, sulla base di prefissati standard e modalità di trasmissione;

~ nuovi livelli di relazione e interazione con le realtà scolastiche e universitarie.

L'articolazione delle procedure si basa sulla creazione di un osservatorio, comunale o di campo, con i seguenti compiti istituzionali:

~ analisi socioeconomica;

~ orientamento e raccolta delle esigenze formative della comunità locale;

~ valutazione ex ante della validità dei progetti presentati da altri soggetti (ad esempio dalle Comunità montane o Enti gestori) rispetto a: mercato del lavoro, coinvolgimento di forze sociali e/o istituzionali, priorità rispetto agli indirizzi provinciali e regionali, aspettative delle comunità locali interessate, livello di sovrapposizione con analoghi progetti di formazione, qualità del progetto, relazioni col sistema scolastico/universitario, grado di affidabilità dell'ente gestore;

~ conseguente formulazione di proposte;

~ valutazione ex post delle ricadute occupazionali ed economiche determinate dall'attività di formazione.

...

Linee guida per la *formazione professionale per i beni culturali*:

~ Relativamente a questo settore l'attività formativa deve rispondere alle esigenze evidenziate dagli Osservatori comunali e/o di campo; solo per la formazione sul restauro di reperti si indica Sassari come centralità formativa, in quanto futura sede del Centro regionale del restauro; *ogni proposta di attività formativa in sede diversa deve essere supportata dalla garanzia dell'esistenza in loco di laboratori adeguati.*”

*La proposta progettuale vuol far tesoro delle sensibilità artistiche locali che spesso sono sfociate in attività imprenditoriali d'eccellenza a livello internazionale.*

## **A.3 CAMPI DEL PROGETTO AMBIENTALE**

### **13.13.2 - Campo della città costiera**

Linee guida:

- ~ diversificazione dell'offerta turistica;
- ~ creazione di marchi di qualità;
- ~ creazione di associazioni di ristoranti e trattorie che si impegnino a valorizzare i prodotti locali;
- ~ incentivazione e potenziamento di forme alternative di turismo: l'agriturismo;
- ~ *aumento della fruibilità del territorio mediante la creazione di strutture ricreative e la valorizzazione di sistemi integrati di siti archeologici e naturali;*
- ~ *aumento della fruibilità del territorio mediante la trasformazione di alcuni spazi in aree attrezzate.*

### **13.14 – Campi degli insediamenti urbani**

#### **13.14.1. – Campo dell'area urbana di Alghero**

in questo campo si riconosce per gli adolescenti una situazione di degrado urbano con fenomeni di microdelinquenza, utilizzo di droghe e forte disoccupazione ...

Le linee guida sono dunque propositive di soluzione a questi scenari.

Per l'adolescenza si ricercano le potenzialità negli scenari di sviluppo legati a fenomeni turistici. Difatti una crisi di carattere sociale nei giovani deriva essenzialmente da una crisi occupazionale che ha investito l'intero territorio determinando una condizione complessiva di disadattamento. E' dunque sul versante occupazionale che vanno ricercate le soluzioni e questo può essere inteso in termini innovativi rielaborando tradizionali risorse turistiche ed imprenditoriali in maniera inedita creando così nuove opportunità occupazionali. Su questo fronte la città di Alghero si è mossa ma occorre un maggiore coinvolgimento del territorio nelle iniziative.

Per quanto riguarda tale campo il progetto proposto andrebbe ad articolare meglio il campo previsto dal PUP attraverso una *estensione della scheda di campo*

### **1. AREA URBANA DI ALGHERO**

<b>PROFILO DEL CAMPO</b>	<b>ANALISI DEI PROCESSI</b>	<b>PROBLEMATI CHE DEI PROCESSI</b>	<b>PROGETT AZIONE DEI PROCESSI</b>

TITOLO DEL CAMPO Area	IMMAGINE DELLA FORMA-PROCESSO	CONDIZIONI DI REPLICAI AI PROCESSI DELLA SOCIALITÀ'	IPOTESI DI SOLUZIONE
Urbana di Alghero	I comuni che compongono questo campo, Alghero, Ittiri, Olmedo e Putifigari, si configurano essenzialmente attraverso una spiccata affinità socio culturale .	<b>URBANA</b>	La formazione scolastica e professionale degli adolescenti
<b>COMUNI INTERESSATI</b>			
Alghero, Ittiri, Olmedo, Putifigari	Il sistema è articolato intorno ad Alghero che costituisce il punto di riferimento sociale per la concentrazione di servizi per le sue caratteristiche legate al turismo, alla struttura della città e per la presenza a più livelli, in diversi ordini di grandezza, dei problemi sociali. Olmedo, immediato entroterra a cavallo tra Sassari e Alghero, è un territorio comunale di passaggio e allo stesso tempo a forte carattere residenziale, in incremento demografico; Ittiri e Putifigari, considerati come il vero entroterra del sistema costiero costituito da Alghero, sono caratterizzati da un forte incremento residenziale facilitato dal sistema viario di collegamento tra Sassari e lo stesso comune di Ittiri.	Le condizioni di replica si riferiscono al riconoscimento di un processo di crisi della socialità urbana legato al progressivo impoverimento delle opportunità occupazionali che stanno creando disadattamento delle popolazioni giovanili.	<b>La creazione di momenti aggregativi e ricreativi per lo scambio culturale e artistico degli adolescenti.</b>
<b>SUPERFICIE</b>			
Kmq.			
422,82		Una replica a questo processo di crisi è allora individuabile in generale nei caratteri innovativi di formazione professionale e scolastica per valorizzare le tradizionali risorse economiche turistiche e dei servizi legati all'industria turistica, dei sevizi alle imprese, nell'edilizia specializzata e nell'agricoltura.	<b>La creazione di una rete culturale – formativa con il collegament o dei nodi quali: il convento dei Cappuccini, la sede universitaria dell'ex asilo-Sella e l'area del parco urbano attrezzato dell'area ex-Saica.</b>
<b>POPOLAZ. AL 31.12.97</b>	<b>RISORSE</b>		
53.286	<u>Servizi agli anziani:</u>		
<b>TENDENZE DEMOGRAFICHE</b>	Soggiorni estivi (tutti), Telesoccorso (Alghero, Olmedo), Gite (tutti tranne Ittiri), Certificazione a domicilio (Putifigari), Assistenza domiciliare (Tutti), Assistenza domiciliare integrata (Putifigari)	<b>Ma anche nel potenziamento della identità locale e della creazione artistica giovanile.</b>	Riconversione professionale per gli adulti.
Adolescenti	<u>Strutture per anziani:</u>		
1971: 29,86% (28,21%)	Casa di riposo (Alghero, Ittiri), Casa protetta (nessun comune), Comunità alloggio (nessun comune)	Per l'area degli anziani le condizioni di replica si attuano attraverso	Qualificazione dei servizi esistenti per la residenza e per gli anziani nell'area circostante Alghero.
1981: 25,41% (24,59%)	<u>Servizi per adolescenti:</u>	riqualificazione dei servizi, il loro ammodernamento e la loro redistribuzione .	
1991: 17,18% (17,94%)	Soggiorni estivi (tutti), Gite (Alghero, Putifigari), Servizio affido (tutti tranne Ittiri), Laboratori (tutti), Assistenza scolastica (tutti), Informagiovani (Olmedo, Putifigari)		
Anziani	<u>Strutture per adolescenti:</u>		
1971: 9,77% (11,00%)	Biblioteca (tutti), Ludoteca (tutti), Centro di aggregazione sociale (tutti), Strutture sportive (tutti), Attività di oratorio (tutti tranne Putifigari)		
1981: 10,88% (11,51%)	<u>Altre Strutture e servizi:</u>		
1991: 12,72%			

### **2.1.3. PIANI DI LIVELLO REGIONALE**

#### **a) Coerenza con i dispositivi spaziali della pianificazione paesistica regionale**

Il progetto proposto nell'Area ex-Saica ricade nei 2000 metri della fascia di costa citata dalla *Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 (detta Legge Salvacoste)*

*Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale.*

#### **Art.3**

... divieto di realizzare nuove opere soggette a concessione ed autorizzazione edilizia, nonché quello di approvare, sottoscrivere e rinnovare convenzioni di lottizzazione:

a) territori costieri compresi nella fascia entro i 2.000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare;

...

#### **Art. 4**

Interventi ammissibili

1. Il divieto di cui all'articolo 3 della presente legge non si applica:

a) agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di ristrutturazione che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari. E' altresì consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;

f) alle opere pubbliche previste all'interno di piani di risanamento urbanistico di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985.

Il che vuol dire che in linea di principio nessun intervento è realizzabile se non rientra nei piani di risanamento urbanistico, riqualificazione urbana cui probabilmente è soggetta l'area ex-Saica.

### **2.2. Eventuali varianti proposte e giustificazioni**

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici, piano regolatore, piano provinciale e legge salvacoste, si evince una lieve incompatibilità tra questi strumenti e il progetto proposto relativa alla demolizione degli edifici residenziali.

Le varianti proposte sono relative alla demolizione di tali edifici residenziali dell'area ex-Saica destinati nell'attuale PRG e precisamente nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del 1999 a ristrutturazione totale degli edifici. La variante richiesta suggerisce lo sgombrò dell'area da residenze per un utilizzo pubblico dell'area e per la edificazione di uno spazio museale a carattere locale e sovralocale. Si propone ovviamente una compensazione per la perdita di questo bene da parte dei residenti.

Si verifica e si chiede conferma relativa all'art.4 della legge Salvacoste per interventi di riqualificazione urbana.

