



Spett.li
Amministrazioni Pubbliche

Comune di Alghero
Ufficio Urbanistica
Ufficio Opere Pubbliche
Ufficio Demanio e Patrimonio

Sindaco
Dott. Raimondo Cacciotto

Assessori
Arch. Corbia, sig. Selva, sig. Daga, Avv. Marinaro

Presidente del Consiglio comunale
Sig. Beniamino Pirisi

Consiglieri comunali
PEC: protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

Ente Parco di Porto Conte
Presidente
Sig. Emiliano Orrù
Direttore
Dott. Mariano Mariani
RUP
Dott. Pasquale Sinis
PEC: parcodiportoconte@pec.it

Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Sassari-Olbia Tempio
PEC: eell.urb.tpaesaggio.ss@pec.regione.sardegna.it

Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo
Direzione generale archeologia belle arti e paesaggio
Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Sassari e Nuoro
Area patrimonio architettonico e paesaggio
Area patrimonio archeologico
PEC: mbac-sabap-ss@mailcert.beniculturali.it

Assessorato della Difesa dell'Ambiente
Direzione Generale dell'Ambiente
Servizio Tutela della Natura e delle Politiche Forestali



Servizio Valutazione Impatti e incidenze ambientali

PEC: difesa.ambiente@pec.regione.sardegna.it

e p.c.

Provincia di Sassari

Settore VI – Viabilità Nord Ovest

PEC: protocollo@pec.provincia.sassari.it

Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale

Direzione Generale

Servizio Tecnico e di Vigilanza

PEC: cfva.direzione@pec.regione.sardegna.it

Servizio Ispettorato ripartimentale di Sassari

PEC: cfva.sir.ss@pec.regione.sardegna.it

Oggetto: PT–CRP-32-29. Valorizzazione del geo-sito di Capo Caccia: nuovi servizi per la fruizione, l'accessibilità sostenibile e l'interconnessione degli attrattori ambientali e culturali. **Osservazioni urbanistiche e paesaggistiche sulla verifica di coerenza dell'intervento.**

L'area di Tramariglio–Casa Gioiosa costituisce uno dei contesti ambientali e paesaggistici più sensibili del territorio algherese: è ricompresa nel Parco Naturale Regionale di Porto Conte, posta a ridosso del SIC/ZCS e riconosciuta dal Piano Paesaggistico Regionale come **bene identitario**.

In un luogo di tale rilevanza, il corretto svolgimento del procedimento amministrativo è essenziale quanto l'opera oggetto d'intervento.

L'Ente Parco che ha funzioni gestionali e di tutela ambientale nel caso in esame ha promosso direttamente l'intervento, qualificandolo però come "pertinenza" di Casa Gioiosa e ritenendo applicabile l'art. 46 del PRG senza piano particolareggiato.

Un parcheggio pubblico ex-novo, anche se a servizio di una struttura pubblica ("Casa Gioiosa"), costituisce una nuova opera di urbanizzazione secondaria che modifica la destinazione funzionale del comparto, e non può essere assimilata automaticamente a una "pertinenza" edilizia.

Il Parco ha approvato il progetto definitivo con deliberazione del proprio Consiglio direttivo (non comunale). Risulta una delibera, di Consiglio comunale di Alghero, di adozione o approvazione di un piano attuativo o variante (**doc. 1**)? Questo passaggio è critico: perché l'area urbanisticamente è, nel PRG, una S/4, e ogni nuova opera pubblica che modifica l'assetto dei servizi deve essere



sottoposta a verifica di conformità urbanistica da parte del Comune, e — se in contrasto o innovativa — richiede una delibera del Consiglio comunale (art. 42 D.Lgs. 267/2000, L.R. 45/1989 art. 20) (**doc. 2**).

Il Parco sostiene che il parcheggio sia “pertinenza” della sede Casa Gioiosa ai sensi dell’art. 817 c.c., tuttavia, in urbanistica la nozione civilistica di pertinenza non coincide con quella pianificatoria, l’urbanistica si fonda sulla destinazione d’uso e sul carico urbanistico (non solo sulla relazione funzionale). Un parcheggio che accoglie veicoli di visitatori esterni e regola la fruizione di un intero geo-sito genera un nuovo carico urbanistico e non può essere qualificato come mera pertinenza. Pertanto, la deroga al piano particolareggiato non è automaticamente giustificabile e questa scelta incide su materie urbanistiche che non rientrano nella competenza pianificatoria dell’Ente. Un parcheggio pubblico è un’opera autonoma dal punto di vista urbanistico e paesaggistico perché modifica l’uso del suolo, genera carico antropico, introduce nuove superfici e strutture funzionali. La qualificazione come pertinenza risulta, pertanto, non coerente con la natura dell’intervento.

Le Norme Transitorie del Piano Paesaggistico Regionale stabiliscono che in aree vincolate o soggette a piani paesaggistici, in assenza di Puc, ogni trasformazione significativa deve essere valutata in termini di conformità urbanistica e coerenza con la pianificazione vigente, e deve essere accompagnata da una verifica dei carichi urbanistici e ambientali dell’areale per evitare compromissioni delle future scelte pianificatorie.

In questo senso, anche se l’intervento è di “interesse pubblico”, la sua localizzazione in zona S/4 avrebbe dovuto essere oggetto di una valutazione congiunta Comune-Parco, e possibilmente di una presa d’atto o approvazione consiliare, per evitare una violazione del principio di leale collaborazione tra enti pianificatori, anche se a ben vedere il Parco non è dotato di pianificazione né adottata né approvata, ragion per cui deve sottostare come tutto il territorio algherese alla pianificazione esistente, ovvero il PRG e il PPR e tutti gli altri piani di settore.

Il Comune che è l’autorità urbanistica responsabile della conformità degli interventi al PRG e della valutazione dei carichi urbanistici e dei possibili effetti sulle scelte pianificatorie future, nel caso in esame non compare con le sue funzioni, non emerge una valutazione formale di conformità all’art. 46 NTA PRG per le zone S/4; non rileva formalmente se è necessario o meno il **piano particolareggiato**, strumento previsto per la realizzazione di servizi; non fa emergere la compatibilità con le norme transitorie del PPR; e soprattutto non verifica impatto dell’opera sul carico antropico e sulla fruizione dell’area.

Anche il Consiglio comunale che è competente ad approvare piani attuativi e interventi che incidono sui servizi pubblici e sull’organizzazione territoriale non compare nel processo. La



realizzazione di un parcheggio pubblico in una zona S/4, con modifica dell'assetto dei servizi e della fruizione del compendio, rientra nelle materie che normalmente richiedono esame consiliare. L'assenza di questo passaggio rappresenta un elemento critico dell'iter procedurale. Per di più l'intervento, ricondotto alla **procedura paesaggistica semplificata**, non rispetta quanto definito nel DPR 31/2017, che non include i parcheggi pubblici tra le opere semplificabili, soprattutto di queste dimensioni e in aree tutelate.

In contesti vincolati e identitari, la procedura corretta è quella **ordinaria**, che consente una valutazione più completa degli effetti sul paesaggio e sulla percezione del luogo.

Quadro normativo

Art. 46 PRG – Zone S/4

L'art. 46 delle NTA del PRG di Alghero riguarda le zone S/4 – servizi collettivi di interesse generale (scuole, attrezzature pubbliche, servizi ambientali, ecc.). Queste zone, per loro natura, sono soggette a piano particolareggiato o progetto unitario approvato dal Consiglio comunale, salvo gli interventi di modesta entità o strettamente funzionali a strutture esistenti. **Non risulta attivato alcuno strumento attuativo o deliberazione consiliare.**

PPR – Norme transitorie

Il PPR stabilisce che nelle aree tutelate:

- devono essere valutati i **carichi antropici**,
- non sono ammesse trasformazioni che compromettano la pianificazione futura,
- gli interventi devono essere coerenti con il carattere identitario dei luoghi.

Non risulta una valutazione specifica di tali elementi.

Valutazione di Incidenza SIC/ZCS

Data la prossimità ai siti Natura 2000, l'intervento richiede una Valutazione completa sui possibili effetti cumulativi e sulla pressione antropica. Tale documentazione non risulta agli atti disponibili.

Il procedimento adottato presenta le seguenti criticità:

Qualificazione impropria dell'opera come "pertinenza", non coerente con la natura urbanistica del parcheggio.

Mancata applicazione dell'art. 46 PRG, con assenza di piano particolareggiato o atto consiliare.

Assenza di un atto comunale di conformità urbanistica, comprensivo dell'analisi dei carichi urbanistici.



Ricorso non giustificato alla procedura paesaggistica semplificata.

Mancata valutazione paesaggistica approfondita richiesta dal PPR.

Mancata Valutazione di Incidenza su SIC/ZCS.

Esclusione del Consiglio comunale, organo titolare delle scelte di trasformazione del territorio.

Questi elementi, complessivamente considerati, indicano un iter che non ha garantito il necessario livello di approfondimento urbanistico e paesaggistico richiesto dall'importanza e dalla fragilità dell'area.

Alla luce di quanto sopra esposto, si **chiede formalmente** quanto segue:

Al Comune di Alghero

- Verificare e dichiarare formalmente la **conformità urbanistica** dell'intervento all'art. 46 PRG.
- Valutare la necessità del **piano particolareggiato** o di un atto consiliare, come previsto per le zone S/4.
- Esprimere una valutazione sui **carichi urbanistici** e sulla compatibilità con le norme transitorie del PPR.

Al Consiglio Comunale di Alghero

- Esaminare l'intervento ai sensi delle proprie competenze in materia di servizi pubblici e trasformazioni del territorio.
- Valutare se l'opera configuri o meno una variante implicita al PRG, richiedendo pertanto deliberazione consiliare.

All'Ente Parco di Porto Conte

- Riesaminare la qualificazione dell'opera come pertinenza e motivarne la coerenza con le norme urbanistiche.
- Chiarire i presupposti per l'applicazione della procedura paesaggistica semplificata.

Alla Regione Sardegna / Soprintendenza

- Valutare la correttezza della procedura paesaggistica adottata e l'eventuale necessità della procedura ordinaria.



- Esprimere parere in merito alla necessità della **Valutazione di Incidenza** per la prossimità ai siti Natura 2000.

Si chiede, ove ne ricorrano i presupposti, l'attivazione dei poteri di **autotutela** (artt. 21-quinquies e 21-nonies L. 241/1990) al fine di:

- sospendere l'efficacia degli atti adottati,
- riaprire l'istruttoria alla luce delle norme citate,
- verificare la corretta applicazione degli strumenti urbanistici e paesaggistici,
- coinvolgere il Consiglio comunale,
- garantire la piena coerenza dell'intervento con PRG, PPR e contesto di tutela.

Alghero, 01/01/2026

Maria Antonietta Alivesi

Presidentessa di Punta Giglio Libera. Ridiamo Vita al Parco - APS