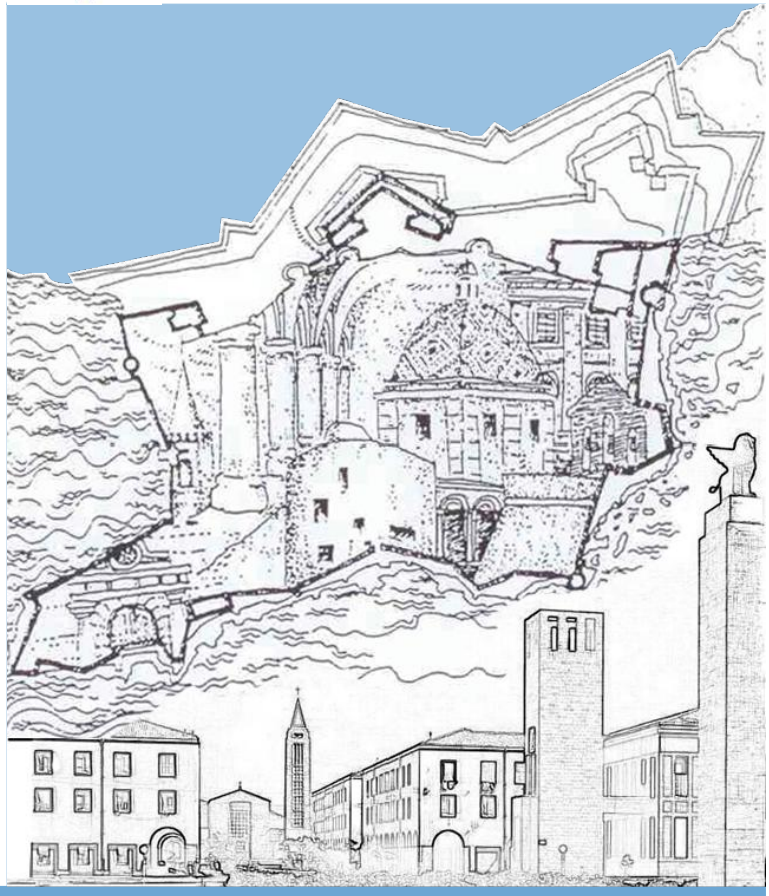
COMUNE DI ALGHERO

SETTORE I URBANISTICA



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DI ALGHERO E FERTILIA

Elaborato allegato **A**

ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista
ARCH. GIOVANNANGELA FLORIS

Gruppo di Lavoro
ARCH. GIULIANO COSSEDDU
ARCH. VALENTINA ISONI
ING. RAIMONDO PINNA

Progettazione Ufficio del Piano
ARCH. BALDASSARRE RIU
DOTT. ALFREDO CURCURUTO
DOTT. ANGELO R. MANUNTA
GEOM. FRANCO CHERCHI

Dirigente Settore Urbanistica
GUIDO CALZIA

Assessore all'Urbanistica
ING. ALESSANDRO BALZANI

Sindaco
MARIO BRUNO

Data
APRILE 2018

Scala
-

Adozione C.C. N. del

Approvazione Def. C.C. N. del

Det. Ass. Reg. Urb. N. del

Pubb. BURAS N. del

Indice

TITOLO I – PREMESSA....2
1 – Il quadro normativo e metodologico....2
2 – Perimetrazione dei centri matrice....2
3 – Strumenti urbanistici vigenti....3
4 – Struttura e lettura degli elaborati....6
5 – Le fasi della conoscenza....8
6 – Restituzione grafica dei rilievi....8
7 – La fase progettuale....9
8 – Obiettivi e finalità del piano....10
TITOLO II – IL QUADRO DELLA CONOSCENZA....13
1 – La geografia dei luoghi....13
1.1 – Il quadro geografico....13
1.2 – Il sistema ambientale....14
2 – Il sistema urbano....16
3 – La matrice fondativa....17
3.1 – Evoluzione del sistema insediativo: Alghero....17
3.2 – Evoluzione del sistema insediativo: Fertilia....21
3.3 – Analisi della morfologia urbana: Alghero....25
3.4 – Analisi della morfologia urbana: Fertilia....28
4 – Analisi dei dati demografici e anagrafici....29
5 – Caratteri del patrimonio edilizio....32
TITOLO III – IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO....41
1 – Premessa....41
2 – Classificazione delle unità edilizie....42
3 – Normativa edilizia ed urbanistica....44
4 – Schede e Abachi....45
5 - Profili regolatori e Tabelle....46
6 – Aree di intervento unitario....47
7 – Aree di riqualificazione urbanistica....49
8 – Zone S - Servizi....50
9 – Organizzazione della circolazione – Riqualificazione ambientale....51
10 – Dati quantitativi....52

TITOLO I – PREMESSA

1 – Il quadro normativo e metodologico.

Il quadro normativo e metodologico di riferimento per la lettura del territorio e le sue possibili trasformazioni è delineato dal D.Lgs. 42/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - approvato con deliberazione della G.R. n°36/7 del 5 settembre 2006, ed ad esso si è fatto riferimento nella redazione del Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione di Alghero e Fertilia.

Il Decreto Legislativo *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che sancisce i principi e detta la disciplina per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici, ha apportato un profondo mutamento nelle modalità di approccio alla lettura del territorio in ordine alle trasformazioni possibili ed ha introdotto un nuovo modo di intendere la tutela del paesaggio, volta a riconoscere, salvaguardare ed a recuperare i valori culturali che esso esprime.

La Regione Autonoma della Sardegna, in recepimento delle disposizioni del Decreto Legislativo42/2004, ha, dapprima, emanato la Legge Regionale 25 novembre 2004 n. 8 – contenente norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale – e, successivamente, ha redatto il Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo (nel seguito Piano Paesaggistico o P.P.R) approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006. Il Piano Paesaggistico, a cui compete tra l'altro l'individuazione delle categorie di immobili e di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia in quanto beni paesaggistici, costituisce il quadro di riferimento e coordinamento per tutti gli strumenti di programmazione. I soggetti competenti sono tenuti a conformare o adeguare gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale il quale, nelle more dell'adeguamento di detti strumenti urbanistici, stabilisce quali sono gli interventi ammissibili. In seguito si è ravvisata la necessità di procedere alla revisione di alcuni contenuti descrittivi e dispositivi del P.P.R. ed, a partire dal 2008, sono state apportate alcune modifiche al Piano Paesaggistico, dapprima con la L.R. 13/2008, successivamente con la Legge Regionale n. 4/2009 e con la Legge Regionale n. 21/2011. In particolare, la Legge Regionale n. 13/2008 ha dettato una puntuale disciplina relativa ai beni paesaggistici: quelli vincolati per legge, quelli vincolati con provvedimento amministrativo, nonché quelli individuati nei piani paesaggistici.

2 – Perimetrazione dei centri matrice

Tra i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico il D.Lgs. 42/2004 individua (cfr. art.136 comma 1 lett. c), anche "*i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.".* L'art. 143 comma 1 punto b) del D.Lgs. 42/2004 stabilisce altresì che l'elaborazione del Piano Paesaggistico comprende la […] *ricognizione degli immobili e delle aree*

dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso. Ai sensi dei disposti di cui sopra, i centri di prima e antica formazione sono pertanto nella loro interezza beni paesaggistici ed in quanto tali soggetti a tutela. La loro individuazione e delimitazione compete al Piano Paesaggistico Regionale e, per quanto detto precedentemente, i comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici alle previsioni del Piano Paesaggistico.

Agli artt. 51, 52, 53 il P.P.R. specifica la definizione, le prescrizioni e gli indirizzi inerenti le aree caratterizzate da insediamenti storici e stabilisce quali sono da considerarsi i centri di prima ed antica formazione (o *centri matrice*) e quali sono gli interventi ammissibili in detti ambiti, fino all'adeguamento o all'adozione di Piani Particolareggiati conformi con le previsioni del P.P.R.. L'adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni del P.P.R. si pone pertanto come condizione imprescindibile ed inderogabile per la gestione del territorio ed in assenza di esso l'efficacia degli strumenti di pianificazione è fortemente circoscritta dalle prescrizioni del P.P.R..

In sede di redazione del Piano Paesaggistico Regionale è stata indicata una prima perimetrazione relativa al centro matrice di Alghero e Fertilia, la quale, raffrontata con quella effettiva del centro di prima ed antica formazione, rilevata dalla cartografia storica, ha evidenziato un sensibile scostamento ed ha richiesto una revisione del perimetro indicato nella cartografia del P.P.R..

L'effettiva perimetrazione dei centri di prima e antica formazione è stata quindi individuata con apposito atto ricognitivo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°28 del 29/10/2007 e confermato con determinazione n. 1430/DG del 10/12/2007 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, la quale prende atto di tale modifica, specificando che all'interno di tale area, come identificata dai grafici allegati, si applicheranno le norme di cui all'art. 52, comma 1, lettere a) e b) delle NTA del P.P.R. .

3 – Strumenti urbanistici vigenti

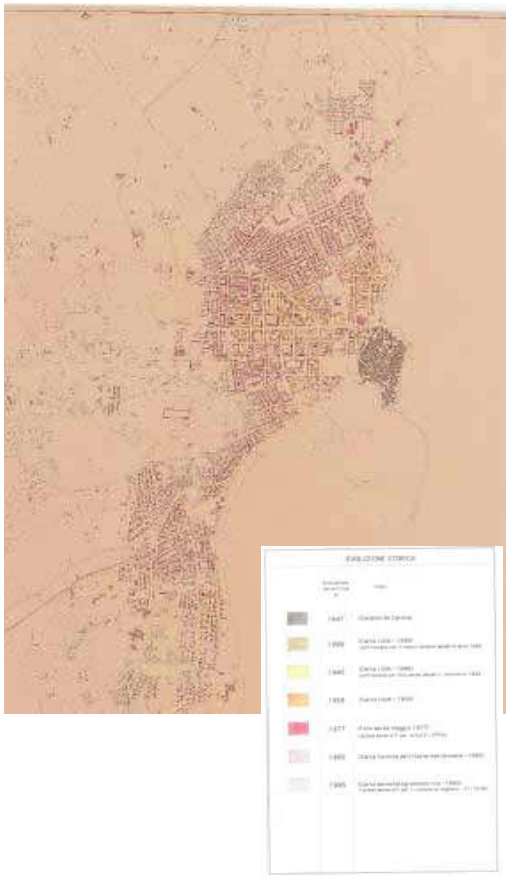
Il perimetro del centro di prima e antica formazione di Alghero, come sopra approvato, non coincide con l'area disciplinata dal Piano Particolareggiato del centro storico di Alghero, infatti nello stesso insistono anche alcuni isolati o porzioni di essi disciplinati dal Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 di Alghero. Nel perimetro del centro di prima e antica formazione di Fertilia invece insistono solo alcuni isolati o porzioni di essi disciplinati dal Piano Particolareggiato di Fertilia.

Si rende necessario pertanto ricostruire una sintetica cronistoria delle azioni urbanistiche intraprese dall'amministrazione comunale di Alghero nel tentativo di inquadrare anche storicamente gli strumenti urbanistici vigenti e definire le caratteristiche del nuovo strumento attuativo per il centro di antica e prima formazione.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/2 alla determinazione n. 1430/D.G. del 10/12/2007

Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente



CARTOGRAFIA STORICA



PIANO PARTICOLAREGGIATO



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PRG del 1984

Nel PRG del comune di Alghero è presente la zona A.
Il Comune di Alghero è dotato di Piano Particolareggiato della zona A, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 107 del 11/12/1998 ed è dotato di Piani Particolareggiati delle zone B1 e B2, approvati con Delibera Commissariale n° 32 del 15/05/2002



Perimetro da PPR

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con **Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 29/10/2007**

Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica
F.to Paola Lucia Cannas

ALGHERO

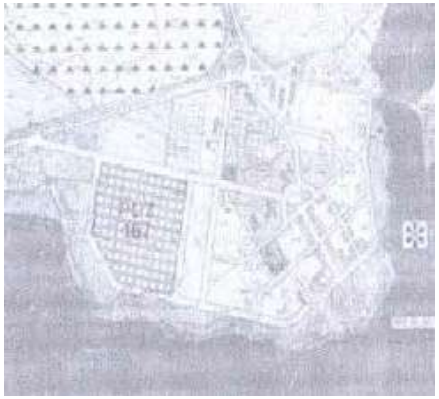
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 2/2 alla determinazione n. 1430/D.G. del 10/12/2007

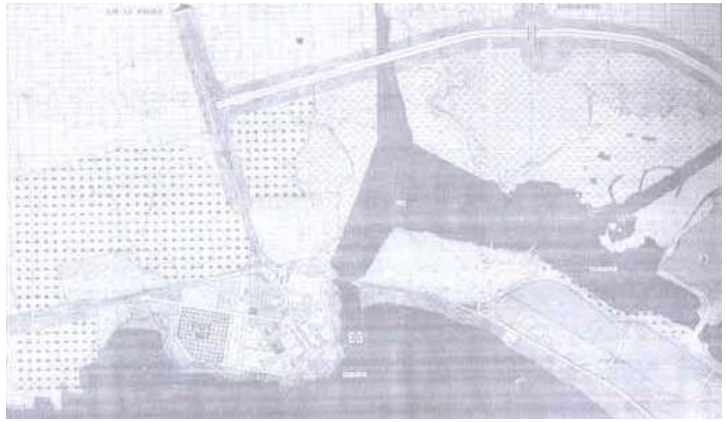
Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente



CARTOGRAFIA STORICA



PIANO PARTICOLAREGGIATO



STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PRG del 1984

Nel PRG del comune di Alghero, per la frazione di Fertilia, non è presente la zona A.
Fertilia è dotato di Piano Particolareggiato della zona B, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 21/04/2008



Perimetro da PPR

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con **Deliberazione del Consiglio Comunale n° 28 del 29/10/2007**

Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica
F.to Paola Lucia Cannas

ALGHERO (Fertilia)

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 11/12/1998 veniva approvato il Piano Particolareggiato del centro storico di Alghero. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 15/05/2002 veniva approvato il Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 di Alghero e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21/04/2004 il Piano Particolareggiato di Fertilia. *(cf. tav. 2.4A e 2.4F– Pianificazione territoriale)*

Tutti e tre i Piani sono stati sottoposti a verifica di coerenza con i dettami del P.P.R., così come stabilito dall'art. 52 comma 1 della Norme di attuazione, da cui è emerso, come da determinazione n. 4/D.G. del 07/01/2009 del Direttore Generale della Pianificazione Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'assessorato degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, che gli stessi risultano conformi agli art.. 51, 52, 53 delle N.T.A. del P.P.R., relativamente agli aspetti riepilogati nelle tavole 1/7 - 2/7 - 3/7 - 4/7 - 5/7 - 6/7 e 7/7 e allegato A, che costituiscono parte integrante e sostanziale della determinazione.

La cartografia allegata alla determinazione di cui sopra individua oltre all'area del centro matrice come approvata, anche i contenuti dell'aggiornamento del P.P.., ed in particolare si rileva che:

1. I P.P. vigenti prevedono ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
3. La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.

Obiettivo del Comune di Alghero attraverso la pianificazione attuativa all'interno del centro di antica e prima formazione è dunque *"assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni"*. Ovvero *"ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali".*

La determinazione n. 4/D.G. del 07/01/2009 prescrive che i nuovi P.P. *"dovranno essere integrati nei contenuti valutati insufficienti o carenti con specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o di beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela"*.

Nello specifico, all'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, e nella fasce di rispetto dei beni paesaggistici (culturali e identitari), sono consentiti gli interventi seguenti:

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 1/7 alla determinazione n. 4/D.G. del 07/01/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Alghero, approvato con Delibera C.C. n°107 del 11/12/1998.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione comprende parte della zona A e parte della zona B

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA A

	Descrizione			Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
						Sufficiente	Non sufficiente	
1	**Relazione Storica e Tecnica**			X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
2	**Tavole**							
	-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C. .
	-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;
	-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
			Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Esistenza delle planimetrie e delle coperture		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Rilievi delle facciate		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
3	**Schede beni paesaggistici e identitari**							
	-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari			X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.

Perimetro della zona A del PUC

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

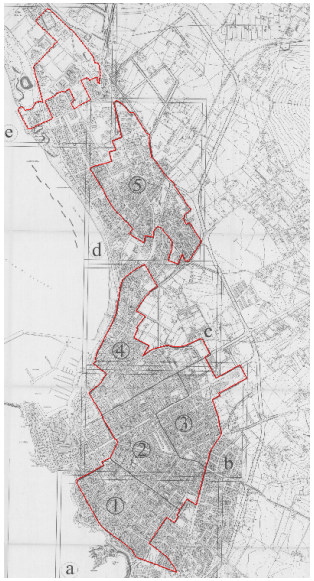
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

ALGHERO

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 3/7 alla determinazione n. 4/D.G. del 07/01/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 del Comune di Alghero, approvato con Delibera Commissariale n°32 del 15/05/2002 .

a) Perimetro del Piano Particolareggiato delle zone B1e B2



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione comprende parte della zona A e parte della zona B

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE SOTTOZONE B1 E B2

	Descrizione			Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
						Sufficiente	Non sufficiente	
1	**Relazione Storica e Tecnica**			X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
2	**Tavole**							
	-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto	x			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili	x			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;
	-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto		x			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
			Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto		x			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Esistenza delle planimetrie e delle coperture		x			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Rilievi delle facciate	x			x	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		x			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione		x			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
3	**Schede beni paesaggistici e identitari**							
	-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari			X			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.

Perimetro delle zone B1 e B2 del PUC soggette a Piano Particolareggiato

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

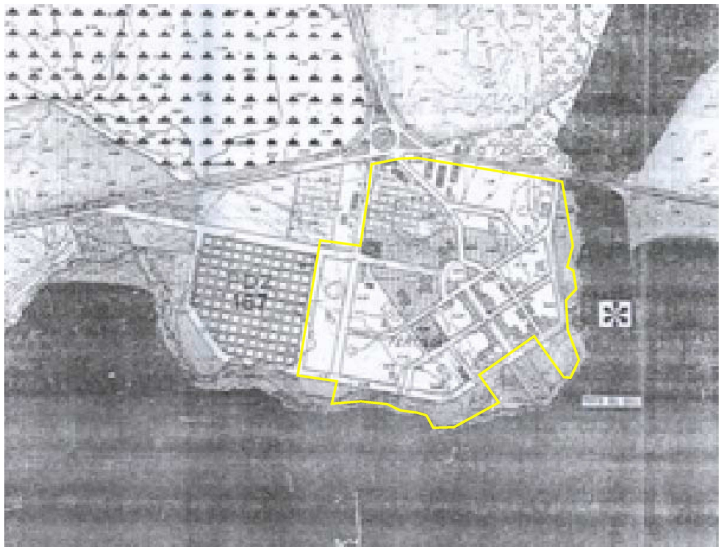
Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

ALGHERO (sottozone B1 B2)

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA -
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Ufficio del Piano

Art. 52 NTA del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato 5/7 alla determinazione n. 4/D.G. del 07/01/2009
Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Alghero frazione Fertilia, approvato con Delibera C.C. n°15 del 21/04/ 2004.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



Il perimetro del nucleo storico verificato in copianificazione comprende la zona B e parte della zona H

CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B

	Descrizione			Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
						Sufficiente	Non sufficiente	
1	**Relazione Storica e Tecnica**			**X**			**X**	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
2	**Tavole**							
	-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;
	-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto	**x**			**X**	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
	-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	**X**			**X**	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
			Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Esistenza delle planimetrie e delle coperture		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Rilievi delle facciate	**x**			**x**	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
			Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione		**x**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
3	**Schede beni paesaggistici e identitari**							
	-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari			**X**			Da completare in sede di adeguamento P.U.C.

Perimetro della zona B del PUC

Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il Direttore Generale della
Pianificazione Urbanistica
f.to Paola Lucia Cannas

ALGHERO (FERTILIA)

1. relativamente ai corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico
   - interventi di conservazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e sostituzione degli elementi incongrui con il contesto storico, in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale;
   - interventi di riqualificazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, riqualificazione, anche attraverso variazioni di volume, in coerenza con l'abaco tipologico e l'assetto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche edilizie della tradizione locale, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico, interventi di ricostruzione, secondo l'impianto e le forme originarie, qualora rilevabili;
2. relativamente agli edifici di recente/nuova edificazione
   - interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale;
3. relativamente agli edifici alterati o di recente/nuova edificazione,
   - interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino dell'assetto storico generale, in coerenza con l'abaco tipologico;
4. per quanto concerne gli interventi negli spazi collettivi, aree verdi, strade e piazze e arredo urbano, dovranno essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale.

L'amministrazione comunale di Alghero non ha ritenuto opportuno procedere all'integrazione di tre distinti Piani Particolareggiati (Piano Particolareggiato del centro storico di Alghero, Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 di Alghero, Piano Particolareggiato di Fertilia) ma piuttosto predisporre la redazione di un unico **"Piano Particolareggiato del centro di prima ed antica formazione di Alghero e di Fertilia"** coerente con i dettami e le previsioni del P.P.R. all'interno del quale insistono differenti aree classificate dallo strumento urbanistico vigente: zone A (sottozona A1 e A2), zone B (sottozone B1 e B2) e zone S.

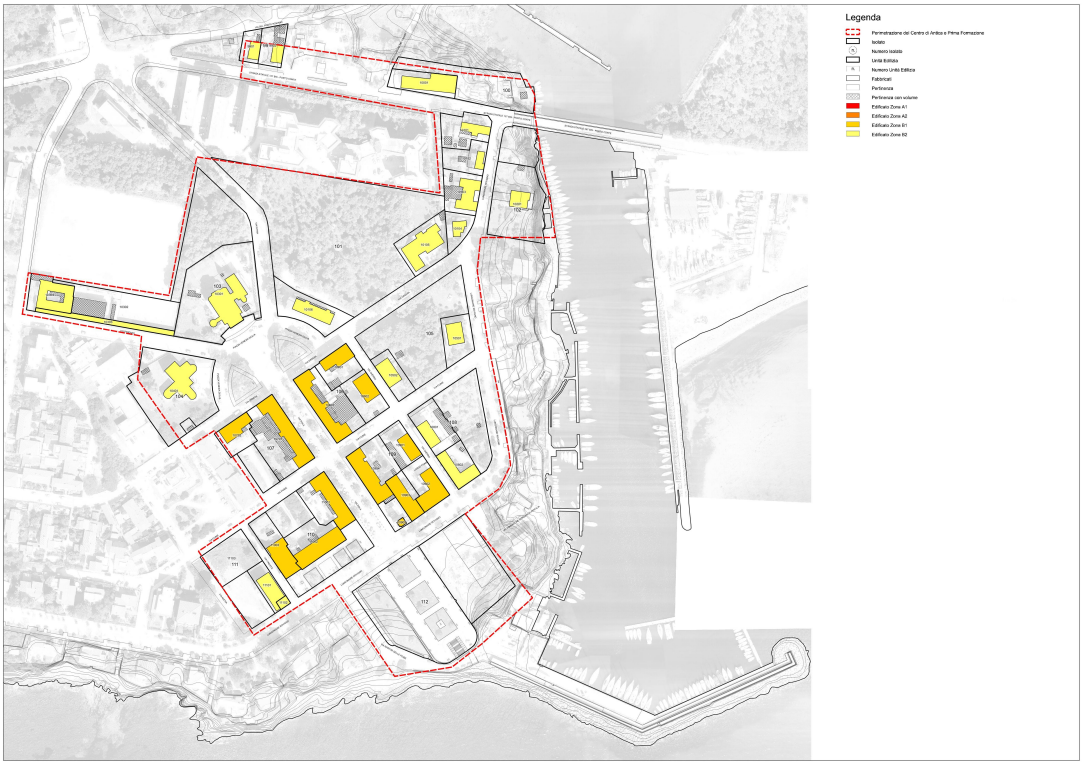
La superficie territoriale dell'area del centro di prima e antica formazione di Alghero, così delimitata, consta di una superficie di 43,33 ha, con un volume edificato complessivo di 1.495.890 mc; mentre la superficie territoriale dell'area del centro di prima e antica formazione di Fertilia consta di una superficie di 10,12 ha, con un volume edificato complessivo di 101.383,95 mc.



ORTOFOTO CENTRO MATRICE E ISOLATI



ORTOFOTO CENTRO MATRICE E ISOLATI



IDENTIFICAZIONE ISOLATI E UNITA' EDILIZIE DI INTERVENTO

4 – Struttura e lettura degli elaborati

Nel complesso la struttura degli elaborati di P.P. sono così formati e organizzati:

1. TAVOLE ED ELABORATI DI ANALISI

   elaborati testuali e cartografici che mostrano un quadro analitico e conoscitivo del tessuto edilizio, degli spazi pubblici e dei beni identitari e monumentali, degli elementi tipologici e costruttivi e delle tipologie edilizie; ovvero elementi che forniscono una descrizione dell'ambito urbano interessato nelle sue componenti fisiche e storiche, l'identificazione delle caratteristiche principali del centro matrice allo stato attuale, come la conservazione degli edifici, il sistema di spazi verdi e dei servizi;

2. TAVOLE ED ELABORATI DI PROGETTO

   elaborati progettuali e di disciplina particolareggiata del piano che costituiscono la normativa di attuazione e che sono composti da elaborati cartografici e testuali, che individuano gli interventi da effettuare e definiscono le modalità compositive e tipologiche per la coerenza delle trasformazioni.

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Alghero e Fertilia è costituito pertanto dai seguenti elaborati; si significa che il post fisso A indica cartografie afferenti ad Alghero, mentre F indica quelle riferite a Fertilia:

TAVOLE ED ELABORATI DI ANALISI

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tavola 1.1 – Geografia dei luoghi
Tavola 1.2 – Relazioni tra poli urbani

2 ANALISI TERRITORIALE

Tavola 2.1 – Suoli e criticità ambientali
Tavola 2.2 – Aspetti geologici
Tavola 2.3 – Beni paesaggistici ambientali
Tavola 2.4A – Pianificazione territoriale
Tavola 2.4F – Pianificazione territoriale

3 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Tavola 3.1A - Sistema insediativo
Tavola 3.1F - Sistema insediativo
Tavola 3.2A - Planimetria catastale scala 1:2000
Tavola 3.2F - Planimetria catastale scala 1:2000
Tavola 3.3.1 – Vuoti urbani da eventi bellici-A1 scala 1:1000
Tavola 3.3.2 – Vuoti urbani da eventi bellici-A2 scala 1:1000
Tavola 3.4 – Stato della pianificazione scala 1:1000

4 ANALISI INSEDIATIVA

Tavola 4.1A – Identificazione isolati e unità edilizie scala 1:1000
Tavola 4.1F – Identificazione isolati e unità edilizie scala 1:1000
Tavola 4.2A – Utilizzo piano terra scala 1:1000
Tavola 4.2 F– Utilizzo piano terra scala 1:1000

Tavola 4.3A – Utilizzo piani superiori	scala 1:1000
Tavola 4.3F – Utilizzo piani superiori	scala 1:1000
Tavola 4.4A – Consistenza e densità edilizia	scala 1:1000
Tavola 4.4F – Consistenza e densità edilizia	scala 1:1000
Tavola 4.5A – Epoca di impianto	scala 1:1000
Tavola 4.5F – Epoca di impianto	scala 1:1000
Tavola 4.6A – Morfologia degli isolati	scala 1:1000
Tavola 4.6F – Morfologia degli isolati	scala 1:1000
Tavola 4.7A – Classificazione tipologica	scala 1:1000
Tavola 4.7F – Classificazione tipologica	scala 1:1000
Tavola 4.8A – Stato di manutenzione	scala 1:1000
Tavola 4.8F – Stato di manutenzione	scala 1:1000
Tavola 4.9A – Valori architettonici ed ambientali	scala 1:1000
Tavola 4.9F – Valori architettonici ed ambientali	scala 1:1000
Tavola 4.10A – Stato di conservazione	scala 1:1000
Tavola 4.10F – Stato di conservazione	scala 1:1000
Tavola 4.11A – Rilevanza paesaggistica	scala 1:1000
Tavola 4.11F – Rilevanza paesaggistica	scala 1:1000
Tavola 4.12A – Planimetria dei tipi di copertura	scala 1:1000
Tavola 4.12F – Planimetria dei tipi di copertura	scala 1:1000
Tavola 4.13A – Tipologie e materiali della pavimentazione	scala 1:1000
Tavola 4.13F – Tipologie e materiali della pavimentazione	scala 1:1000
Tavola 4.14A.1 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14A.2 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14A.3 – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500
Tavola 4.14F – Planimetria dei materiali di copertura	scala 1:500

TAVOLE ED ELABORATI DI PIANO

5 TAVOLE DI PIANO

Tavola 5.1A – Classificazione delle unità edilizie	scala 1:1000
Tavola 5.1F – Classificazione delle unità edilizie	scala 1:1000
Tavola 5.2A – Categorie di intervento	scala 1:1000
Tavola 5.2F – Categorie di intervento	scala 1:1000
Tavola 5.3A – Zone S servizi	scala 1:1000
Tavola 5.3F – Zone S servizi	scala 1:1000
Tavola 5.4A – Planimetria della pavimentazione	scala 1:1000
Tavola 5.4F – Planimetria della pavimentazione	scala 1:1000

6 PROFILI REGOLATORI DEGLI ISOLATI

Tavola 6.1 – Profilo regolatore: isolato 1	scala 1:200
Tavola 6.n – Profilo regolatore: isolato n	scala 1:200

A- ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI

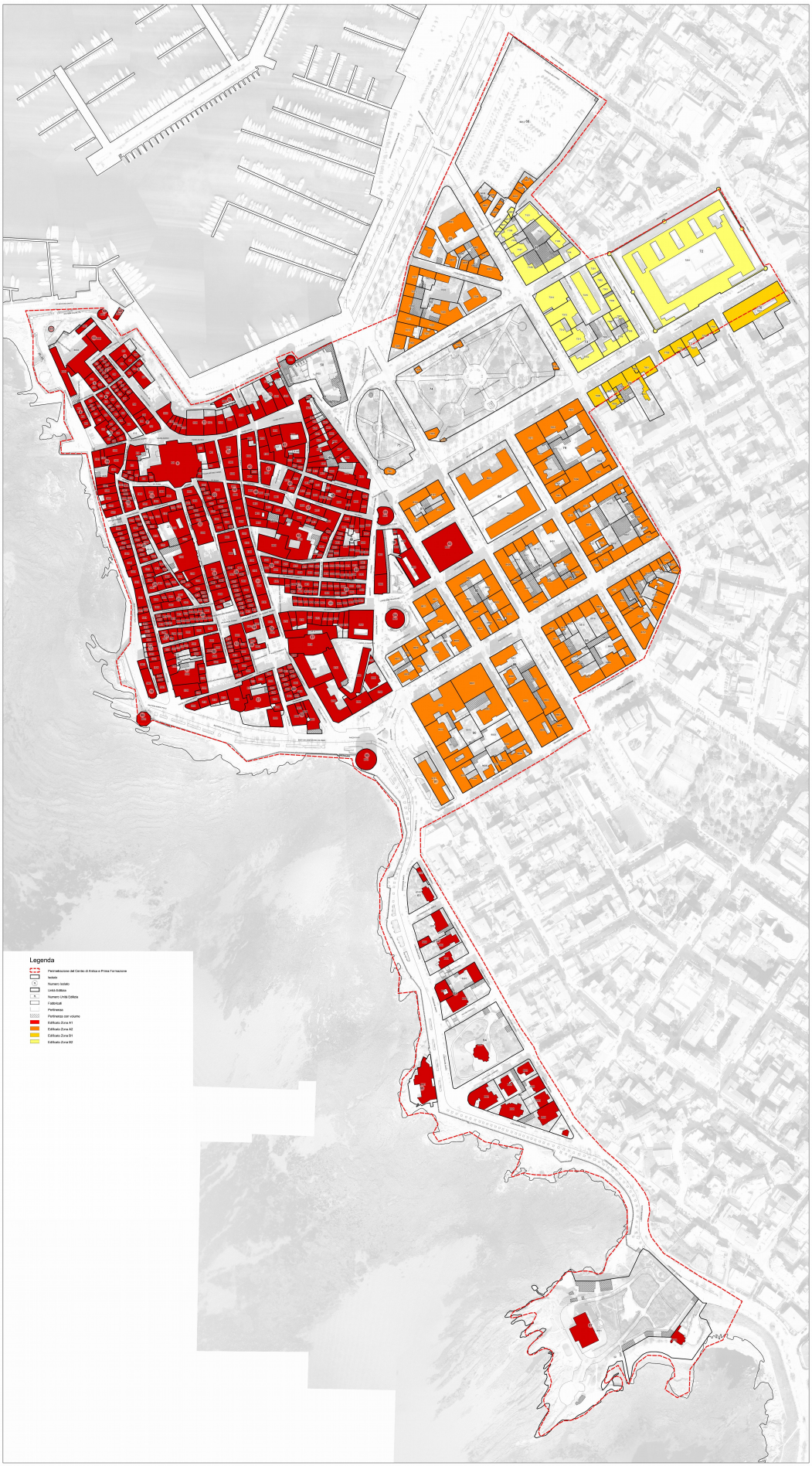
Allegato A – Relazione illustrativa
Allegato B – Norme tecniche di attuazione
Allegato C – Abaco delle tipologie edilizie
Allegato D – Abaco degli elementi architettonici
Allegato E – Abaco delle pavimentazioni
Allegato F – Schede e Decreti MIBACT-SBEAP-SS
Allegato G – Schede unità edilizie di intervento
Allegato H – Tabelle parametriche

5 – Le fasi della conoscenza

La verifica e l'aggiornamento del P.P. è stata preceduta da una fase propedeutica di conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive tradizionali e della storia locale.
Attraverso l'indagine, la conoscenza e l'interpretazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute, sia di natura antropica che naturale, è stato possibile comprendere i rapporti tra elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e i ruoli nel sistema territoriale *(cf. tav. 2.1 – Suoli e criticità ambientali, tav 2.2 – Aspetti geologici, tav 2.3 – Beni paesaggistici ambientali).*
Tale iter di conoscenza, importante per poter riconoscere in fase analitica il significato degli oggetti territoriali, le valenze storiche, culturali, fisiche e ambientali, ha consentito, in fase progettuale, di individuare nuove azioni che si saldino armonicamente e funzionalmente con il contesto preesistente.
Posto che la conoscenza dei valori culturali si pone poi come forma di difesa dell'identità locale, si è inteso strutturare lo studio partendo dalla dimensione geografica *(cf. tav. 1.1 – Geografia dei luoghi e tav. 1.2 – Relazioni tra poli urbani)* per prendere poi in considerazione la lettura storica (passando per la scala urbana per arrivare poi al singolo edificio ed alle sue componenti costruttive), nel tentativo di cogliere i processi di trasformazione dell'abitato in relazione ai mutamenti di tipo sociale ed economico che si sono succeduti nel tempo *(cf. tav. 3.1A e 3.1F - Sistema insediativo e tav. 3.3 – Vuoti urbani da eventi bellici).*
La fase conoscitiva si è avvalsa di diverse fonti per il reperimento delle informazioni. In *primis* sono stati presi in considerazione gli elaborati e materiali su cui sono stati formati i P.P. vigenti, successivamente sono state prese in considerazione ulteriori fonti sia di tipo diretto che indiretto. Per quanto riguarda le fonti indirette si è trattato di consultare, confrontare e analizzare la cartografia (storica e odierna); per quanto concerne invece la conoscenza diretta si è proceduto effettuando sopralluoghi, ricognizioni e relativi rilievi (metrici, grafici e fotografici) per capire il funzionamento del centro storico e del tessuto urbano, le relazioni che intercorrono tra gli spazi aperti e chiusi, pubblici e privati, per conoscere lo stato di consistenza dell'edificato, riconoscere, catalogare e identificare le tecniche costruttive, verificare lo stato di mantenimento dei caratteri tradizionali, evidenziare eventuali incoerenze e criticità.
E' seguita la fase di restituzione dei rilievi effettuati e la messa a sistema con le informazioni acquisite in maniera diretta.

6 – Restituzione grafica dei rilievi

Il patrimonio edilizio ricompreso nella perimetrazione dei centri di antica e prima formazione, a seguito delle indagini eseguite sul campo, è stato suddiviso in **111 isolati urbani**, al cui interno sono state individuate le singole unità edilizie di intervento (UEI) *(cf. tav. 4.1A e 4.1F – Identificazione isolati e unità edilizie)* per un totale di 843 **unità edilizie di intervento**. Esse sono le porzioni di tessuto edilizio costituite anche da più unità immobiliari, aventi omogenee ed unitarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive, per ciascuna delle quali si è proceduto alla determinazione planimetrica tramite rilievo catastale e talvolta anche aerofogrammetrico.



IDENTIFICAZIONE ISOLATI E UNITA' EDILIZIE DI INTERVENTO

Le unità edilizie di intervento sono identificate da un codice composto, nel quale il primo numero indica l'isolato e il secondo il numero progressivo dell'unità all'interno dell'isolato, e sono individuate graficamente in ogni tavola con un perimetro nero spesso.

Nelle tavole dalla 4.2 alla 4.14 sono stati riversati i risultati delle indagini dirette compiute su altrettanti aspetti della struttura spaziale della città. Le analisi interpretative condotte (alcune delle quali sintetizzate anche nelle schede) hanno riguardato, tutti gli aspetti relativi ai caratteri, alla condizione ed allo stato di fatto dello spazio fisico e hanno fornito, quindi, tutte le indicazioni utili alla predisposizione del P.P. *(cf. tav. 4.2 – Utilizzo piano terra, 4.3 – Utilizzo piani superiori, 4.4 – Consistenza e densità edilizia, 4.5 – Epoca di impianto , 4.6 – Morfologia degli isolati , 4.7 – Classificazione tipologica, 4.8 – Stato di manutenzione, 4.9 – Valori architettonici ed ambientali, 4.10 – Stato di conservazione, 4.11 – Rilevanza paesaggistica, 4.12A – Planimetria dei tipi di copertura, 4.14 – Planimetria dei materiali di copertura).*

7 – La fase progettuale

La fase progettuale, fortemente condizionata dai risultati ottenuti nella fase analitica, in particolare ha tenuto conto delle relazioni che intercorrono tra gli isolati e tra i singoli edifici, della dimensione percettiva degli spazi, oltre che delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, ma anche delle criticità emerse.

La definizione degli interventi è finalizzata a garantire la conservazione di ciò che ancora mantiene il carattere storico, la "correzione" di eventuali incoerenze e criticità, indirizzando i nuovi interventi mediante regole e buone pratiche finalizzate alla conservazione dell'identità e dei valori culturali, nell'intento di perseguire un disegno armonioso e coerente del nucleo storico.

Ai paragrafi che seguono si descrivono gli obiettivi del P.P. e vengono esplicitati i criteri che hanno guidato l'analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie, le modalità con cui si è addivenuti all'identificazione di tipi e modelli invarianti all'interno del tessuto urbano; tali riferimenti tipologici, indicati in fase di analisi, per ogni singola unità edilizia nella specifica tavola *(cf. tav. 4.7A e 4.7F – Classificazione tipologica)* consentono, a loro volta, l'identificazione di modelli tendenziali su cui modulare gli interventi di recupero, modifica, integrazione e rigenerazione edilizia futuri. I modelli tendenziali di cui detto sopra sono indicati nell'elaborato *C – Abaco delle tipologie edilizie* e *D – Abaco degli elementi architettonici.* Con schemi grafici, immagini, dettagli architettonici e decorativi, ecc., sono rappresentati i modelli tipologici e architettonici a cui gli interventi futuri dovranno fare riferimento, al fine di perseguire gli obiettivi del progetto del P.P..

Infine le analisi di ciascuna Unità Edilizia di Intervento in ragione del periodo di edificazione, dello stato di conservazione dei caratteri storici e della rilevanza storico costruttiva, hanno condotto alla classificazione finale delle unità edilizie (cfr. tav. 5.1A e 5.1F– Classificazione delle unità edilizie) che ha permesso di individuare di conseguenza le categorie di intervento ammissibile *(cfr. tav. 5.2A e 5.2F – Categorie di intervento).*

Per ogni unità edilizia di intervento (UEI) è stata redatta un'apposita S*cheda delle UEI (cfr. Allegato G – Schede unità edilizie di intervento)* contenente alcune delle indicazioni specificate negli elaborati *(cf. tav. dalla 4.1 alla 4.14),* riguardanti consistenza, caratteristiche specifiche, stato di manutenzione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, caratteri architettonici, interventi ammessi e prescrizioni di carattere operativo. I dati planivolumetrici e catastali specificati nelle singole schede sono stati desunti dalle planimetrie catastali e talvolta dal rilievo aerofotogrammetrico e sono da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano. Inoltre per quegli isolati nei quali sono previsti interventi di ampliamento sono state redatte le *Tabelle parametriche (cfr. Allegato H – Tabelle parametriche).*

L'uso di queste schede, in estrema sintesi, consente di riunire tutte le informazioni utili, e necessarie, alla pianificazione degli interventi sul patrimonio edilizio ricompreso negli ambiti dei centri di prima e antica formazione di Alghero e Fertilia.

Il Piano è stato elaborato e restituito in formati adatti ad essere gestiti dal sistema informativo regionale e tali da poter essere facilmente recepiti da un qualsiasi sistema territoriale informatizzato (GIS), in grado di elaborare e restituire in modo automatico cartografie tematiche ed essere visibili sul web.

8 – Obiettivi e finalità del piano

Il Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia recepisce le indicazioni programmatiche della verifica di conformità di cui alle determinazioni della RAS citate al paragrafo 3 che vede i due centri come risorsa determinante su cui impostare il recupero dei caratteri storico morfologici perduti negli ultimi decenni di attività edilizia, su cui impostare precisi studi di fattibilità finalizzati allo sviluppo anche di attività economiche in particolare nella borgata di Fertilia.

Il nuovo Piano è volto a promuovere azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico, secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio. Ovvero, indicare per ogni unità edilizia i modi di intervento, armonizzando esigenze di conservazione dei valori storico-documentali e salvaguardia della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici con i programmi di sviluppo economico e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Il Piano, considerando la tensione abitativa e le dotazioni di servizio alla residenza, si prefigge l'obiettivo di confermare e diversificare l'offerta residenziale a favore del recupero e riqualificazione delle unità edilizie con caratteristiche dimensionali e tipologiche compatibili con la residenza stabile di nuclei familiari di varia grandezza. Il piano verificherà inoltre la possibilità di promuovere interventi di recupero finalizzati alla trasformazione in residenze turistiche di quelle unità edilizie che, per caratteristiche dimensionali e tipologiche, risultino incompatibili con la funzione di residenza stabile.

Recependo i parametri insediativi previsti dal PRG, potrà prevedere modesti incrementi di volume necessari a rendere utilizzabili unità edilizie altrimenti destinate al totale abbandono e decadimento o a sanare lacune morfologiche rilevanti nelle cortine edilizie di pregio.

Il nuovo Piano intende dunque confermare un livello di bassa tensione abitativa ottimizzando le dotazioni di servizio alla residenza, confermando e incrementando la diversificazione dell'offerta residenziale,

promuovendo e incentivando il recupero delle unità edilizie che abbiano caratteristiche dimensionali e tipologiche compatibili con la residenza stabile di nuclei familiari di diversa grandezza.
Nel centro storico in particolare di Alghero sono attualmente presenti servizi di carattere generale, prevalentemente destinati ad attività culturali, di culto e terziari in genere, di cui il nuovo strumento attuativo per il centro matrice dovrà valutare stato di conservazione, adeguatezza e accessibilità.
Il Piano dovrà dunque prevedere una conferma della destinazione residenziale stabile, ed eventualmente residenziale turistico, del patrimonio edilizio esistente, l'implementazione dei servizi di interesse generale e/o complementari alla residenza al fine di far acquisire al centro storico il ruolo di centro urbano e commerciale.
Il raggiungimento di tali obiettivi implica azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico mediante puntuale definizione di adeguate categorie di intervento, tese alla conservazione dei valori storico-documentali ancora esistenti, alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri tipologici e della morfologia insediativa, al ripristino di tali caratteristiche in tutte quelle situazioni di degrado che inficiano il carattere unitario del centro storico e la riconoscibilità dei valori identitari.
Il Piano potrà anche individuare, in virtù del censimento delle caratteristiche tipologiche e dello stato di conservazione degli immobili, in sinergia pubblico/privato, strategie finalizzate ad attivare politiche di marketing urbano: potranno essere individuate aree e/o gruppi di edifici che, per caratteristiche, ubicazione, stato di manutenzione, possano essere ricompresi in studi finalizzati ad incentivare la rigenerazione del patrimonio immobiliare storico ad opera di privati, imprenditori, gruppi immobiliari o simili.
Gli interventi edilizi che il Piano intende promuovere sono disciplinati tenendo conto dei valori di contesto storico ambientale salvaguardando i caratteri del centro matrice. La nuova disciplina edilizia è informata al riconoscimento dei valori storico – ambientali del centro storico, con riferimento diretto ai manuali operativi predisposti dalla Regione Sardegna per gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico.
La redazione del P.P., da un lato, è caratterizzata da un impianto conoscitivo basato su analisi dinamiche del contesto edilizio, urbanistico e socioeconomico delle aree incluse nel centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia. L'analisi si identifica come fase "rilevatrice" e "rivelatrice" al contempo dell'identità odierna del centro storico, e peraltro segue un'impostazione della disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici fondata sulla re-interpretazione delle regole urbanistiche che hanno presieduto alla formazione dei centri storici.
In relazione alle strategie esposte sopra, il Piano del centro matrice persegue in sintesi i seguenti obiettivi:

- tutelare, salvaguardare e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano il centro di antica e prima formazione;
- tutelare e rendere riconoscibile la trama viaria, ovvero il sistema degli isolati (caratterizzati dal sistema a schiera e dai sistemi in linea, a palazzo, a villa etc.) nelle sue fasi diversificate;
- tutelare e valorizzare i margini murati (Alghero) e salvaguardare l'identità e le differenze specifiche dei nuclei evitando saldature tra nuclei contermini (Fertilia);
- tutelare il carattere degli edifici e dei manufatti e le tecniche costruttive della tradizione;

- favorire la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività, anche attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica connesse alla creazione di nuovi servizi;
- promuovere l'utilizzo del patrimonio storico attraverso interventi di recupero connotati da alta qualità urbana e finalizzati al mantenimento o al ripristino delle funzioni residenziali;
- promuovere, in sinergia pubblico/privato, strategie finalizzate ad attivare politiche di marketing urbano in aree e/o gruppi di edifici censiti in virtù delle caratteristiche tipologiche e dello stato di conservazione;
- incentivare le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico e connesse alla funzione abitativa quali gli esercizi commerciali, l'artigianato, i pubblici esercizi, gli uffici e gli studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose.
- incentivare, anche con il concorso finanziario regionale, le politiche di qualità facendo ricorso alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi.
- sviluppare la sensibilizzazione e partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e facente parte della cultura materiale del luogo.

Il presente documento illustra obiettivi, contenuti salienti e modalità operative del nuovo Piano Particolareggiato, cui sarà possibile apportare perfezionamenti ed integrazioni nello sviluppo del percorso di formazione del piano medesimo.

TITOLO II – IL QUADRO DELLA CONOSCENZA

1 – La geografia dei luoghi

1.1 – Il quadro geografico

In merito alla geografia dei luoghi del territorio comunale si riporta un estratto di quanto scritto da Manlio Brigaglia alla voce "Alghero" del Dizionario Storico – geografico dei comuni della Sardegna", C. Delfino editore, Sassari. 2009.

"Il territorio del comune di Alghero comprende la parte sud occidentale della provincia di Sassari e forma quasi un ferro di cavallo intorno all'omonima rada. I suoi confini sono: a nord e nord-est con la Nurra di Sassari, a est con il comune di Olmedo e, per un tratto, con quello di Uri, a sud-est con il comune di Putifigari, a sud con quello di Villanova Monteleone, e ad ovest con il mare.

Si tratta di un'area di 22.496 ettari di cui solo un terzo pianeggiante e il resto costituito di colline e altipiani, su cui scorrono alcuni corsi d'acqua per lo più a carattere torrentizio che sfociano, con l'esclusione di quelli più meridionali, nella laguna del Calich, a nord del centro abitato.

I più importanti corsi d'acqua sono: il rio Barca, principale immissario del Calich; il rio Filibertu, il rio Sassu e il rio Serra che sono affluenti del rio Barca; il rio Fangal che sfocia nel Calighet, l'estremità più orientale della laguna, attraversa da sud a nord buona parte del territorio comunale e, infine, il rio Calabona e ilrio Omamort che si gettano in mare nella costa meridionale.

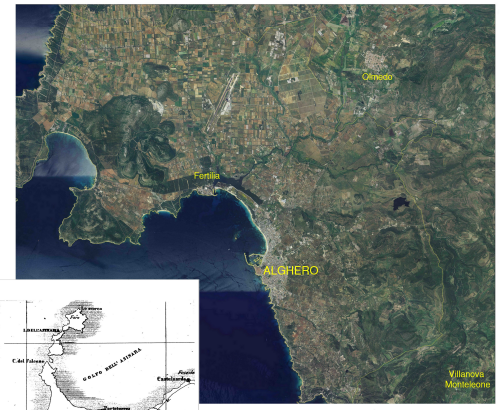
Gli unici rilievi, se così possono essere chiamate alcune colline dalla tipica forma arrotondata, sono il Monte Doglia (437 m) e il Monte Timidone (362 m) entrambi a nord, e l'altipiano di Scala Piccada (335 m) a sud, verso Villanova Monteleone." (cfr. tav. 1.1 – Inquadramento territoriale: Geografia dei luoghi e tav. 1.2 – Inquadramento territoriale: Relazioni tra poli urbani)

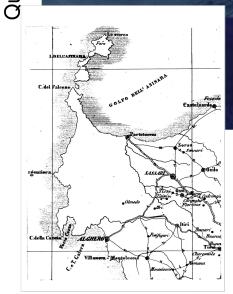
"Dal punto di vista geologico il territorio algherese si può dire caratterizzato da tre tipi di conformazioni: quella di quasi tutto l'entroterra che è composto di arenarie del Quaternario; la penisola sulla quale sorge il centro abitato che è un «promontorio di marne e dolomie ben stratificato del Trias superiore» (S. Oppes); il promontorio di Capo Caccia, costituito da calcare del Cretaceo; il monte Timidone e punta Cristallo, interamente costituiti da calcare del Giurese. Interessante la presenza di uno strato di bauxite nel lato occidentale dello stagno di Calich a nord della borgata di Fertilia." (cfr. tav. 2.1 – Analisi territoriale: Suoli e criticità ambientali (stralcio PAI) e tav. 2.2 – Analisi territoriale: Aspetti geologici)

"Sulla destra della strada statale che da Alghero conduce a Fertilia, si estende per la lunghezza di 2650 metri la laguna di Calich. Di laguna e non di stagno si deve, infatti, propriamente parlare considerato l'aspetto geomorfologico di questo specchio d'acqua salmastra che ha una superficie di 97 ettari e dista dal mare, mediamente, 400 metri, per ricongiungersi con esso nel suo tratto più occidentale, attraverso il canale di Fertilia. Questa laguna, nota sin dall'antichità per la sua pescosità, è stata di recente inclusa nel novero degli ambienti da proteggere, e dal 1996 fa parte integrante del Parco naturale regionale di Porto Conte. L'importanza del Calich, infatti, oltre che economica è anche di tipo ecologico-ambientale, considerato che sono circa un centinaio le specie di uccelli che vi nidificano, stazionano o transitano e che ad oltre 350 ammontano le varietà di flora ivi esistenti, tra cui la rara spartina juncea, unica in Sardegna. (omissis)



Quadro territoriale - geografico





(Figure a sinistra e a lato) Una Carta itineraria (1855) e una Carte routiere pour servir à l'intelligence de son Itinéraire (1860) di Alberto Ferrero della Marmora. (...) il sistema forte è rappresentato da Porto Torres Sassari Alghero e dai numerosi insediamenti rurali a mezzo giorno del capoluogo. La Nurra è totalmente vuota e tale rimarrà ancora per quasi un secolo (...)
Ilario Principe, Le città nella storia d'Italia Sassari Alghero, 1983 D.Laterza



(Figura a destra) Carta dell'Isola e Regno di Sardegna dedicata alla Maestà del Re Carlo Alberto Primo dal suo umilissimo e devotissimo suddito il Maggior Generale C. te Alberto Ferrero della Marmora assistito dal suo Collaboratore il Cav.re D. Canto de Candia (1845)
Nella carta non manca il ricordo dei "lavori trigonometrici, e geodetici di questa carta, incominciati nel 1824, e proseguiti quasi senza interruzione sino al 1838", per i quali l'autore rimanda alla notice inserita nel primo volume (1839) del Voyage en Sardaigne.
L'orografia è resa col tratteggio a lumeggiamento obliquo accompagnata dall'indicazione delle altitudini dei vari rilievi. L'idrografia assai dettagliata rappresenta i fiumi con una linea sottile che ne traccia l'effettivo percorso. I centri abitati, segnati con un cerchietto, sono assai numerosi.
E' segnalata anche la presenza di chiese campestri, fortezze, castelli antichi, nuraghi e torri litoranee.
RAS/Sardegna Cultura/Cartografia. XIX secolo: le basi per una moderna rappresentazione, La cartografia della Sardegna dal 1800 al 1900



(...) si arriva infine in un altipiano da cui comincia una discesa ripida e molto faticosa, detta Scala picacda, che conduce ad Alghero. Dall'inizio della discesa, lontano più di cinque chilometri dalla città, si schiude una vista imponente, che costituisce un piacevole diversivo rispetto alla monotona solitudine della regione che si è percorso per otto ore di seguito. Da questo punto si vede la città di Alghero su una specie di promontorio circondato per tre quarti dal mare e unito con un istmo a una magnifica pianura, coltivata come un giardino e in parte coperta di olivi. Più lontano, su un altro piano, si distingue molto bene tutta l'entrata e il fondo dello splendido Porto Conte, affiancato a ovest dal colossale capo Caccia, dai pendii ripidi, mentre a est si erge il Monte Doglia, dalle forma rotondeggianti. (...) A ovest dell'ultimo altipiano, quello da cui parte la Scala picacda, sulla costa si vede una torre abbandonata detta "di Poglina", e non lontano da lì c'è un'ansa presso la quale sorge la chiesa rurale della Speranza. (...) Discendendo la Scala picacda ci si trova sul cammino da Alghero a Valverde, dove c'è una specie di santuario molto popolare nella zona. (...) La chiesa è dedicata alla Vergine Maria e dipende dal capitolo di Alghero; vi si celebra tutti gli anni una festa molto frequentata, soprattutto dalla gente della città che dista solo sette chilometri ed è collegata per mezzo di una strada in pianura. L'estremità inferiore della Scala picacda raggiunge la strada alla metà circa della sua lunghezza, per cui, dalla fine di questa faticosa discesa e fino ad Alghero, ci sono appena quattro chilometri di distanza.
Alberto F. Della Marmora, Itinerario dell'Isola di Sardegna, 1997 - Longhi M. G.- Ilisso

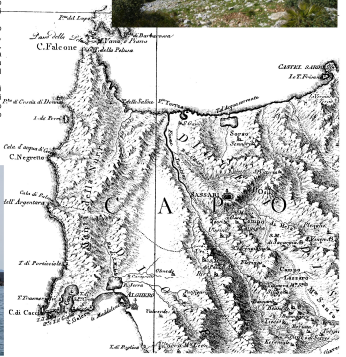


Quadro territoriale - elementi naturali



(...) Le città è circoscritta nell'area di una penisola, a est è collegata alla terra mediante un istmo abbastanza largo; la parte della città bagnata dal mare è protetta da bassifondi e da scogli a fior d'acqua, talvolta emergenti, è accessibile alle navi e alle piccole imbarcazioni solo dalla parte del molo, fortificato con bastioni. La parte rivolta a terra è ugualmente rinforzata con bastioni e protetta da un fossato e da un'opera avanzata; tutta questa parte della città è dominata dalle colline vicine e soprattutto da quella detta di San Giuliano. (...)
Usciti da Alghero e superato il convento dei Cappuccini, si segue la spiaggia in direzione nord, interamente formata da dune di sabbia, dove vegetano facilmente le siepi di palma nana. Si lascia questo terreno a circa sei chilometri dalla città, dove un grande ponte con diverse arcate, alla foce dello stagno di Calich e verso il mare, lo stagno è denominato anche "delle peschiere", a causa delle peschiere che vi si sono impiantate. Superato il ponte si trova la pietra calcarea che forma il suolo della regione, in parte monduisa, in parte del tutto pianeggiante.
E' l' che si elena il Monte Doglia, conico e rotondeggiante; (...) Ai piedi del Monte Doglia, in basso verso ovest, la pianura è sabbiosa e ricoperta di arbusti di lentisco e corbezzolo. (...) A sud del Monte Doglia continua a comparire la roccia calcarea, formando la piccola catena a est di Porto Conte. Ai piedi del versante orientale della piccola catena sorge l'attuale lazzaretto, di qualche volta ci si serve quando si impone una quarantena per chi sbarchi in questa parte dell'isola. A sud del lazzaretto si incontra la torre di Galera, poi si giunge all'entrata di Porto Conte, passando sotto la torre del Giglio, che domina il passaggio da est; anche queste torri sono in stato di abbandono.
L'apertura di Porto Conte può contare un miglio e mezzo di larghezza; a partire da questo punto, il golfo - o piuttosto il porto - si sviluppa e si estende all'interno in lungo e in largo, formando un bacino naturale di notevole importanza. E l'antico Nymphaeus Portus di Tolomeo, detto oggi, "Porto Conte" o "Conti", ha quasi sei chilometri di profondità e tre di larghezza media. Il suo asse segue il meridiano, mentre l'ingresso di rivolto a sud. E' senza dubbio il più bel porto naturale dell'isola. (E) A guardia del porto si innalzarono le torri del Tramariglio, del Bollo e la Torre grande. (...)
In fondo a Porto Conte ci sono delle rovine romane, in uniuogo detto Sant'Imbenia(...) si innalza repentinamente, verso ovest il Monte del Timidone; la forma conica e la roccia di cui si compone sono uguali a quelle del vicino Monte Doglia. Il Monte del Timidone si unisce verso sud a una piccola catena, ugualmente calcarea, che costituisce il fianco occidentaledi Porto Conte e finisce a capo Caccia;
Alberto F. Della Marmora, Itinerario dell'Isola di Sardegna, 1997 - Longhi M. G.- Ilisso





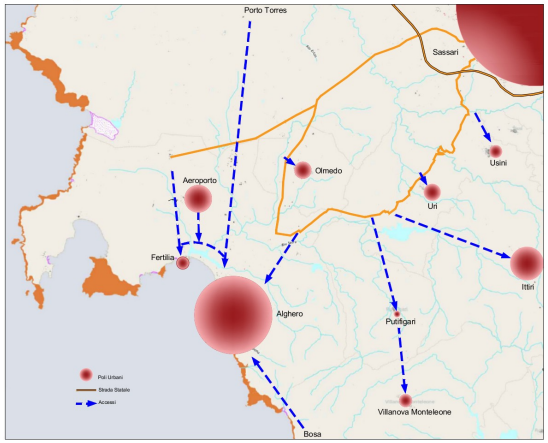


<u>Le coste,</u> si sviluppano per circa 80 Km, (omissis). Dal promontorio di Poglina a sud, alto 65 metri e costituito in prevalenza da rocce calcaree, la linea costiera si ammorbidisce, dopo circa tre Km, formando la cala Llécas e, superata la punta su cui vigila la antica torre spagnola di Polliri, la cala del Bolentì, (omissis) Da lì la costa si alza ancora stupenda e minacciosa, fino al Canal de l'Oma Mort, (omissis). Proseguendo verso nord, si apre l'ampio golfo di Alghero con una lunga spiaggia di rena candida e finissima che ha termine nei pressi del piccolo borgo di Fertilia. Subito dopo quella borgata è tutto un alternarsi di piccole spiagge e calette fino alla stupenda spiaggia delle Bombarde, che si schiude di fronte al mare aperto e all'ampia insenatura di Lazzaretto, autentico gioiello della natura. Chiude la rada il massiccio di Capo Galera dietro il quale si apre la piccola insenatura di Port Agra e quindi il promontorio di Punta del Lliri che delimita a sud l'ampio golfo di Porto Conte e che fronteggia l'immane mole calcarea di Capo Caccia. Il Golfo delle Ninfe, come lo chiamarono gli antichi Romani, chiuso quasi come un lago e protetto da ogni vento, è il più grande e spazioso porto naturale dell'isola, (omissis) Per la sua particolare conformazione, per la temperatura mite delle acque e per la rigogliosa vegetazione marina che vi dimora, è uno dei luoghi più importanti del ripopolamento ittico, una oasi ecologico-ambientale divenuta ora, dopo molte battaglie, un parco naturale regionale. Capo Caccia, l'Hermeu, promontorio degli antichi Latini, è stato definito «senza dubbio uno dei luoghi più belli e spettacolari di tutta l'Italia» (F. Pratesi e F. Tassi, Guida alla natura della Sardegna, Mondadori 1977) non senza ragione. (omissis) È un promontorio calcareo, del Cretaceo superiore, con pareti a picco sul mare che, nel versante occidentale, raggiungono l'altezza di 270 metri (Torre de La Pegna). Questa imponente massa rocciosa è quasi per intero interessata da fenomeni carsici che hanno dato vita ad alcune grandi grotte e a diverse cavità e inghiottitoi. La più famosa di esse è certamente la grotta di Nettuno che si apre alla base dell'estremità occidentale di Capo Caccia. (omissis) il suo interno è un magico balletto di stalattiti e stalagmiti, una fioritura di concrezioni delicate e ardite, un susseguirsi di enormi sale fantastiche introdotte da un laghetto sul cui fondo giace della sabbia ambrata finissima (omissis). Doppiato quel promontorio, a pochi metri dalle pareti scoscese, è un brandello di terra emersa, poco più di uno scoglio, chiamato Isola Foradàda, forata, cioè, a causa di un tunnel naturale che la attraversa. (omissis) La costa prosegue, poi, alta e strapiombante fino a Punta Cristallo, dove ancora nidifica l'avvoltoio grifone; nei pressi è l'Isola Piana, dalla caratteristica forma piatta (da cui il nome), con coste a picco sul mare e su cui vegeta l'euforbia arborea, qui gigantesca, e riesce così a raggiungere, come le affini specie tropicali, statura e portamento di vero e proprio albero (F. Pratesi, F. Tassi). Dopo Cala de La Barca, ancora costa alta e inaccessibile, fino alla incantevole insenatura di Porticciolo, custodita da un'antica torre spagnola, (omissis). Da qui e fino alla spiaggia di Porto Ferro è tutto un alternarsi di cale e calette, in realtà vere e proprie valli sommerse, che viste dall'alto forniscono un'immagine oltremodo suggestiva." (cfr. tav. 2.3 – Analisi territoriale: Beni paesaggistici ambientali (Aree di interesse naturalistico tutelate)

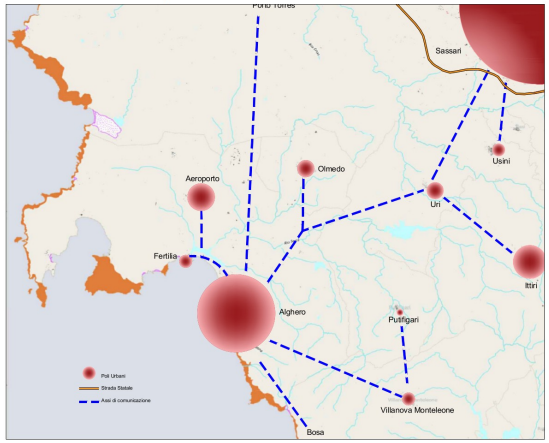
1.2 – Il sistema ambientale.

Nell'"Atlante degli ambiti di Paesaggio" del P.P.R., il territorio comunale è incluso nell'ambito di paesaggio n° 13 "Alghero"; dalla scheda di quest'ambito, si riporta la descrizione che si fa dello stesso e degli elementi che lo costituiscono:

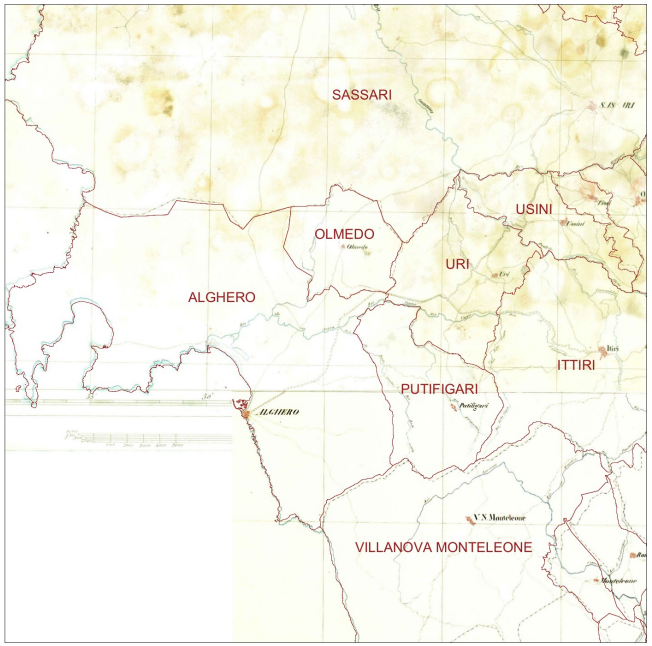
Accessi ai poli urbani



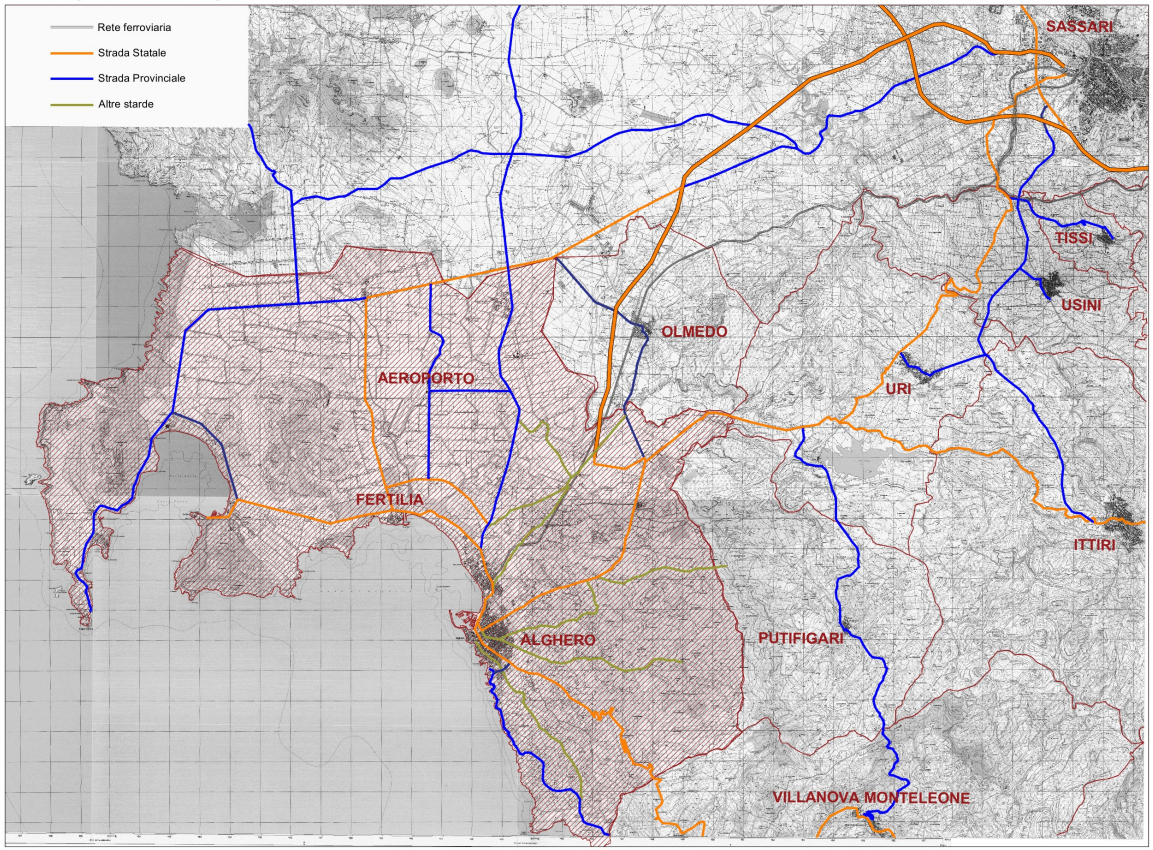
Assi di connessione tra i poli urbani



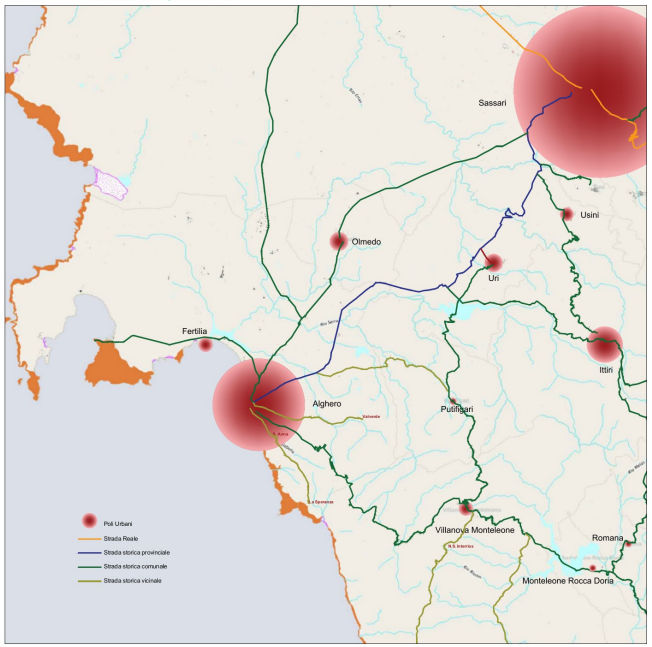
Base Cartografica: unione De Candia seconda metà del 1800



Base Cartografica: I.G.M. scala originaria 1:25.000



Connessioni storiche tra i poli urbani



INQUADRAMENTO TERRITORIALE -RELAZIONI TRA POLI URBANI

"L'Ambito è individuato dai golfi di Alghero e di Porto Conte, dalle bonifiche di Fertilia e dai sistemi idrografici del Rio Calic e Rio Barca.

L'assetto insediativo è strutturato da più sistemi: il sistema insediativo storico di Alghero e del centro di Olmedo, il sistema di fondazione di Fertilia e delle bonifiche della piana, l'insediamento diffuso nell'Ambito territoriale. L'Ambito identifica un complesso sistema insediativo storico riferibile a Porto Conte, il Porto delle Ninfe romano, già luogo di scambio con il Mediterraneo occidentale.

L'arco costiero compreso nell'Ambito si sviluppa dalla torre costiera di Pòglina alla Torre Negra di Porto Ferro, includendo il promontorio di Capo Caccia. La dominante ambientale costiera si presenta come una successione di tratti rocciosi (scogliere di Cala del Turco, falesie di Capo Caccia, scogliere di Punta Negra e di Pòglina) intervallati dal sistema della Punta del Giglio e dai litorali sabbiosi della Spiaggia di Maria Pia edel Lido di Alghero con la zona umida retrodunare dello Stagno del Calich.

Il sistema ambientale dello Stagno del Calich e dei suoi affluenti si colloca come elemento di "snodo" fra gli ambiti della diffusione dell'insediamento periurbano di Alghero, del tratto costiero che comprende Capo Caccia e Porto Conte e del complesso delle attività turistiche e di servizio ad essi legate.

Il paesaggio agrario si articola: nel sistema della piana della Nurra, in cui è leggibile l' impianto strutturato dei paesaggi della Bonifica, nel quale si sviluppano attività agricole intensive e sul quale si articolano nuclei insediativi e componenti infrastrutturali-viarie; nelle aree delle colture estensive negli ambiti collinari dei territori di Olmedo, Putifigari, Uri, Usini contigui al territorio di Villanova Monteleone, nella dominante presenza delle colture arboree specializzate dell'olivo e della vite.

1. Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

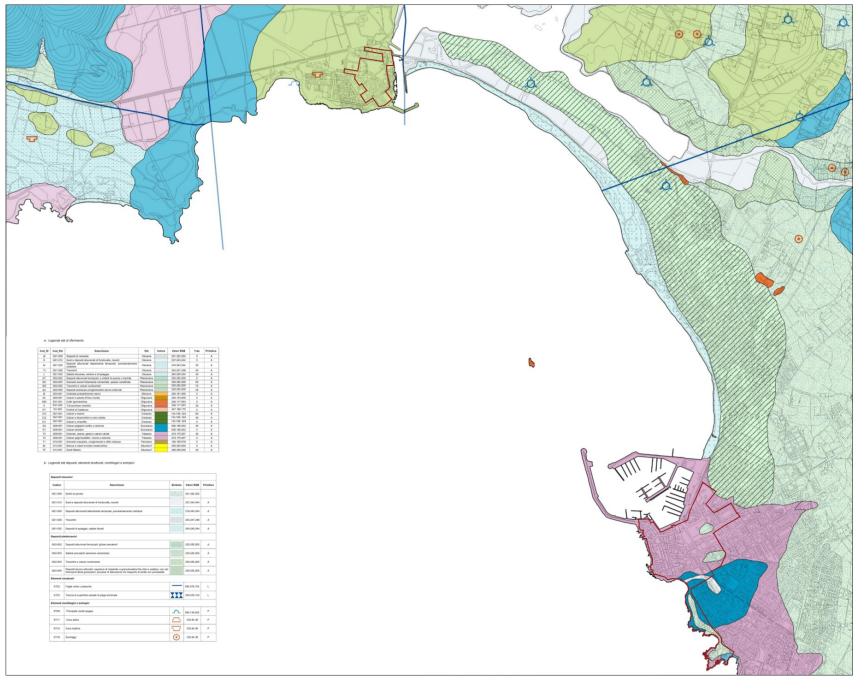
- *il sistema costiero dei promontori calcarei di Capo Caccia, dominato a sua volta dal Monte Timidone, e Punta del Giglio che racchiudono l'ampia baia di Porto Conte.*
- *la rada di Alghero-Fertilia, definita dal cordone sabbioso e dallo Stagno di Calich, alimentato dai bacini idrografici del Riu Barca, del Rio Calvia e del Canale Oruni.*
- *la piana alluvionale di Santa Maria La Palma e di Fertilia, trasformate dalle bonifiche storiche e dalla riforme agraria dell'ETFAS e dominate dai rilievi calcarei di Monte Doglia e Monte Zirra.*
- *i siti di importanza comunitaria: Capo Caccia e Punta del Giglio, Lago di Baratz e Porto Ferro.*

2 . Costituiscono elementi del sistema paesaggistico rurale:

- *la risorsa agricola del territorio rappresentata dalla filiera olivicola (San Pasquale), la filiera vitivinicola (cantina Sella e Mosca, cantina di Santa Maria La Palma) e l'allevamento ovino sui pascolativi;*
- *la vegetazione alofila, igrofila nello stagno del Calich, i residui isolati di boschi di lecci, i ginepreti, le garighe a palma nana con i numerosi endemismi presenti a Capo Caccia;*
- *le macchie termofile e garighe delle aree calcaree a Monte Doglia;*
- *la vegetazione lacustre nel Lago di Baratz-Porto Ferro, e inoltre i ginepreti, le macchie e le garighe costiere, le pinete artificiali e la specie endemica Genista sardoa;*
- *la cintura olivetata intorno alla città di Alghero che rappresenta un elemento caratteristico del paesaggio e della cultura locale legata alla produzione dell'olio.*

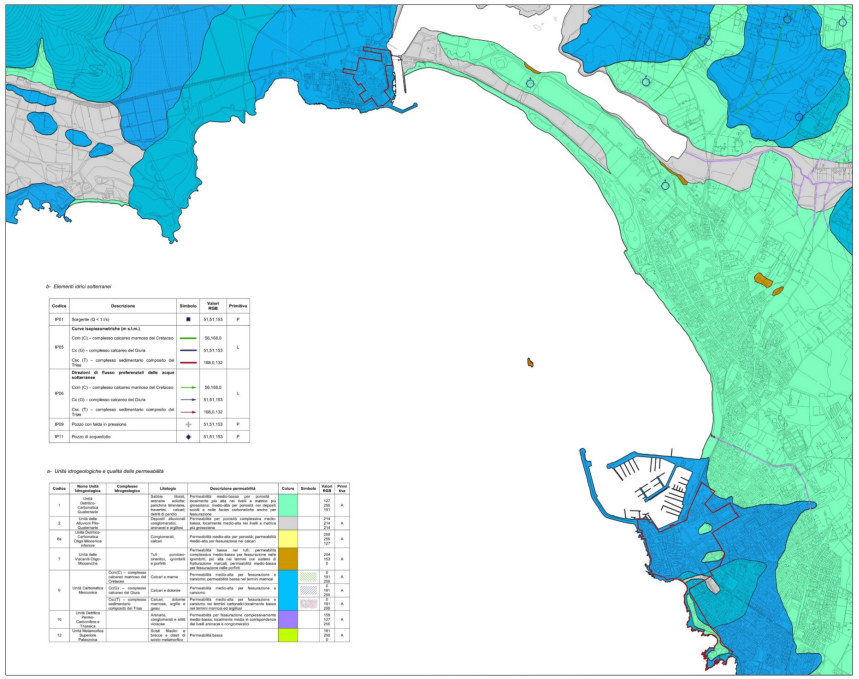
3. Costituiscono sistema del paesaggio storico-culturale:

CARTA GEO-LITOLOGICA



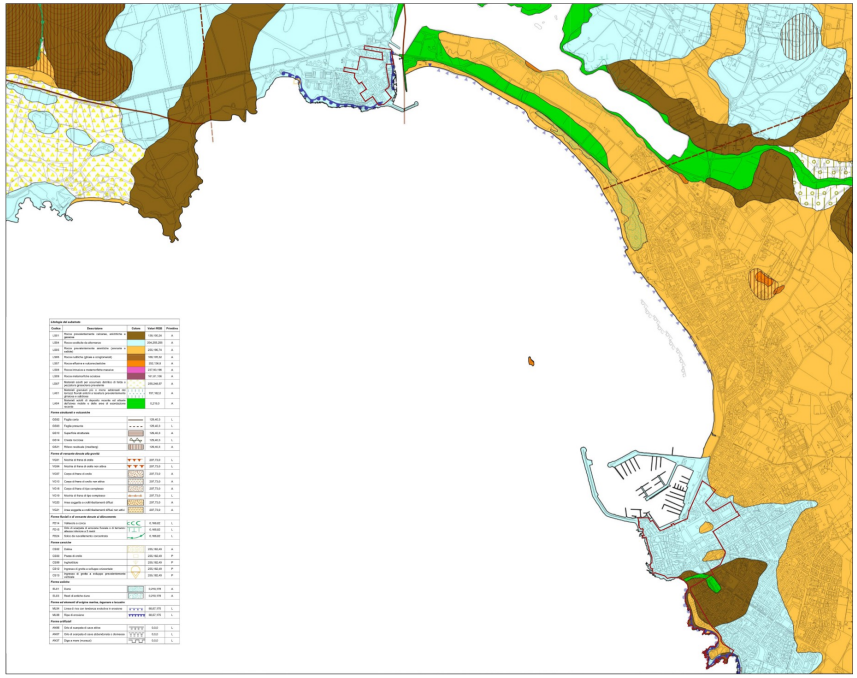
Scala 1:15.000

CARTA IDROGEOLOGICA



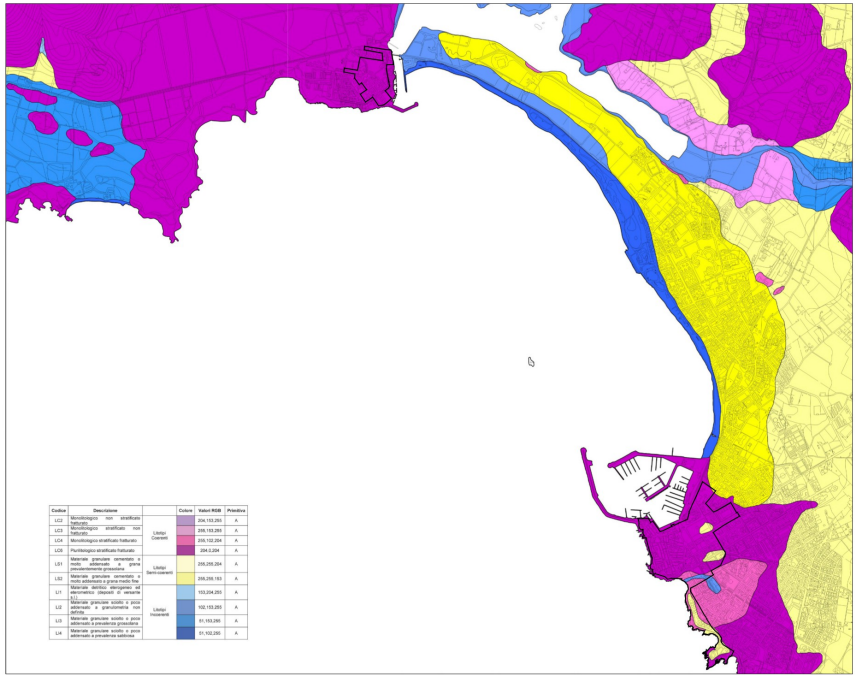
Scala 1:15.000

CARTA GEOMORFOLOGICA



Scala 1:15.000

CARTA GEOLOGICO-TECNICA



Scala 1:15.000

ANALISI TERRITORIALE - ASPETTI GEOLOGICI

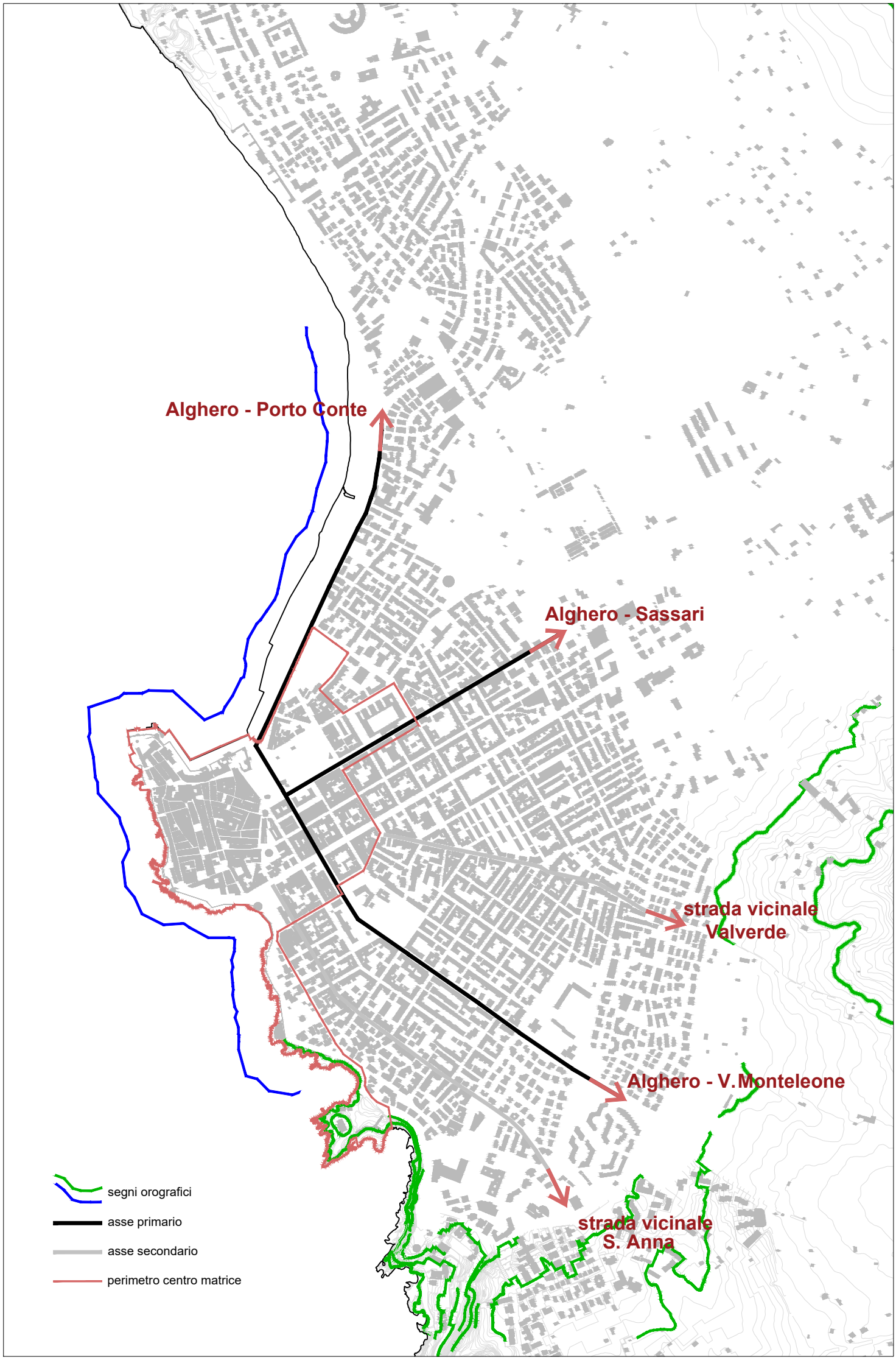
- *Alghero, elemento catalizzatore dell'Ambito, con il centro storico e la cinta muraria cinquecentesca anche per gli aspetti percettivi della città da terra e dal mare;*
- *il sistema difensivo storico costituito da mura e torri di elevata qualità architettonica, soprattutto per il valore paesaggistico che sul tratto urbano costiero attribuiscono al fronte sul mare, e l'antica linea fortificata di terra con i tre Forti, della Maddalena, di Montalbano e dello Sperone, e dei rivellini settecenteschi;*
- *le testimonianze archeologiche delle necropoli ipogeiche di Santu Pedru e di Anghelu Ruju;*
- *i Villaggi nuragici di Palmavera e di Sant'Imbenia con i resti della Villa rustica Romana di S. Imbenia;*
- *il santuario lustrale romano della Purissima insistente su di un precedente Tempio a Pozzo di età nuragica dedicato al culto delle acque il cui l'impianto si inserisce all'interno di un abitato del I sec. a.C.;*
- *le testimonianze storiche del riformismo agrario: il centro di fondazione di epoca autarchica di Fertilia, l'impianto di colonizzazione agraria, i borghi pianificati della riforma agraria dell'ETFAS (Santa Maria La Palma, Sa Segada); Sant'Imbenia e la tenuta Mugoni per il porto romano delle Ninfe."*

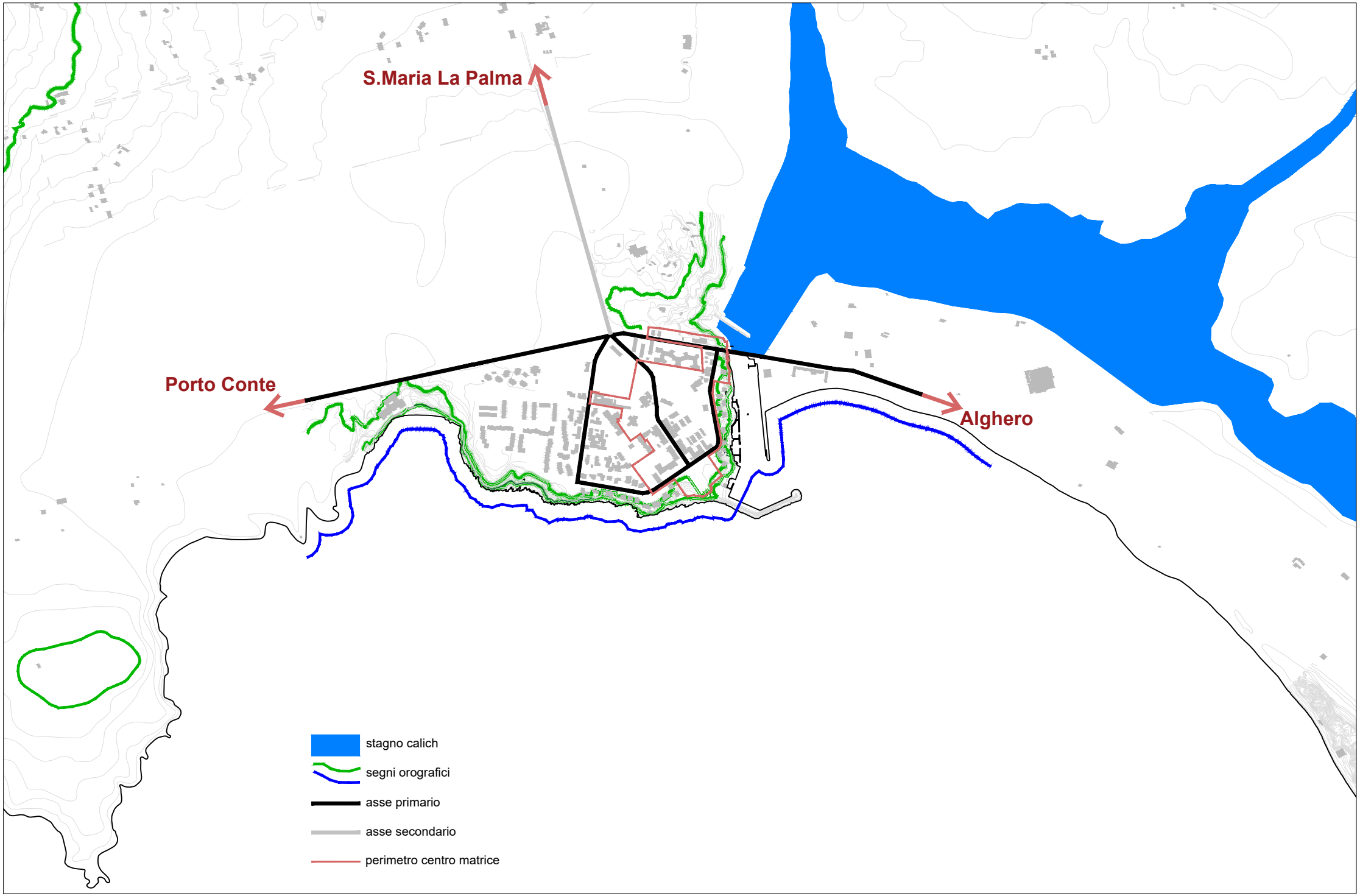
(cfr. tav. 2.1 – Analisi territoriale: Suoli e criticità ambientali (stralcio Uso del Suolo) e tav. 2.3 Analisi territoriale: Beni paesaggistici ambientali)

2 – Il sistema urbano

Sempre dalla scheda dell'ambito di paesaggio n° 13 "Alghero", si riportano i diversi ambiti di organizzazione dell'insediamento:

4. *Il territorio è caratterizzato da diversi ambiti di organizzazione dell'insediamento:*
   - *<u>l'insediamento strutturato di Alghero:</u> la città presenta alcuni caratteri insediativi dominati dall'ambito costiero su cui si colloca l'insediamento storico di Alghero in posizione contigua alla Torre costiera ed al sistema portuale. L'insediamento della città compatta, sede della residenza permanente, si sviluppa attorno al centro storico ed alle zone di completamento con una distribuzione periurbana di servizi di carattere primario che costituiscono il raccordo fra la città compatta e le zone destinate all'espansione urbana e alle residenze turistiche. La zona del centro storico si attesta in posizione contigua al sistema portuale estendendosi verso il territorio interno e costiero attraverso le fasce dei servizi che connettono all'insediamento di Fertilia;*
   - *<u>l'insediamento strutturato di fondazione di Fertilia,</u> il porticciolo turistico, e l'area aeroportuale. Lungo la fascia costiera l'insediamento di Fertilia è raccordato alla città compatta attraverso una zona destinata a servizi. L'insediamento di Fertilia presenta caratteri di contiguità con gli ambiti turistici e di servizi della pineta di Arenosu, dello Stagno di Calich e della zona Maria Pia (localizzata entro la fascia di servizi compresi fra gli assi viari litoranei).*
   - *<u>l'insediamento diffuso nell'Ambito territoriale</u>, rappresenta uno dei fattori rilevanti dell'organizzazione insediativa della città. La diffusione insediativa si distingue secondo alcune modalità:*
     - *l'insediamento diffuso di periurbanizzazione;*
     - *l'insediamento diffuso nella Bonifica di Fertilia;*
     - *l'insediamento con diffusione più rada, a carattere rurale,;*


Alghero - Porto Conte
Alghero - Sassari
strada vicinale
Valverde
Alghero - V. Monteleone
strada vicinale
S. Anna
segni orografici
asse primario
asse secondario
perimetro centro matrice


S.Maria La Palma
Porto Conte
Alghero
stagno calich
segni orografici
asse primario
asse secondario
perimetro centro matrice

- i centri e i nuclei rurali: Santa Maria La Palma e di Sa Segada,;

- i centri e i nuclei turistico-residenziali di Maristella, Porto Conte, Tramariglio, Pischina Salida, Lazzaretto;

In questa fase di elaborazione il Piano è stato indirizzato all'analisi ed all'individuazione delle dinamiche di composizione e di funzionamento del sistema urbano ed al riconoscimento dei margini fortificati e del tessuto urbanistico connettivo costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati storici .

3 – La matrice fondativa

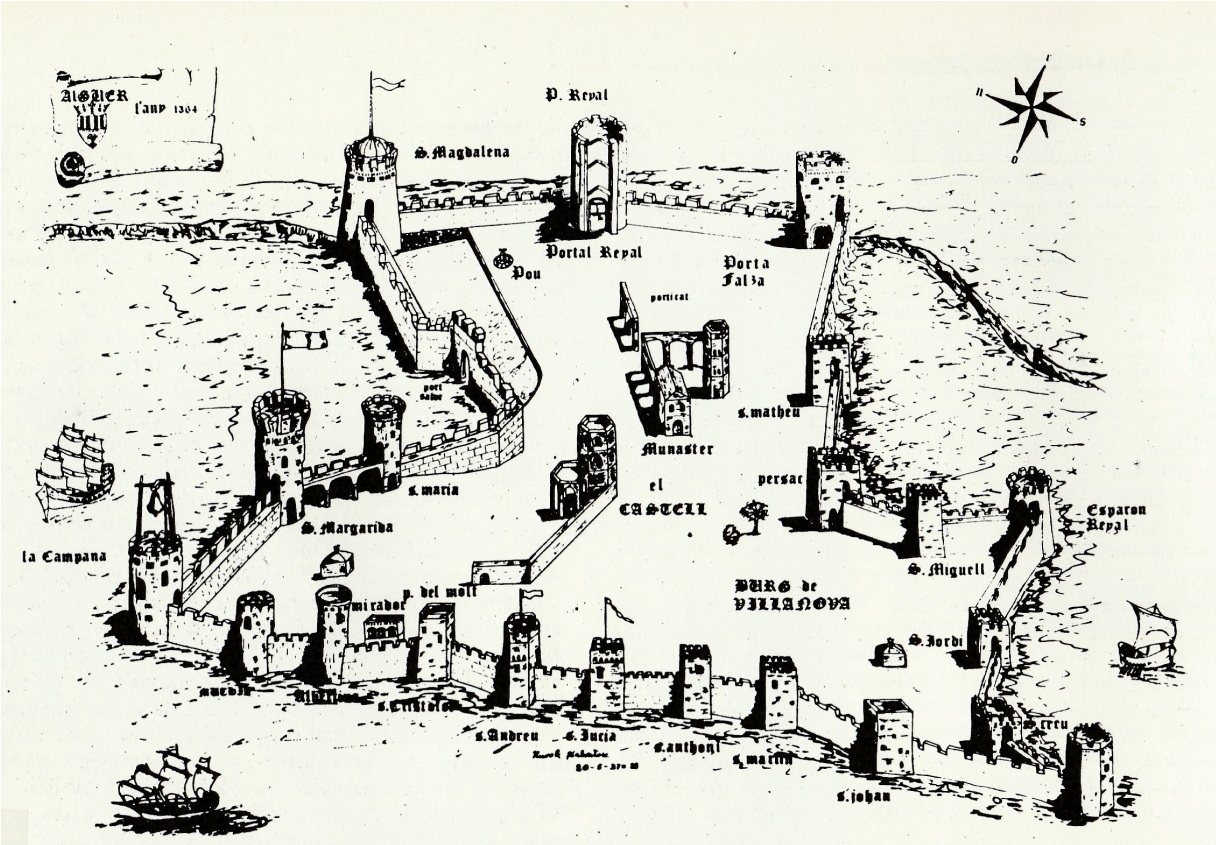
3.1 – Evoluzione del sistema insediativo: Alghero

Prima di procedere a una sintesi dei dati analitici relativi alle caratteristiche tipo-morfologiche, alla consistenza fisica e alle condizioni d'uso vale la pena richiamare alcune note di carattere storico che ripercorrono anche le principali fasi insediative dell'abitato.

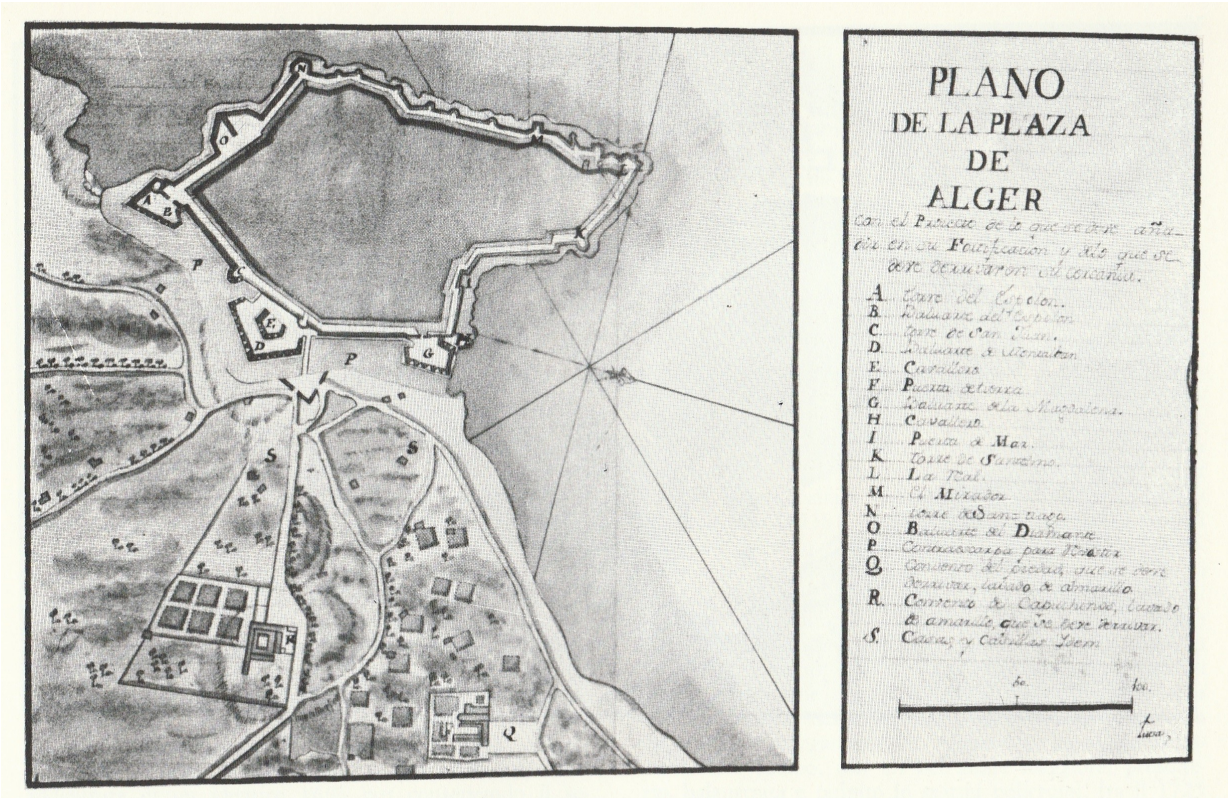
Il primo impianto urbano di Alghero (cfr. Ilario Principe "Sassari Alghero Castelsardo Porto Torres", Laterza, Bari 1979) in epoca genovese (XII secolo) era, probabilmente, di sole fortificazioni e di qualche edilizia sparsa. La città si sarebbe delineata e definita soltanto in epoca aragonese (seconda metà del XIV secolo-XV secolo), sviluppandosi a iniziare dal settore nord-occidentale (le attuali via Manno, piazza del Duomo e piazza Civica), e lungo l'attuale via Carlo Alberto che controllava e connetteva, alle sue due estremità, il mare aperto. Paralleli a quest'ultima venivano impostati, in seguito, gli altri assi viari più importanti, recuperando anche quelle preesistenze (S. Francesco e più tardi S. Michele) i cui assi erano diversamente orientati perché parti probabilmente di un borgo sorto a sud-est, fuori del primo perimetro murario.

Ma su tutto l'impianto urbano, già dal allora, dominava il Porto, come infrastruttura fondamentale per la vocazione eminentemente mercantile della città.

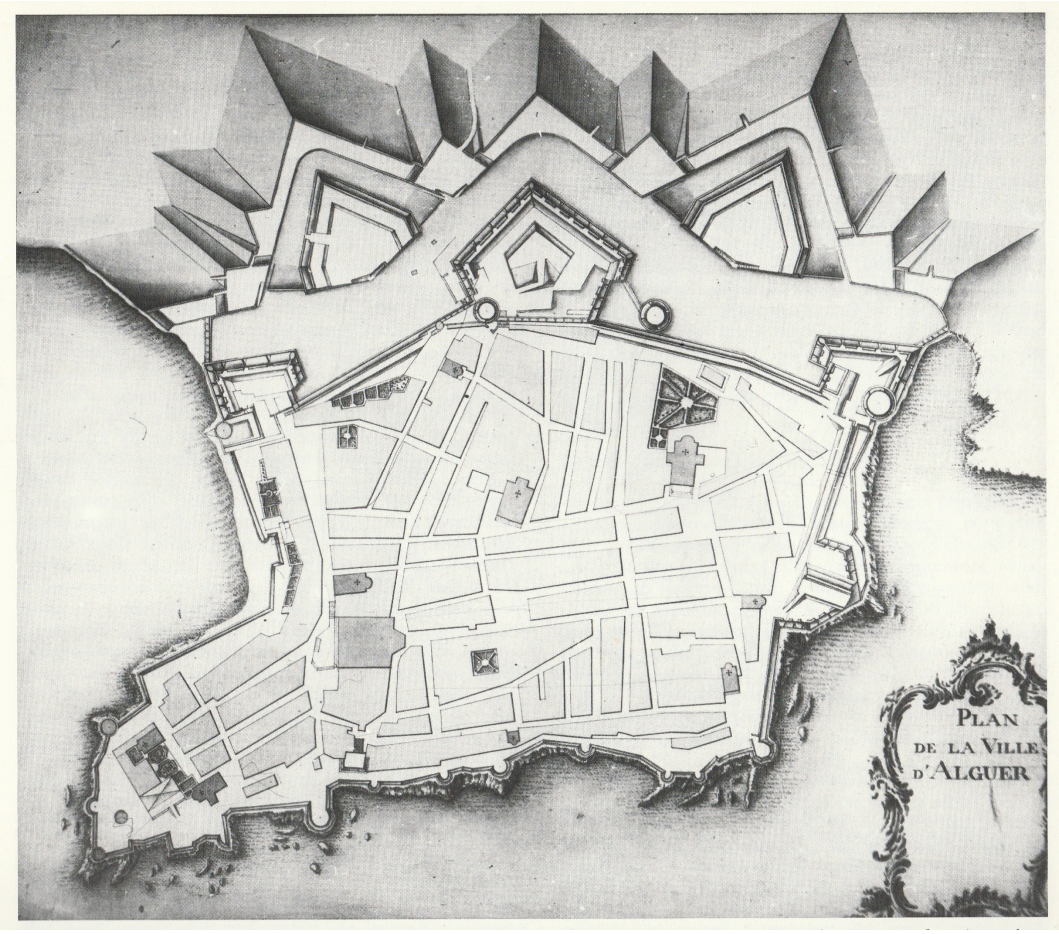
E proprio in funzione del Porto, Pietro IV d'Aragona trasformava il nucleo di Alghero in un importantissimo centro per la pesca e per il commercio del corallo, con la conseguenza di una crescita d'importanza di quella piccola città, anche come base militare e come punto di riferimento per le flotte di passaggio intorno al Capo di Sopra. Questa caratterizzazione mercantile e militare ha fatto pensare, anche, ad una scarsa presenza di nuclei familiari veri e propri e, quindi, ad una maggioranza di soldati, commercianti e pescatori con una residenza prevalentemente temporanea, più che stabile. La relativa scarsità di abitanti, un problema costante e ricorrente per molti secoli ancora, (che tutti i sovrani aragonesi cercarono di superare ricorrendo ai guidatici, provvedimenti regi con i quali venivano condonati tutti i reati, con l'esclusione di quelli più gravi, a coloro che avessero accettato di popolare le colonie di Sardegna e alla concessione di privilegi, franchigie ed immunità) doveva determinare la presenza di vaste aree vuote all'interno del perimetro delle mura e soltanto il settore settentrionale – in corrispondenza del Porto, della Chiesa, del pozzo d'acqua potabile – aveva una fisionomia propriamente urbana.



Una ricostruzione grafica della cinta muraria e dei principali monumenti di Alghero a metà del Trecento, disegnata da Salvatore Nuvole su un ipotesi di Antonio C. Deliperi derivata per quanto riguarda le mura dalla relazione del notaio Pietro Fuyani. (fonte I. Principe)



“Plano della Plaza de Alguer” disegno ad acquarello della prima metà del Settecento del marchese di Mina nel quale oltre alla parte fortificata si da una descrizione dettagliata di ogni convento e casa fuori le mura dovuta anch'essa a ragioni di difesa. (fonte I. Principe)



“Plan de la Ville d'Alguer” disegno anonimo e non datato, può considerarsi la prima vera figurazione urbana della città per ché oltre al dettaglio delle fortificazioni de scrive con esattezza e cura grafica la trama urbanistica, la colloca zione degli edifici notevoli e le aree verdi; probabilmente di Leopoldo David primi anni dell'Ottocento. (fonte I. Principe)

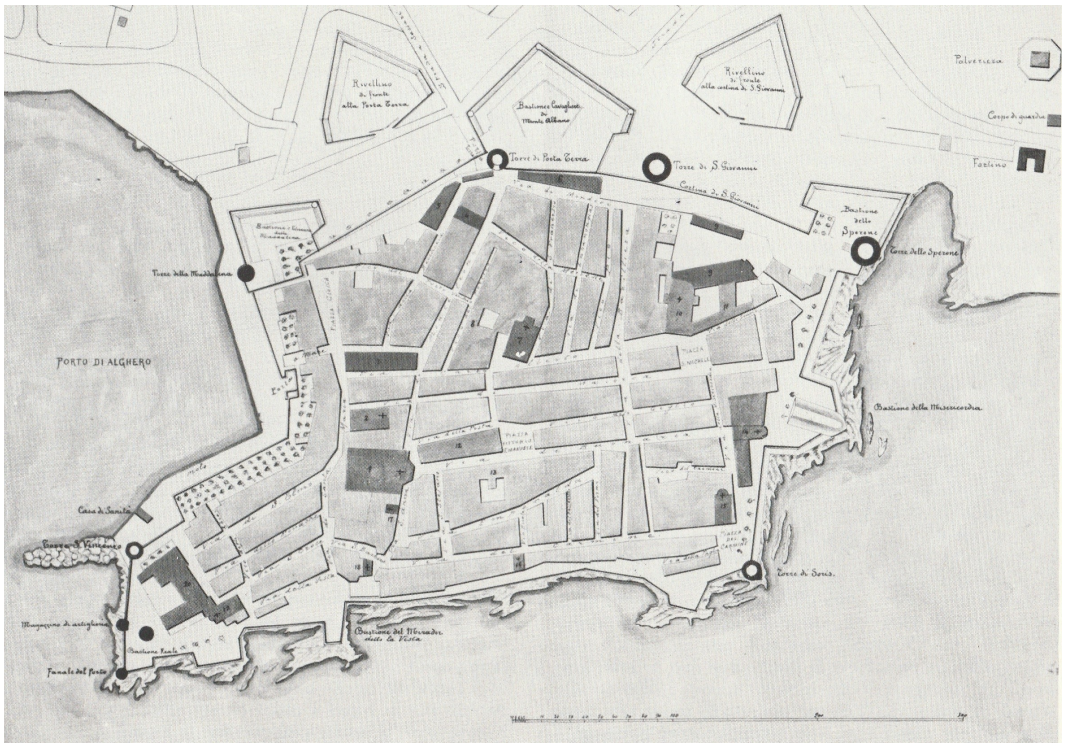
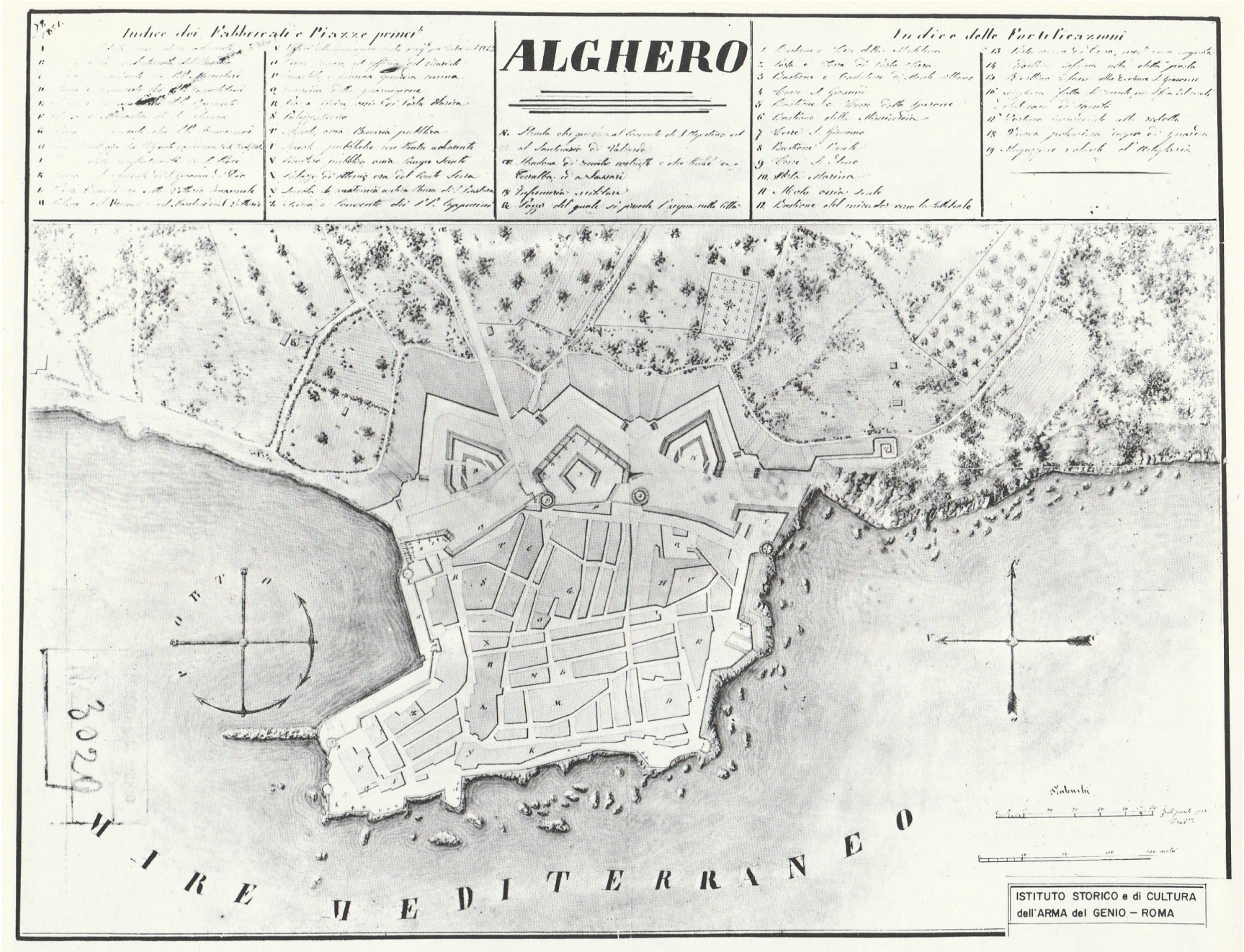
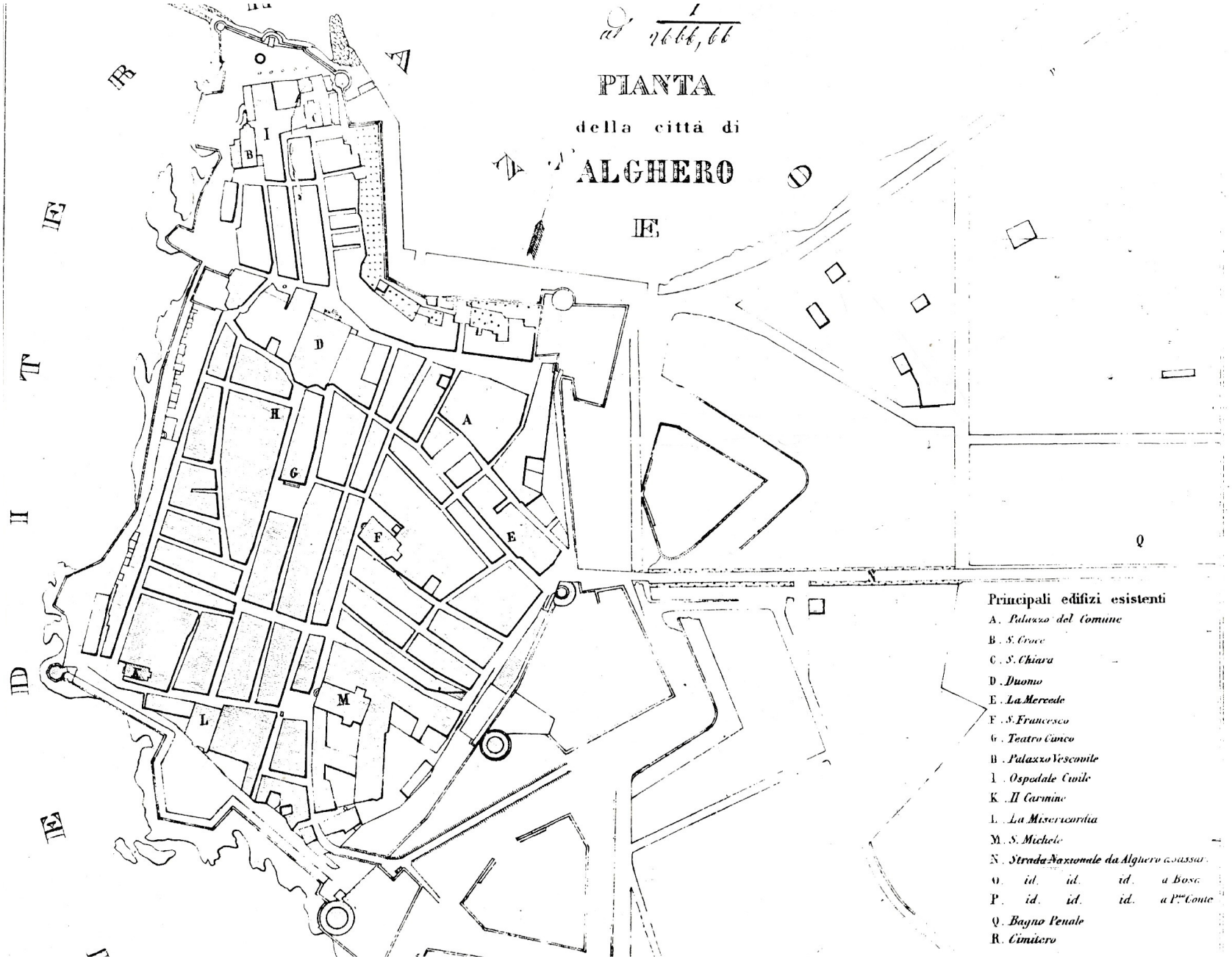


Immagine ricostruita nel 1903 da G. Serra “da parziali indicazioni di veri disegni confrontati raccordati sopra luogo sulle opere esistenti e sule tracce delle distrutte”; l'indice si riferisce al 1854. (fonte I. Principe)



Planimetria anonima e non datata riferibile alla seconda metà dell'Ottocento; la leggenda molto dettagliata fa 28 richiami a “Fabbricati e piazze principali” e 19 a “Fortificazioni”. Le cinque strade portano rispettivamente da sinistra a destra, alle Conce, a Sassari, al convento di S. Agostino e al santuario di Valverde, al Campo Santo e a Villanova, al molino a vento. (fonte I. Principe)



Questa scadente litografia di fine ottocento dedicata al sottoprefetto Trucchi fornisce l'ultima restituzione delle fortificazioni algheresi nella loro integrità: chiaramente indicate le tre strade nazionali che si dipanano dalla città per Porto Conte, Sassari e Bosa. (fonte I. Principe)



"Comune di Alghero frazione s" Cessato Catasto, Mappe, delimitazione della frazione s con i relativi numeri di mappale, scala 1:5000; (fonte Archivio di Stato di Sassari)

Nei secoli XV e XVI, Alghero è già il secondo porto della Sardegna, dopo Cagliari, e contende il suo peso commerciale con Palermo nella "rotta delle isole". Il prodotto più importante dei commerci dei mercanti catalani era sicuramente il corallo di Alghero ed il suo alto valore fu sempre motivo di attenzione da parte dei re catalani.

Sempre ricordata come *castrum o villa o locus*, all'inizio del Cinquecento Alghero comincerà a denominarsi *città*, diventando, con bolla pontificia di Giulio II, anche sede di una Diocesi estesa fino alla costa orientale. Fu quest'ultimo, un periodo di particolare prosperità economica che doveva riflettersi anche sull'assetto fisico e spaziale della Città: fu potenziata la cinta muraria con sei torri che, ancora oggi, si conservano come altrettanti tratti del volto del Centro Storico; nel 1575 si aggiungono tre bastioni pentagonali – dello Sperone, di Montalbano e della Maddalena; mentre si procede alla costruzione di architetture rappresentative e di altissimo pregio, in stile gotico-catalano, come la Cattedrale di S. Maria, la Chiesa di S. Francesco, la Casa Machin e il Palazzo del Duca d'Albis. Nel 1589 con l'arrivo dei Gesuiti ad Alghero cominciarono i lavori per la realizzazione del collegio, nella più vasta area cimiteriale della città, annessa alla preesistente chiesa dedicata a San Michele, e che si estendeva fino alle mura, a ridosso della Porta San Giovanni; la nuova chiesa di San Michele venne invece realizzata a partire dal 1662 inglobando in parte il primitivo edificio.

Nel 1720, dopo una piccola parentesi austriaca, la città, come tutta l'Isola, passa sotto la dominazione piemontese: Alghero perde la sua dimensione di città racchiusa e si apre agli scambi col Logudoro. Iniziano i suoi contatti con il territorio circostante che, nella stessa realtà geografica, ha una storia e una cultura lontanissime. Per molto tempo, da quella linea di mura che guardano verso l'entroterra "los sardos" entrano solo per fare i "massajos" cioè i coltivatori e forse anche i pastori. Ma già dal Cinquecento e dal Seicento sono presenti nella città anche gli "italiani", in un primo tempo soprattutto liguri, poi campani ed anche toscani, ad incrementare la pesca del corallo e dell'aragosta e ad esaltare il suo carattere anche culturalmente complesso, cosmopolita. Alla fine del Settecento, la popolazione viene stimata in ottomilacinquecento abitanti, interamente contenuti nella città murata che satura le aree ancora libere e sopraeleva i suoi edifici fino ad assumere, in molte sue parti, una singolare *verticalità*.

Col crescere della popolazione si consolidano ad Alghero soprattutto due gruppi etnici: da una parte gli algheresi-catalani e dall'altra i sardi-algheresi. I rispettivi ceti sociali di identificano nei quartieri da loro abitati: Sant'Erasmo (penisola nord) e Carmine (fascia ovest) sono abitati prevalentemente da pescatori e le loro basse case a schiera formano una saggia trama viaria che tiene conto della direzione dei venti; mentre il "bulgu" o "funtanetta" (ovvero il borgo) al centro della città antica – da via Carlo Alberto alla torre Sulis – è occupato dalla borghesia mercantile, con le sue strade di un'edilizia più "colta" che hanno già quella caratterizzazione commerciale che tuttora le distingue; infine il quartiere di Barcellonetta (verso ovest, a contatto con l'espansione fuori le mura) è abitato, in prevalenza, da contadini.

E' nella seconda metà dell'Ottocento che Alghero -divenuta nel 1807 capoluogo di prefettura e nel 1821 capoluogo di una giurisdizione estesa al Meilogu di Torralba e di Bonnanaro comprendente 31.400 abitanti



Via Principe Umberto cartolina postale



Via Maiorca cartolina postale (fonte Internet)



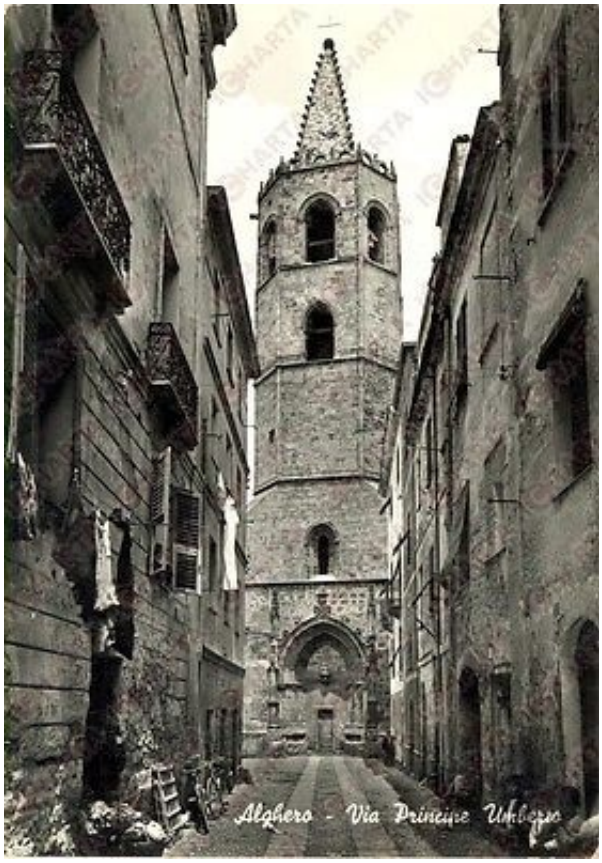
Panorama (S. Antonio Abate-S. Stefano) cartolina postale (fonte Internet)



Teatro Civico cartolina postale (fonte Internet)



Piazza Civica cartolina postale (fonte Internet)





Cattedrale cartolina postale (fonte Internet)



Chiesa S. Francesco cartolina postale (fonte Internet)

– comincia a presentare alcune novità nel tessuto urbano. Costruita nel 1845 la Porta a Mare, nel 1862 si edifica il Teatro e nel 1865 lo stabilimento balneare, forse il primo della Sardegna: ma, soprattutto si inizia, l'occupazione delle aree esterne al perimetro difensivo.

Vasti terreni circostanti, prima a pascolo, vengono messi a coltura contribuendo a formare aziende agricole moderne e, più tardi, anche piccoli centri rurali: nascono la Sella e Mosca, con allevamenti di bestiame e una estesissima area viticola, la Surigheddu e la Mamuntanos che producono cereali, vino, formaggi e allevano bovini.

A fronte invece di questi sintomi di sviluppo, decade sempre più l'importanza del Porto che, dopo la riforma doganale del 1806, aveva già iniziato a perdere molti dei suoi traffici mercantili essendo cessato il privilegio di avere diritti doganali più bassi rispetto agli altri porti dell'Isola: ciò che, abbastanza rapidamente, doveva trasformarlo da commerciale a peschereccio. Invece quando nel 1861 Alghero viene cancellata dall'elenco delle piazzaforti del Regno, la sua prerogativa di città portuale non viene più sfruttata – a tutto vantaggio di Porto Torres.

Sino alla seconda metà dell'Ottocento, il nucleo urbano principale del territorio algherese coincide con la città storica, chiusa entro un imponente sistema di fortificazioni. Questa condizione di chiusura verso il territorio ha generato un sistema radiocentrico di accessi alla città, già documentato dal 1500. La struttura del territorio, da un lato, e la presenza di un unico accesso alla città murata, la Porta Terra, sono le principali motivazioni della permanenza del sistema radiocentrico che continua ancora oggi a definire le principali linee di espansione della città. Se si esclude, infatti, il tentativo attuato con il primo piano di ampliamento della città fuori le mura di superare la struttura radiocentrica a favore di una razionale griglia ortogonale impermeata sulla principale strada di accesso, la via per Sassari, i successivi ampliamenti e progetti urbani saranno sempre influenzati da questi elementi, condizionando anche lo sviluppo urbano verso queste direttrici.

La prima proposta per un piano di ampliamento che superi i limiti della città murata viene dall'architetto cagliaritano Michele Dessì Magnetti (*Piano regolatore e di ampliamento della città della città di Alghero*, *1864*) che redige un progetto nel quale si prevedono radicali trasformazioni del tessuto storico: l'abbattimento di numerosi edifici, lo sventramento di alcuni isolati, il ridisegno di nuovi spazi pubblici. Un progetto che, con l'abbattimento delle antiche fortificazioni, cercava di disegnare un nuovo sistema urbano composto da alcuni grandi isolati, piazze regolari, giardini e viali alberati.

Nel 1881 si approva definitivamente il Piano di ingrandimento della città elaborato dal tecnico municipale Antonio Musso (*Piano di ingrandimento della città di Alghero*, 20 ottobre 1873), un progetto, come egregiamente scritto da Prof. Arch. Mario G. Cusmano nella Relazione allegata al Piano Particolareggiato del Centro storico, "che se rientra nella cultura e nella cifra di tutti i "piani di ingrandimento" del secolo scorso, presenta – anche alla nostra rilettura critica più disincantata – una *sapienza ordinatrice* ed una chiarezza di impostazione concettuale certamente notevoli ed apprezzabili. Esso non sembra compiere nessun tentativo di articolarsi e di connettersi – ovvero, di entrare in rapporto – con la città pre-esistente,

Tavoletta 35 Cessato catasto 1847 - C. De Candia - C. Ruias - G. Coda

Piano di ingrandimento della città 1873-1881 A. Musso



Scala 1:4000 in originale 1:2000

Scala 1:4000 in originale 1:5000

Fogli 97-64-65-71-71A Mappa catastale del primo impianto geometrico 1939



Scala 1:4000 in originale 1:2000-1000

Quadro d'unione catastale del primo impianto

Scala 1:25000 in originale 1:35000

ma disegna, appunto, una *città nuova*, diversa nelle sue tessiture e nelle sue tipologie: ciò che, se può essere considerato, oggi, un trauma nei confronti del Centro Storico – un brusco cambiamento di linguaggio – di fatto ne ha preservato la dimensione e la forma evitandogli quelle false attenzioni o quelle ambigue connessioni che, così spesso, in molti altri esempi, hanno pesantemente compromesso la natura stessa della città antica. La volontà sembra quella di costruire una *seconda città* semplicemente adiacente alla prima ma con caratteri precisi e precise intenzioni: tale, soprattutto, da non contaminare lo spazio storico – né, forse, da farsi contaminare da questo – e tale da non confonderlo né alterarlo con pesanti "risanamenti" o con devastanti ristrutturazioni, quasi a lasciarlo vivere con i suoi propri ritmi, le sue più segrete qualità e, certo, le sue irrisolte difficoltà."

Un'intuizione concreta che ha permesso di conservare il centro storico integro, almeno nei suoi valori spaziali. "E che questa intuizione abbia avuto una sua validità non solo formale ma anche sostanziale, almeno fino ai primi decenni del nostro secolo, lo conferma il fatto che, vicino alla città nuova in continua espansione, il nucleo antico – benché progressivamente impoverito di ruolo e di funzioni – continua la sua vivacissima vita di polo commerciale e di *luogo dell'abitare*, facendo registrare, ancora nell'immediato secondo dopo-guerra (1949) l'elevatissima densità di oltre 1.300 abitanti per ettaro".

Impostato come un ampio "ventaglio" edificato verso l'entroterra, il Piano del Dessì prende forma da un'unica linea di tangenza col Centro Storico, abbattendo il tratto di mura compreso fra la Torre dello Sperone e la Torre di Porta Terra. Individua alcune direttrici di crescita, rispettivamente, verso est lungo la strada carrabile per Sassari, verso sud-est lungo la statale per Villanova Monteleone e verso sud con una fascia parallela al Lungomare Dante dove, in seguito, si andarono edificando una serie di villini di gusto liberty. Indica con precisione i tipi edilizi con profilo volumetrico a filo strada, a maglia ortogonale chiusa con cortili interni ed imprime alla città nuova un'immagine riconoscibile e caratterizzata, con i lunghi viali alberati fiancheggianti da facciate decorose, il grande giardino pubblico per lo svago e l'ampio e ben disegnato Lungomare per la sosta e le passeggiate serali. A seguito di questa prima espansione – ma anche dei suoi tratti spaziali marcatamente civici – nella prima metà del secolo – e sia pure lentamente – alcune funzioni che appartenevano al Centro Storico vengono trasferite nel nuovo tessuto, talvolta quasi a ridosso del vecchio, come la Caserma, costruita nel 1920 e posta fra le due torri di Porta Terra e di S. Giovanni e come il Mercato Civico edificato nel 1922.

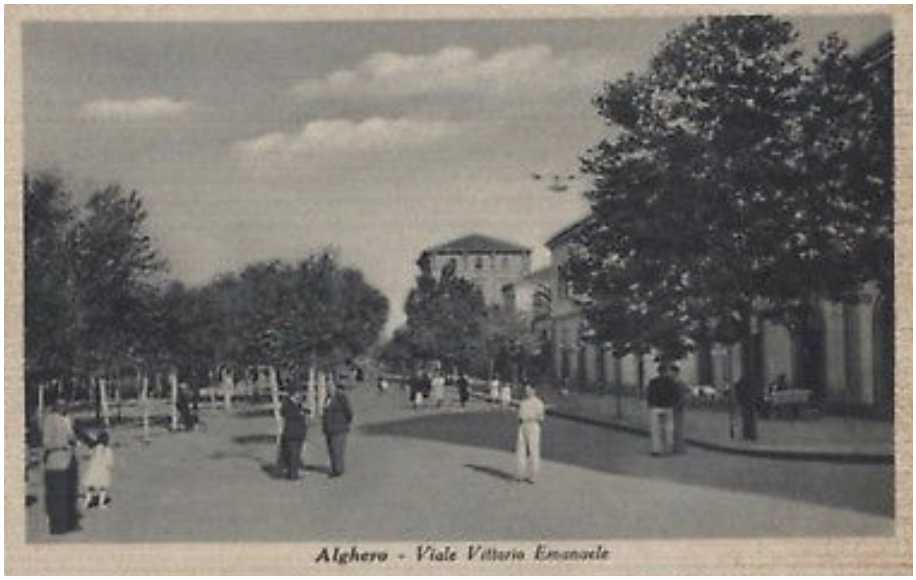
Il progetto del Musso, pur realizzato solo parzialmente, diventerà il punto di partenza della costruzione della nuova città e, dal Piano Regolatore del 1923 sino al Piano di Fabbricazione del 1959, sarà riconfermato nelle sue linee generali: l'impianto regolare segna ancora oggi la prima espansione urbana rendendo questa parte di città ben strutturata ed equilibrata nel rapporto tra spazi pubblici ed edificato. Nonostante il continuo processo di sostituzione edilizia che si è sviluppato negli ultimi trent'anni, è la parte di città ancora morfologicamente riconoscibile e funzionalmente attuale.



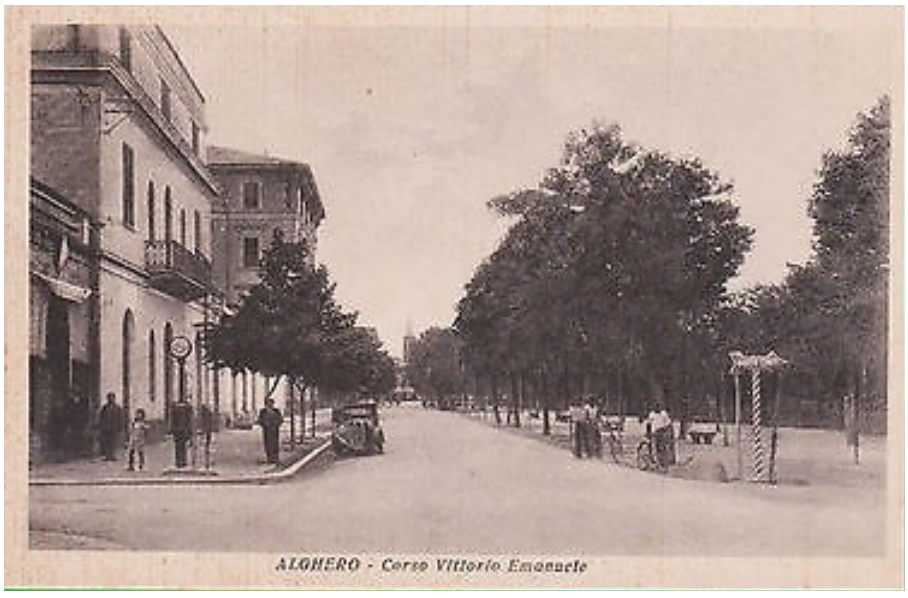




Via Vittorio Emanuele (fonte Internet)







Via Vittorio Emanuele e Viale Regina Elena (fonte Internet)



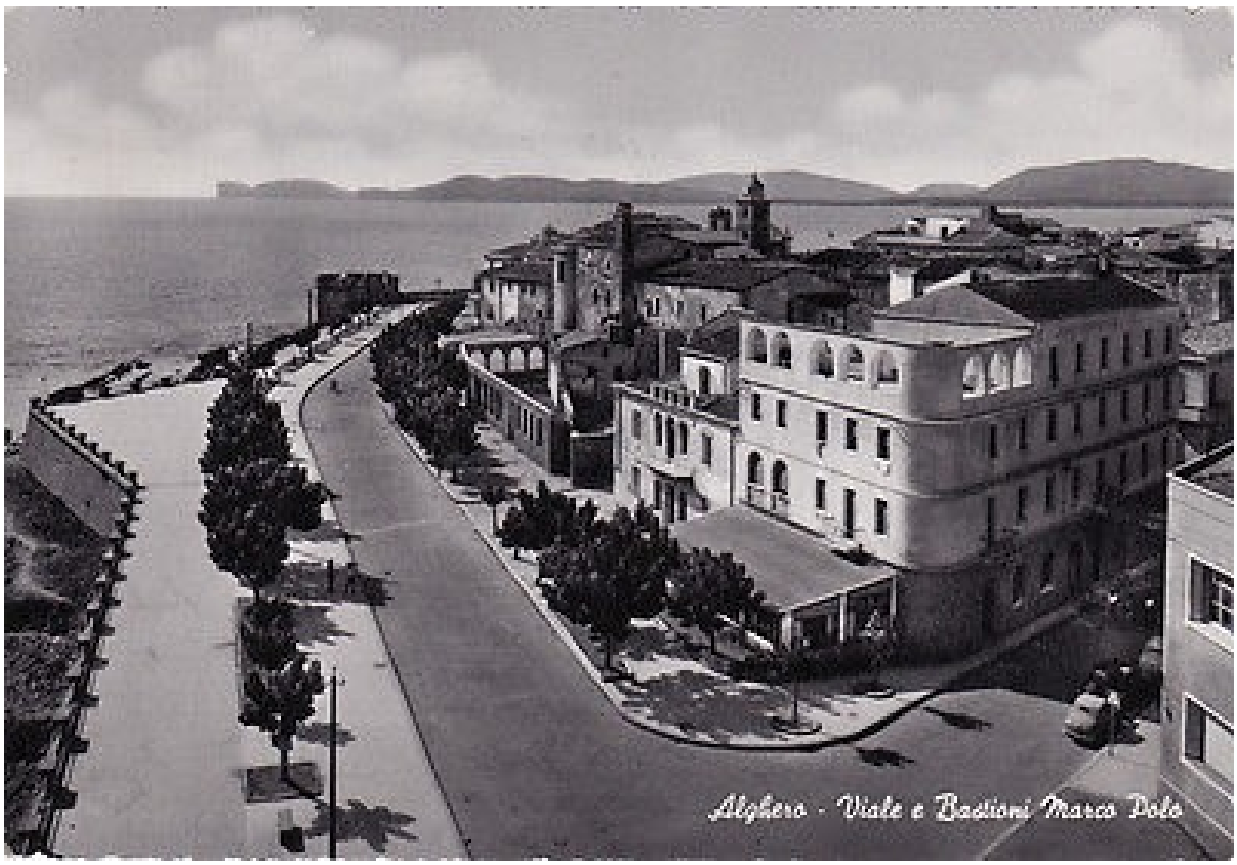




Nuovi villini cartolina postale (fonte Internet)



Albergo “Margherita” cartolina postale (fonte Internet)



Hotel “La Lepanto” cartolina postale (fonte Internet)



“Grand Hotel E.S.I.T.” Ente Sardo Industrie Turistiche cartolina postale (fonte Internet)



“Grand Hotel Catalunya” cartolina postale (fonte Internet)

Nella prima metà del novecento l'assetto urban*o* della città sembra oramai consolidato: i limiti della città sembrano infatti confermarsi a nord sui terreni degli antichi orti ed il tracciato della ferrovia per Sassari, a sud nel quartiere di villini sorti negli anni venti. L'espansione urbana fuori del centro storico ha infatti sino a quel momento privilegiato solo alcuni ceti sociali con tipologie edilizie estensive. Negli stessi anni si assiste alla trasformazione del territorio con la bonifica della Nurra e con la costruzione della nuova città di Fertilia. *(cfr. tav. 3.1 A– Analisi del Sistema Insediativo: sistema insediativo).*

Il bombardamento del 1943 ha prodotto dei vuoti urbani *(cfr. tav. 3.3 – Analisi del Sistema Insediativo: vuoti urbani da eventi bellici)* che "da ferite sono diventate piazze o meglio slarghi mai costruiti ma mai abbandonati". Tra il 1952 ed il 1962 Alghero, definita *Porta d'Oro* del nascente turismo isolano, supportato da infrastrutture, come il nuovo aeroporto civile, vede sorgere un numero considerevole di alberghi sia in città sia nel territorio, alcuni dei quali, il Grand Hotel ESIT, il Catalunya, diventano segni urbani di forte impatto visivo che manifestano una nuova dimensione dell'edilizia e della città, pur inserendosi nel tessuto urbano storico.

3.2 – Evoluzione del sistema insediativo: Fertilia

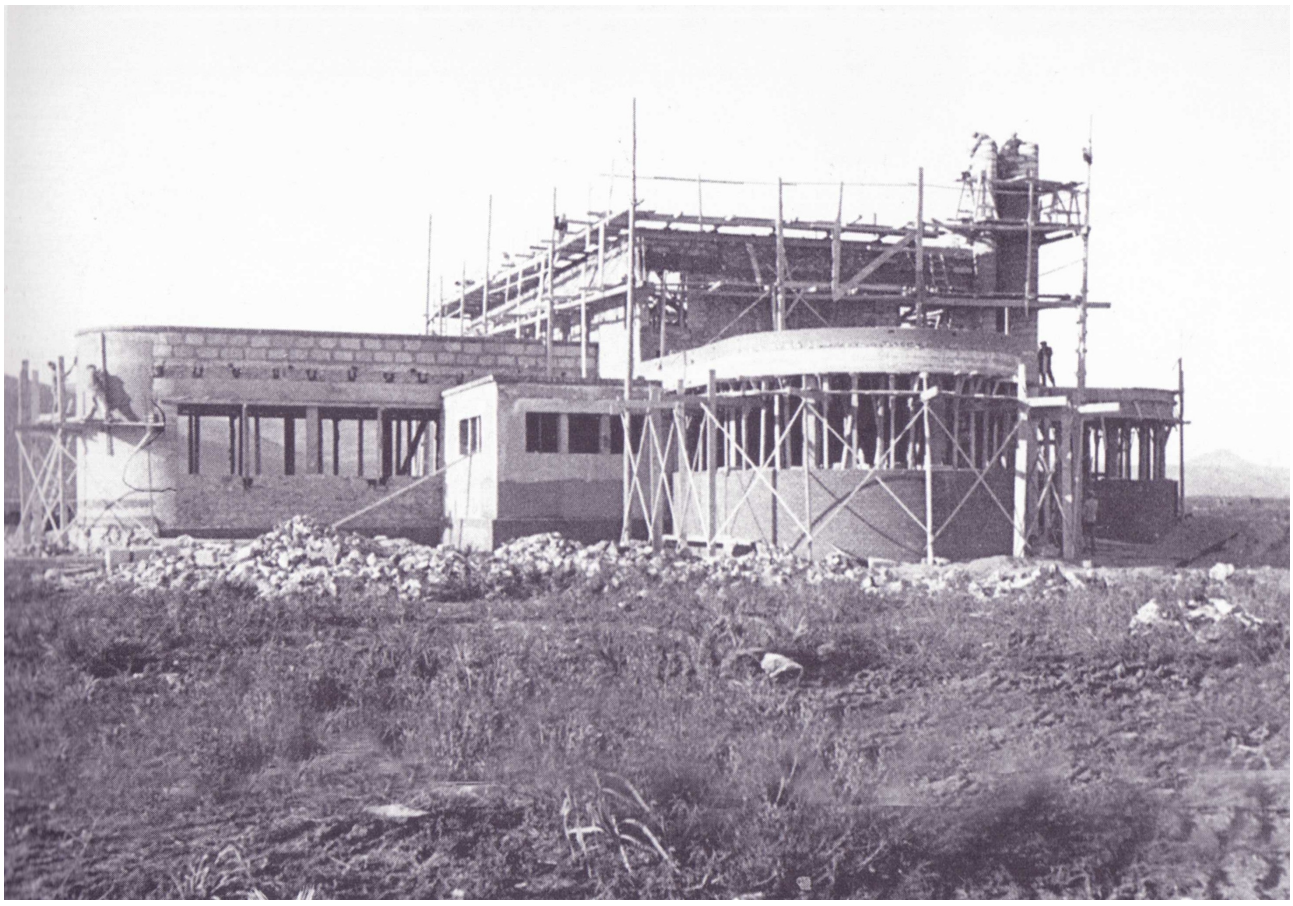
"La fondazione di Fertilia (cf."Fertilia 1935-1937" di Giorgio Peghin in Rivista internazionale di Architettura ed Urbanistica PARAMETRO n. 235 del 2001 *"Nuove città tra le due guerre: L'esperienza del moderno in Sardegna"* Editore C.E.L.I, Faenza 2001 pagg 32-37) è inscindibile dal processo di trasformazione del territorio di Alghero che, iniziato verso la fine dell'800 con alcune opere di bonifica di iniziativa privata, si evolve con |'inizio degli anni '30 nel progetto di bonifica della Nurra ad opera dell'Ente di Colonizzazione Ferrarese."

Alla bonifica del territorio della Nurra, (cf. "Fertilia città di fondazione – Studi e ricerche sul nucleo storico monumentale: la Torre civica" a cura di Gabriela Frulio, MIBAC Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici della Sardegna, 2009) iniziata nel 1898 con la bonifica dello stagno del Calik, si accompagnano i primi tentativi di insediameno della popolazione agricola. Oltre alle case rurali diffuse nella piana, un primo nucleo aggregato è localizzato tra lo stagno del Calik ed il mare, … E' del 1927 a firma dell'Ing. Pier Luigi Carloni, il progetto per il "Villaggio Calik", un villaggio operaio agricolo destinato a divenire sede degli operai impiegati nella bonifica e dei dirigenti… destinati a magazzini, uffici direzionali e dormitori per gli operai, secondo un gusto che dovette risultare allora eclettico, se considerato in riferimento all'edilizia tradizionale agricola sarda, … Il Villaggio Calik è eseguito tra il 1927 ed il 1929 dal Provveditorato alle Opere Pubbliche della Sardegna".

"L'Ente di Colonizzazione Ferrarese, (cf."Fertilia 1935-1937" di Giorgio Peghin) costituito il 7 ottobre 1933 con un decreto di Mussolini, in seguito alle trattative avvenute tra Mario Ascione e Italo Balbo , aveva il compito di trasferire in Sardegna ed in altre zone a scarso indice demografico il maggior numero possibile di famiglie tratte dalla provincia di Ferrara, al fine di costituire insediamenti rurali diffusi, di sovrintendere alle opere di bonifica e appoderamento dei terreni. Inizialmente sono assegnate in proprietà le tre colonie penali di Isili, Castiadas e Cuguttu, quest'ultima nel territorio di Alghero, dove si trasferirono le prime famiglie di coloni ferraresi".



Villaggio operaio Calik (fonte E. Cocco)



Edificio scolastico in costruzione (fonte E. Cocco)



Scuola elementare Rosa Maltoni Mussolini 1936 (fonte E. Cocco)



Le pergamene murate nella prima pietra della Chiesa e della Casa del Fascio (fonte E. Cocco)

“Il 13 ottobre 1934, (cf.“Fertilia” di Eugenio Cocco, Editore Novecento, Latina 2007) l'Ente inaugurava, sui terreni dell'ex colonia penale di Cuguttu, la sua prima azienda agraria, che prendeva il nome di azienda agricola Maria Pia di Savoia, in onore della primogenita del principe di Piemonte, il quale era presente alla cerimonia. Tutte le case coloniche, dovevano essere abitate alla data del 1° marzo 1936, giorno in cui si sarebbe inaugurata la seconda “città nuova” della Sardegna, che assumeva il nome augurale di Fertilia di Sardegna”.

“Il modello di organizzazione del territorio (cf.“Fertilia 1935-1937” di Giorgio Peghin)è simile a quello adottato per l‘Agro Pontino: una “città diffusa” che si costituisce attraverso un rapporto strutturale tra podere - borgo - città sede delle funzioni burocratiche ed amministrative; un sistema di case isolate e nuclei di servizio che, insieme alla città di Fertilia, realizzano una sorta di “città policentrica”. Cosi, contemporaneamente alla costruzione di cento nuove case coloniche e all'esecuzione delle prime strade poderali, dei pozzi e di tutte le opere necessarie alla infrastrutturazione del territorio, viene posta la prima pietra del nuovo comune di Fertilia, inaugurato nel 1936 (otto marzo) quando ancora non vi era che un unico edificio, la scuola elementare.”

Fertilia è inaugurata, (cf. “Fertilia città di fondazione” a cura di Gabriela Frulio) con rito romano l'8 marzo del 1936, alla presenza del del sottosegretario alla bonifica Canelli e del del vicepresidente del Partito Nazionale Fascista Morigi; a quella data gli edifici ultimati risultano la scuola, il primo nucleo di case del Villaggio Calik, l'Ospedale, la falegnameria-carpenteria, le officine-autorimesse. “Il primo edificio ad essere benedetto (cf.“Fertilia” di Eugenio Cocco) fu quello scolastico, intitolato a Rosa Maltoni Mussolini, madre del duce. La cerimonia proseguì, quindi, con il rito della posa della prima pietra della chiesa” dedicata al sacro cuore di Gesù. “L'on. Canelli, dopo la benedizione impartita dal sacerdote, murava nella prima pietra, chiusa in un tubo di piombo, una pergamena, opera di Filippo Figari, artista e direttore dell'lstituto d'Arte di Sassari. Nella pergamena, oltre alla firma dell'autore, vi era la firma autografa del duce a cui, poco prima della muratura, erano state aggiunte le firme degli onorevoli Canelli, Biagi, Nannini, Ascione. Lo stesso rito si compiva per la posa della prima pietra della casa del fascio. In questa pergamena, anch'essa realizzata da Figari e recante le stesse firme è scritto: «Il dì 8 marzo 1936, XIV dell'Era Fascista, mentre l'Italia fieramente reagendo all'oltraggio delle sanzioni strappa alla sua terra recondite ricchezze e doma inflessibile la barbarie etiopica, quivia Fertilia città primogenito dell'Ente Ferrarese, all'umano lavoro redento regnando Vittorio Emanuele III si pone la prima pietra della casa del fascio littorio, simbolo dell'anima romana, da Benito Mussolini virilmente rinnovata nell'Italica stirpe».”

Nell'anno precedente, 1935 l'onorevole Ascione aveva incaricato l'ingegnere napoletano Arturo Miraglia Pullino, della redazione di un piano urbanistico e di fabbricazione per una nuova città, “Borgo Calik”, che sarebbe stata il centro nevralgico della bonifica. Il nuovo nome di Fertilia gli è dato ufficialmente per la fondazione nel marzo del 1936, come racconta il filmato LUCE e e le numerose cronache a stampa dell'epoca. Il piano regolatore del “Borgo Calik” è in realtà “frutto della sinergia (cf.“Fertilia” di Eugenio Cocco, Editore Novecento, Latina 2007) tra l'ingegnere Arturo Miraglia Pullino, direttore della sezione tecnica dell'Efc e l'ingegnere Giorgio Gandini, artista eclettico di Ferrara. L'ingegnere Miraglia ordina la disposizione generale del piano, progetta e costruisce la scuola elementare e progetta la chiesa, mentre l'ingegnere Gandini stende i grafici della residenza comunale, della casa del fascio, della casa del balilla e

Piano per il Borgo Calich del 1935 - Ing. A. Miraglia



Oertofoto 1954 1955 - fonte Sardegna FotoAeree

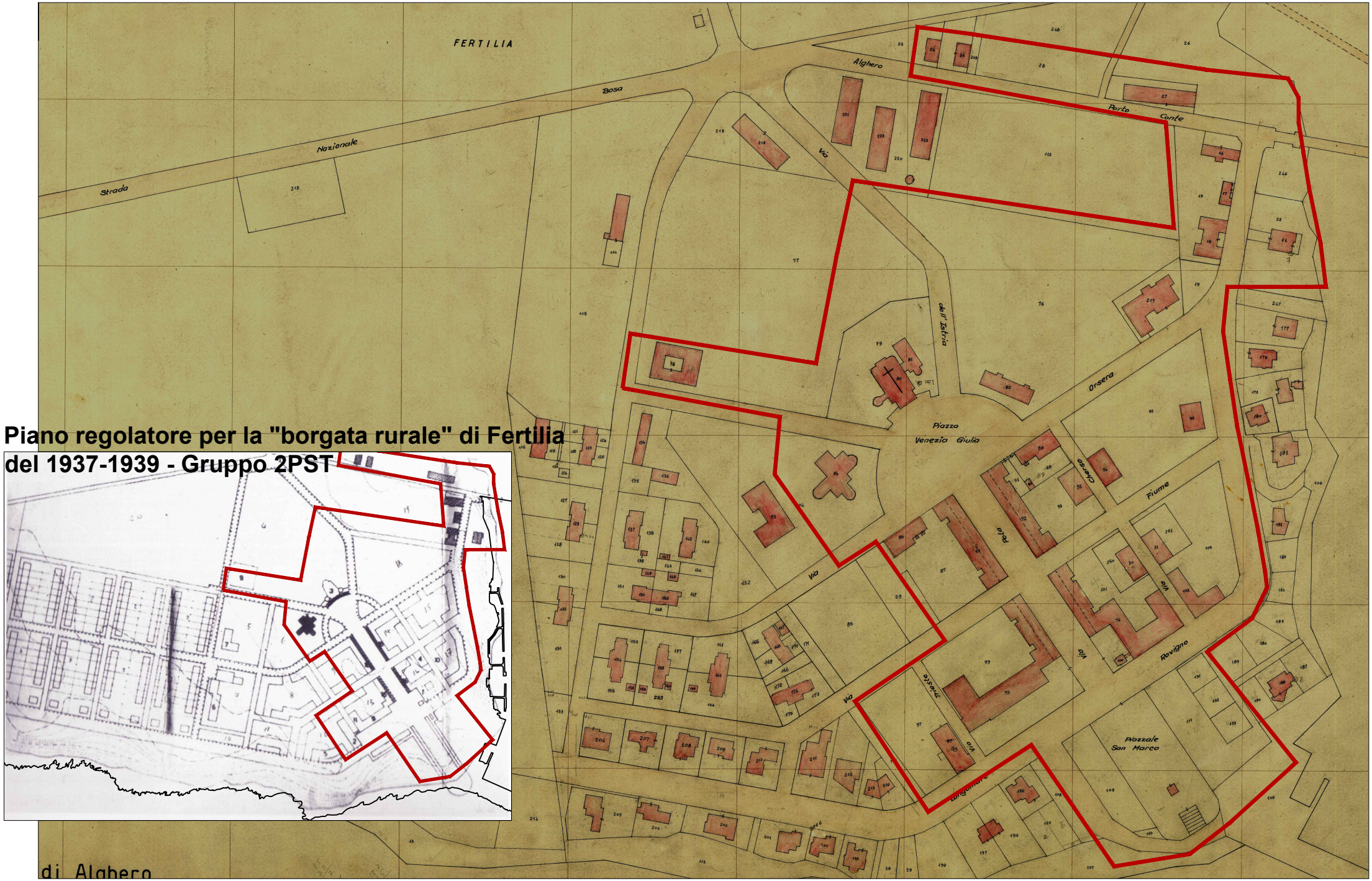
Scala 1:2000

della sede degli uffici agrari di bonifica. Il piano, completato e divulgato nell'ottobre del 1936, è pensato in relazione al sito geografico, la piccola penisola di Gall sul golfo di Alghero. La pianta radiale della borgata rurale è originato dalla grande piazza-giardino con terrazza sul mare, orientata secondo l'asse nord ovest-sud est, su cui prospettano gli edifici pubblici e religiosi; in essa confluiscono quattro strade, una che giunge da Alghero, un'altra dalla piazza minore, retrostante la zona adibita a campo sportivo, quindi la strada di bonifica Calik-nuraghe Mandigu, ora strada provinciale per Sassari, ed infine quella che dall'imbocco della Calik-nuraghe Mandigu giunge all'ingresso del campo sportivo. Del piano del Miraglia sarà realizzato l'impianto viario e dunque la disposizione dei lotti e la scuola progettata nel 1935 ed ultimata nel luglio del 1936.

“Il progetto si rivela subito inadeguato (cf.“Fertilia 1935-1937” di Giorgio Peghin) e svela quasi immediatamente i limiti della proposta urbanistica. Da questo punto di vista gli elementi in comune con il piano di Littoria denotano una parentela culturale che può essere riassunta in un idea comune di riferimento: la “città giardino» inglese. I grandi viali concentrici che attraversano la città, lo spazio centrale riservato agli edifici pubblici, i singoli edifici costruiti su un proprio ampio terreno, sono, infatti, alcuni dei temi ricorrenti nelle città-giardino. ... Se l'impianto urbano appare ancora radicato nella tradizione tardo-ottocentesca, le architetture evidenziano al contrario una maturità linguistica frutto dell'attiva collaborazione di Miraglia con altri progettisti, tra cui l'ingegnere Gandini, e sono la testimonianza della vitalità dell'architettura italiana anche nelle sue manifestazioni meno note. … Sarà proprio il riferimento a valori plastici tipici del futurismo e l‘assenza di qualsiasi “citazione» ruralista all‘origine della decisione di affidare ad altri progettisti il piano.”

Nel 1937, il presidente dell'Efc, Ascione, (cf.“Fertilia” di Eugenio Cocco, Editore Novecento, Latina 2007) si rivolge al gruppo romano di progettisti dal motto 2PST, composto dagli architetti Concenzio Petrucci e Marco Tufaroli Luciano, e dagli ingegneri Emanuele Filiberto Paolini e Riccardo Silenzi. Il progetto del gruppo romano deve la sua struttura, urbanistica e architettonica, all'impostazione data dal regime ai “bandi di concorso” per la realizzazione delle città nuove, particolarmente dell'agro pontino. Il piano regolatore del gruppo 2PST è approvato nel 1938 e prevede la zonizzazione del centro rurale. Una zona pubblica, una religiosa, poi la zona estensiva dei villini e una intensivo di case a schiera. La viabilità è fissata da uno schema a maglia ortogonale originato dagli assi, cardo e decumano orientati, rispetto all'asse nord-sud, di 15° ovest; tali strade principali, quella che giunge da Sassari e quella che giunge da Alghero, intersecandosi e aumentando le loro sezioni, danno origine alla piazza sul mare; questa è definita dagli edifici pubblici che vi prospettano: la casa del fascio, il cinema-teatro, l'albergo e la casa comunale, tutti progettati dal gruppo 2PST. Il cardo massimo, via Pola ultima propaggine della provinciale per Sassari, è costeggiato dai portici, sui quali sono costruite le palazzine destinate ai sottufficiali dell'aeronautica, collega la piazza all'emiciclo, previsto dall'Ente, sul quale prospetta la chiesa, il battistero e la casa parrocchiale, la caserma dei Carabinieri e quella della Milizia volontaria per la sicurezza nazionale. Nell'emiciclo si trova la scuola progettata e costruita dall'ingegnere Miraglia.”

Nel 1939 è consegnato il progetto esecutivo del primo lotto, che interessa il centro pubblico monumentale; “come in altre città di fondazione, (cf.“Fertilia 1935-1937” di Giorgio Peghin) è il centro civico l'unica preoccupazione dei progettisti: un idea guida dell'urbanistica di regime che tende a riunire in



Piano regolatore per la "borgata rurale" di Fertilia del 1937-1939 - Gruppo 2PST

Foglio 49 Allegato H catastale del primo impianto geometrico

Scala 1:2000 in originale 1:1000

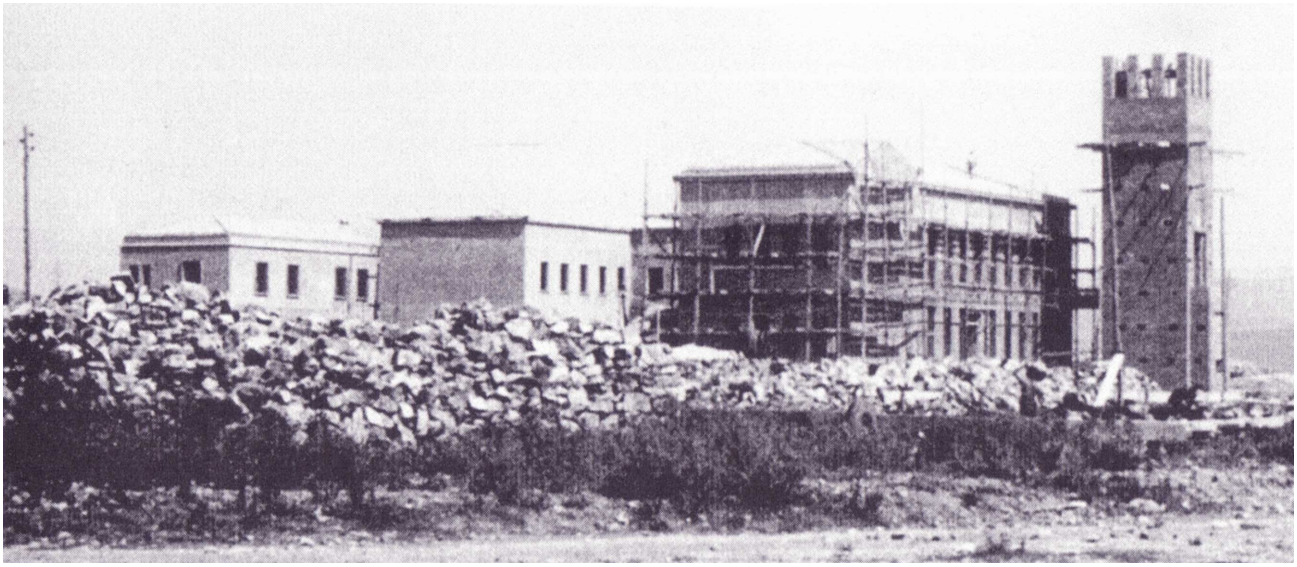
uno spazio architettonicamente uniforme tutti quegli edifici che, in diversa misura, sono il simbolo del nuovo potere politico e il mezzo per propagandarne le idee. La casa, considerata nelle sue successive aggregazioni come base logica ed elemento morfologico costitutivo della città storica di fondazione, non rappresenta più nelle nuove città l'elemento generatore della forma urbana."

"Il confroto tra i due piani (cf."Fertilia 1935-1937" di Giorgio Peghin) concettualmente contrapposti adottati nell'arco di un triennio "rivela due diverse idee di città e di architettura: la prima maturata nell'evoluzione del modello della città giardino e nella rielaborazione del piano di Oriolo Frezzotti per Littoria, ma vicina alle idee dei neo futuristi; la seconda come applicazione quasi incondizionata dei principi urbani elaborati da Gustavo Giovannoni e come adesione alla corrente "novecentista. Avanguardia e tradizione si confondono nei due progetti in una sorta di ideale percorso evolutivo dell'architettura del primo novecento: dal piano di Miraglia al piano di Petrucci, Paolini, Silenzi e Tularoli si articola una ricerca che trova nella costruzione di una città in opposizione alle avanguardie il recupero di una tradizione peculiare dalla cultura nazionale. La pittura di De Chirico, Carra e Sironi esplicita questa aspirazione con l'invenzione della citazione, del frammento e di una "grammatica" che immette nel linguaggio architettonico un classicismo fatto di colonne, archi, timpani ridotti alle loro forme geometriche pure o piegati ad invenzioni decorative, punto di partenza per l'elaborazione del nuovo stile alternativo a quello "internazionalista" e "razionalista", ritenuto legittima evoluzione del carattere "mediterraneo" del razionalismo italiano. … "

"Le imprese invitate alla gara d'appalto (cf."Fertilia" di Eugenio Cocco, Editore Novecento, Latina 2007) per concorre ai lavori di costruzione della borgata di Fertilia sono quindici, di queste tre si aggiudicano i lavori e nel marzo del 1940 firmano i contratti per l'esecuzione delle opere. "Del lotto I, il I stralcio dei lavori (cf."Fertilia" di Eugenio Cocco, Editore Novecento, Latina 2007) è eseguito dall'impresa Fernando Tassi di Sassari, e comprende la casa e la torre del fascio, il cinema-teatro e l'albergo, il II stralcio dall'impresa F.lli Casiraghi di Alghero, che costruirà la sede dell'Ente ferrarese di colonizzazione, la sede e la torre comunale e l'edificio postale, il III stralcio dall'impresa Gasparini & Zarini di Alghero per la chiesa, la casa parrocchiale, la caserma dei carabinieri, la caserma della Milizia volontaria per la sicurezza nazionale e il mercato coperto. … Nel febbraio del 1941 l'impresa Zarini è invitata dall'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato alla licitazione privata dell'appalto per la costruzione di 4 palazzine per gli alloggi dei sottufficiali della regia aeronautica ...; gli scavi inizieranno nel marzo successivo ma i lavori procederanno molto lentamente in seguito alla carenza di materiali.

Tra il dicembre del 1941 e il marzo del 1942 vengono richiamati alle armi l'ingegnere Miraglia e l'ingegnere Paolini. Il gruppo 2PST elegge a suo rappresentante l'architetto Mosè Mario Tufaroli Luciano; … Nel giugno per decreto del duce, l'Efc cambia la sua denominazione in Ente Sardo di Colonizzazione.

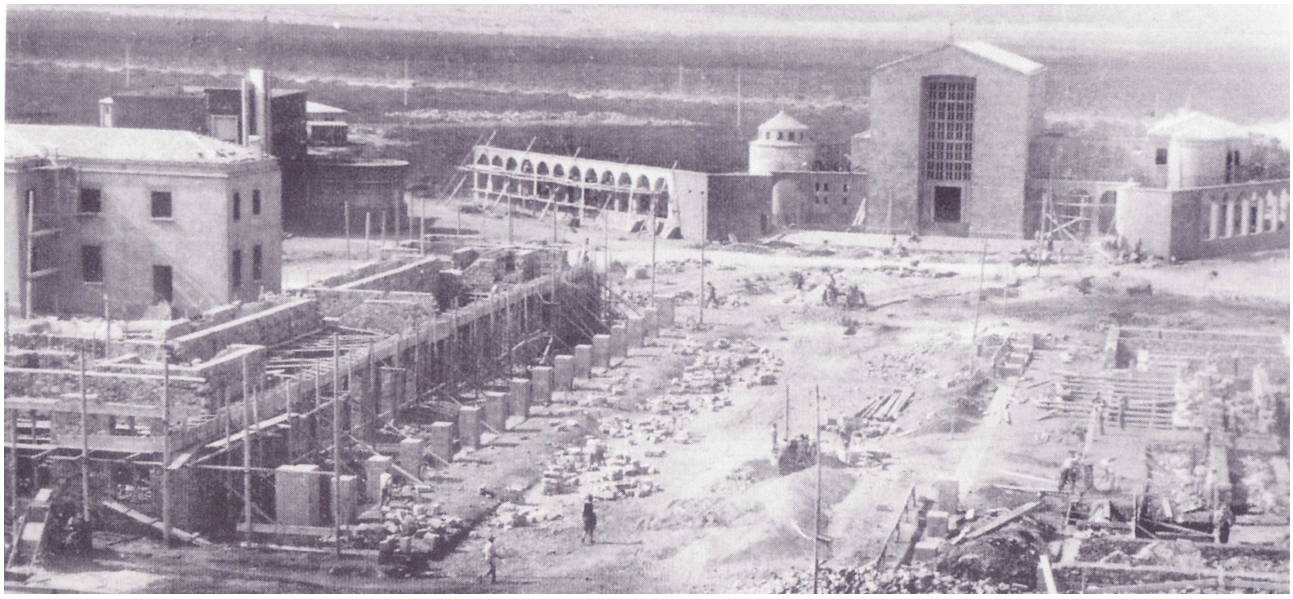
Lo stato di guerra impone di interrompere i lavori, le imprese sono costrette a lasciare gli edifici incompiuti e a consegnare i materiali non utilizzati. Vengono costruiti i rifugi antiaerei. Nel 1943 Alghero è bombardata. Tra il luglio e l'agosto del 1944 le imprese firmano lo stato finale dei lavori, gli edifici non sono stati completati, mancano parte dei muri interni, ci sono pareti ancora da intonacare, i pavimenti da finire, mancano gli infissi, i serramenti, gli impianti elettrici, quelli idraulici sono solo predisposti,e nella maggior parte, privi dei connessi per il loro utilizzo. Delle palazzine per i sottufficiali solo due di quattro



Costruzione sede delegazione comunale (fonte E. Cocco)



Via Pola cartolina postale 1955 (fonte E. Cocco)



Costruzione palazzina alloggi dei sottufficiali (fonte E. Cocco)



Coloni si recano in chiesa (fonte E. Cocco)

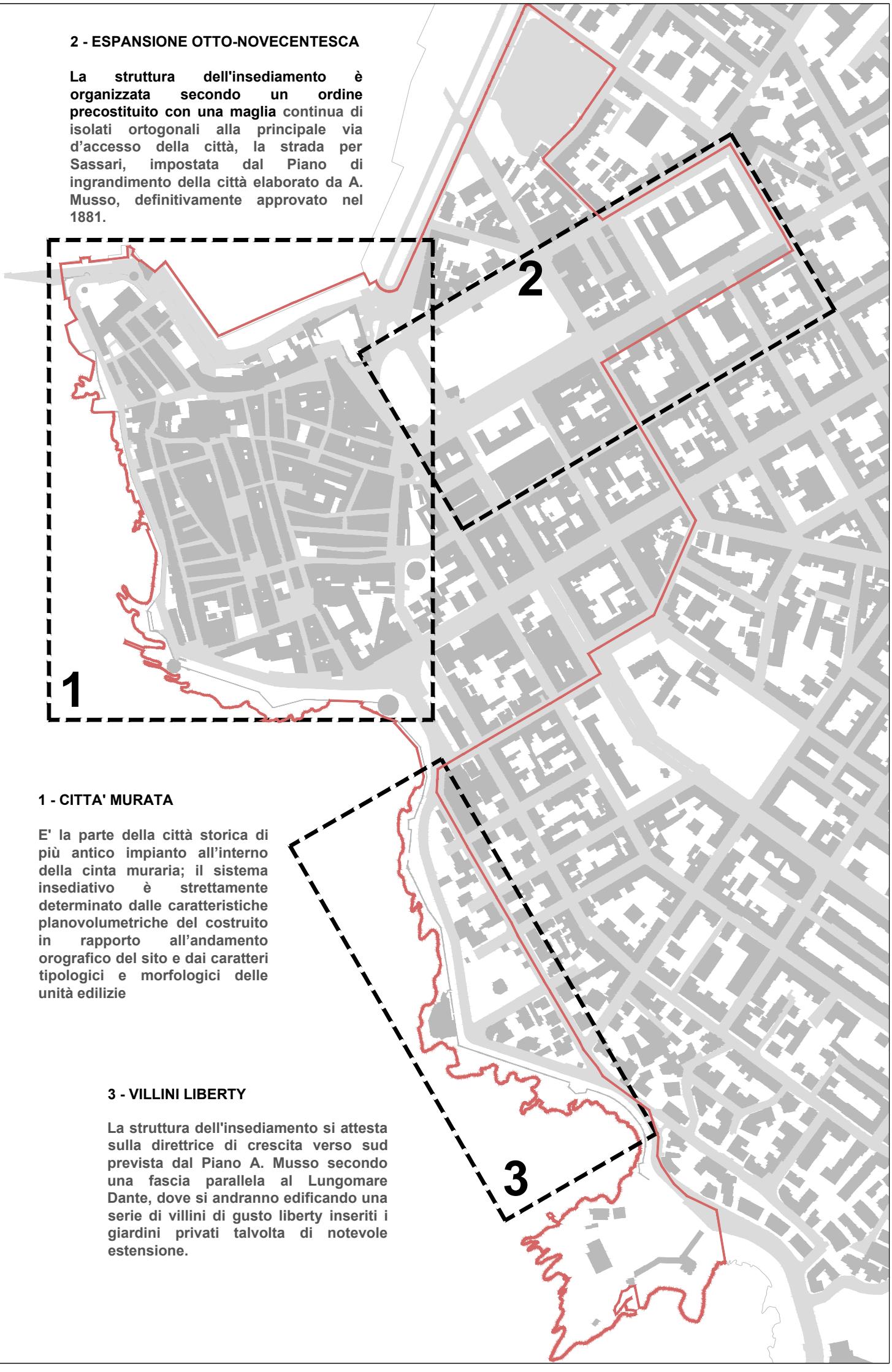
erano state completate nell'alzato, del cinema-teatro era elevato il grezzo, le strade erano tutte da completare.
Nel 1946 Alghero manifesta la necessità di alloggi per quelle famiglie che in seguito ai bombardamenti hanno perso la casa; il sindaco Fausto Cella in concerto con il commissario straordinario dell'Esc Salvatore Sale eleggono Fertilia a dimora delle circa 500 persone "senzatetto". ... Otto edifici saranno adattati ad abitazioni con appartamenti di tre stanze, questi sono: le poste, l'albergo, la canonica, una delle palazzine Incis non ancora ultimata, la caserma della milizia volontaria, la casa comunale e la scuola elementare; la sede dell'Efc sarebbe stata occupata dal rinominato Ente sardo… Nel 1947, a queste famiglie si aggiunsero un migliaio di cittadini italiani, profughi Giuliani, che abitavano l'Istria e la Dalmazia."

3.3 – Analisi della morfologia urbana: Alghero

La lettura della morfologia urbana e il riconoscimento dei caratteri tipologici sono stati condotti attraverso una ricognizione sul campo coadiuvata da ulteriori fonti e dati conoscitivi: le cartografie storiche, la cartografia catastale, la cartografia messa a disposizione dell'Amministrazione, basata sulla ripresa aerea del 2012 aggiornata a terra al 2015, le riprese aeree, le foto oblique fornite dalla RAS, i rilievi fotografici di dettaglio dei profili stradali e topografici degli spazi pubblici.
Il centro matrice conserva intatte le caratteristiche morfologiche degli insediamenti originari e delle successive espansioni tardo-ottocentesche e novecentesche. Attraverso i manufatti delle diverse epoche storiche, e le stratificate mutazioni tipo-morfologiche, sono documentate e documentabili le diverse fasi di crescita e sviluppo del nucleo urbano. Il sedime del tessuto urbano, la giacitura degli allineamenti dei fabbricati e delle sedi viarie, è rimasto pressoché invariato fino ai nostri giorni. E' possibile rileggere l'evoluzione del centro abitato attraverso il confronto dei catasti storici *(carte catastali del 1847, del 1876, del 1939 e successivi),* che mettono in evidenza la sostanziale continuità dell'assetto insediativo nel tempo.

La città murata

Il sedime della città murata chiaramente riconoscibile nel catasto De Candia del 1847 ritorna, pressoché immutato, nel catasto del 1939. Da allora fino ad oggi la forma e la tipologia degli isolati appare invariata, nonostante alcune trasformazioni, le più consistenti delle quali si sono avute col bombardamento del 1943 che ha prodotto dei vuoti urbani (cfr. tav. 3.3 – Analisi del Sistema Insediativo: vuoti urbani da eventi bellici) individuabili negli isolati 9, 20, 14 e 15, 28, 34, 36, 52, 53, 54 e 56, 55, 46; inoltre le distruzioni e i danneggiamenti bellici hanno suddiviso due isolati originari in quattro isolati 14 -15 e 54 – 56.
Una ulteriore modifica ha separato gli isolati 8 e 11, con la nascita della attuale Piazza Pasqual Gall; viceversa l'isolato 44 era prima diviso in due dalla Salita del mercato e l'isolato 37 era interessato da un viottolo detto Chiasso di porta soccorso; altre modifiche una nell'isolato 6 e una nell'isolato 9. Nonostante ciò i percorsi matrice, gli accessi ed i nuclei di rilevanza storica sono individuabili in maniera netta e sono perfettamente identificati dal sistema viario, costituito da una fitta trama di percorsi che connettono le arterie principali *(cfr. tav. 3.1 – Analisi del Sistema Insediativo: sistema insediativo).* Gli isolati sono rimasti sostanzialmente invariati non solo nella loro forma ma anche nella loro consistenza e compattezza.



2 - ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA

La struttura dell'insediamento è organizzata secondo un ordine precostituito con una maglia continua di isolati ortogonali alla principale via d'accesso della città, la strada per Sassari, impostata dal Piano di ingrandimento della città elaborato da A. Musso, definitivamente approvato nel 1881.

1 - CITTA' MURATA

E' la parte della città storica di più antico impianto all'interno della cinta muraria; il sistema insediativo è strettamente determinato dalle caratteristiche planovolumetriche del costruito in rapporto all'andamento orografico del sito e dai caratteri tipologici e morfologici delle unità edilizie

3 - VILLINI LIBERTY

La struttura dell'insediamento si attesta sulla direttrice di crescita verso sud prevista dal Piano A. Musso secondo una fascia parallela al Lungomare Dante, dove si andranno edificando una serie di villini di gusto liberty inseriti i giardini privati talvolta di notevole estensione.



“Mappa originale della città di Alghero” Cessato Catasto, delimitazione del centro abitato con i relativi numeri di mappale, 30 aprile 1876, Ennio Zedda - Geometra Distrettuale del Censimento Prediale - scala 1:500; (fonte Archivio di Stato di Sassari)



Edifici distrutti e danneggiati 1952-1958 (fonte Comune di Alghero)



VUOTI URBANI DA EVENTI BELLICI

Come detto, il nucleo originario dell'insediamento urbano si è sviluppato ad iniziare dal settore nord-occidentale, ossia negli isolati compresi tra le attuali Via Sant'Erasmo, Via Ospedale, Via Santa Barbara, Via Manno, Piazza del Duomo e Piazza Civica, e lungo l'attuale via Carlo Alberto che controllava e connetteva, alle sue due estremità, il mare aperto. Paralleli a quest'ultima, in direzione nord-sud, venivano impostati in seguito nel lato occidentale gli altri assi viari; sempre dall'attuale via Carlo Alberto nel lato orientale gli assi sono diversamente orientati in direzione est-ovest, vincolati oltre che dalla condizione orografica probabilmente, anche dai preesistenti conventi di S. Francesco e più tardi di S. Michele. Le crescite successive vanno a saturare gli spazi all'interno degli isolati ed i vuoti lungo gli assi stradali, in direzione est e sud-est.

La trama viaria, con le piccole piazze (Piazza Civica, Piazza del Teatro prima Piazza Vittorio Emmanuele, Piazza San Francesco, Piazza del Ginnasio e Piazza Municipio), gli slarghi storici (Piazzetta del Duomo, Piazzetta del Molo, Piazzetta Santa Croce) e gli "slarghi" prodotti dai bombardamenti o dalle demolizioni (Piazza Pasqual Gal, Piazzetta Antonio Sanna, Piazzetta Pasqual Scanu, Piazza Sventramento, Piazza Antonio Michele Balzani, Piazza Don Francesco Manunta) modellano gli isolati prevalentemente in fusi stretti e lunghi, con orientamento nei fronti principali nord-sud nella parte orientale, ed est-ovest nella parte occidentale.

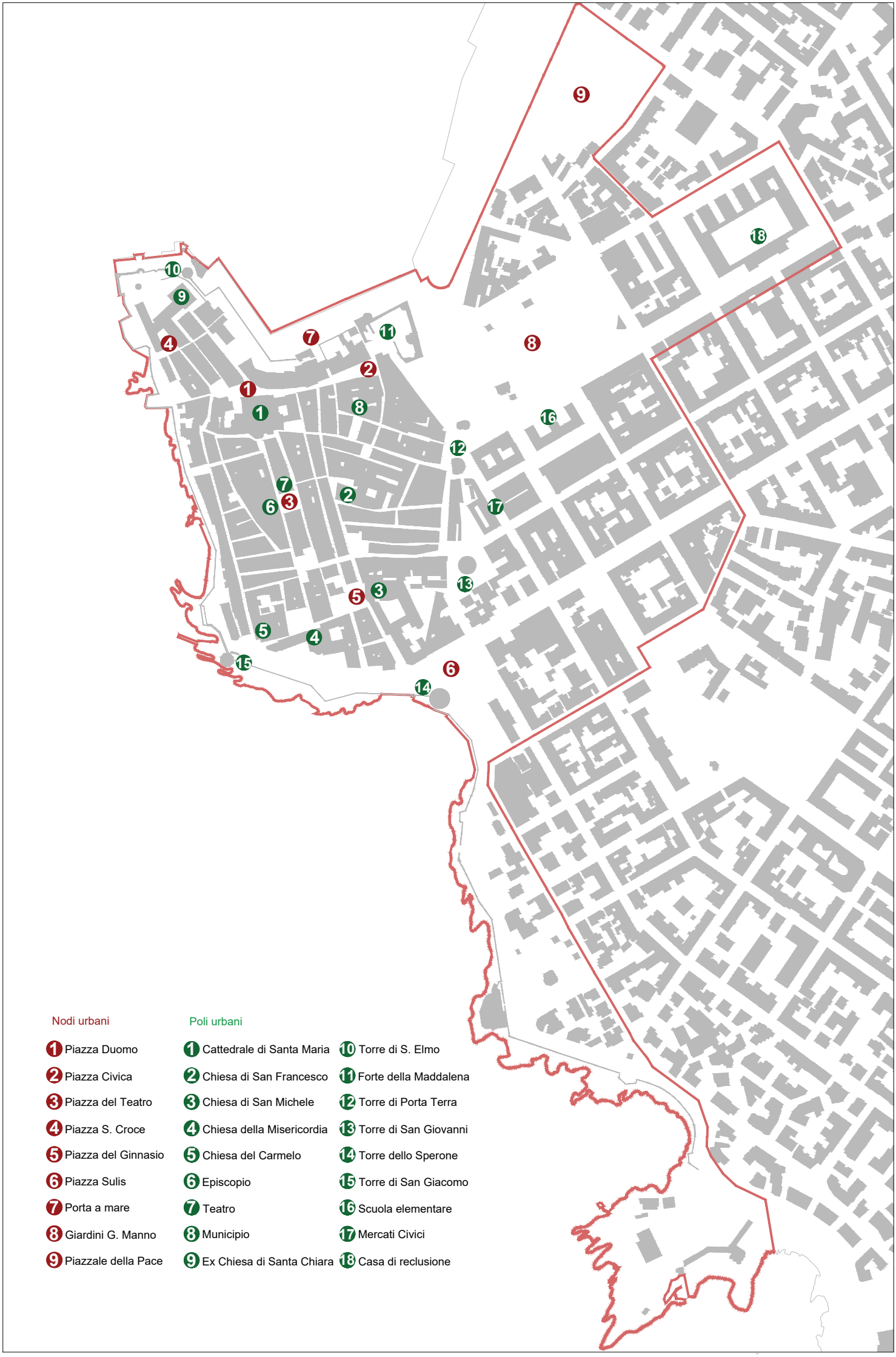
L'organizzazione interna agli isolati (cfr. tav. 4.6A – Morfologia degli isolati) presenta le seguenti principali tipologie di aggregazione:

- isolati fusiformi di limitata profondità con schiere ad uno o due affacci;
- isolati fusiformi di limitata profondità con schiere ad uno o due affacci su dislivello;
- isolati ampi di conformazione compatta, con unità edilizie continue e lineari lungo i quattro fronti;

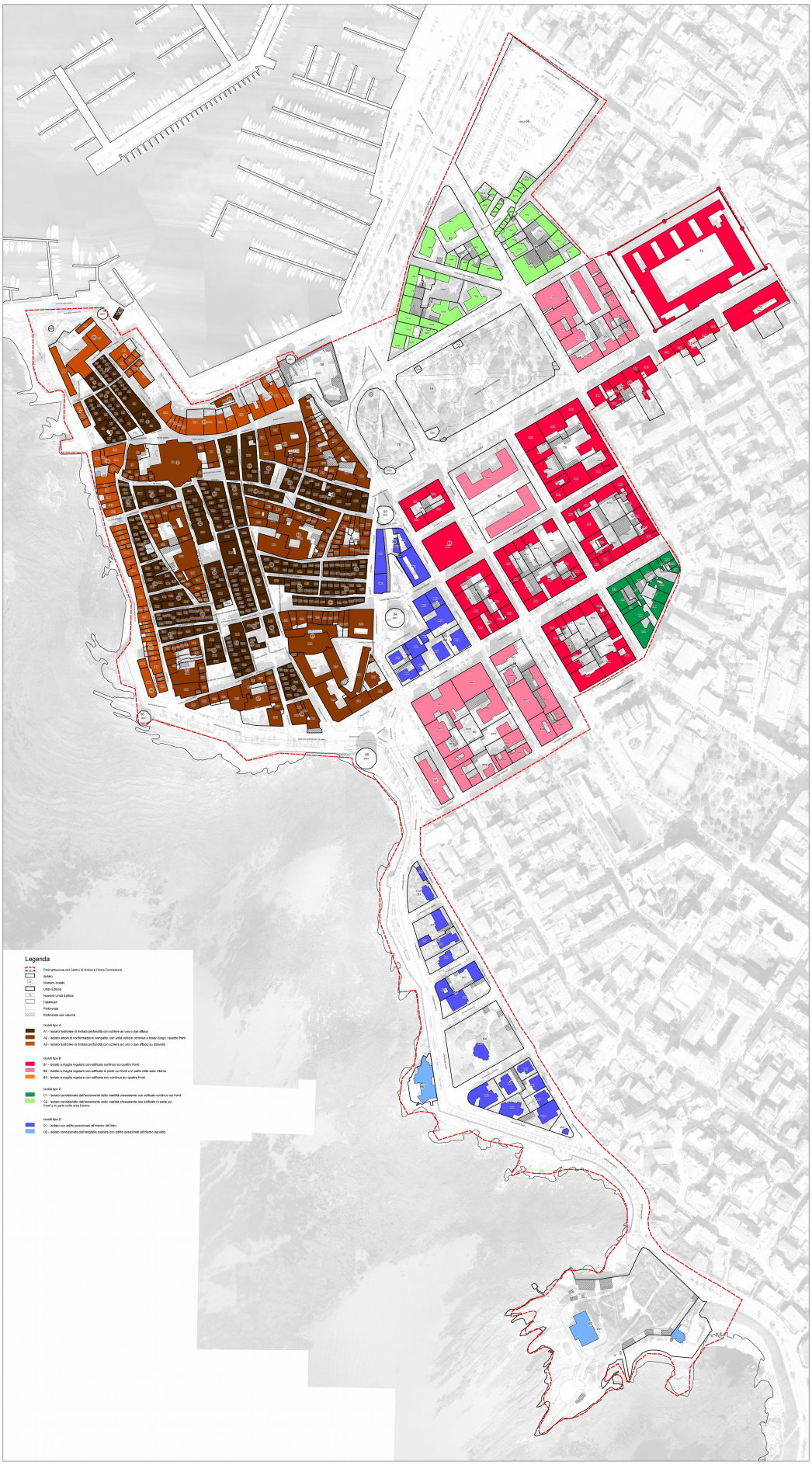
Le prime due tipologie sono strutture compatte di piccole dimensioni o di forma allungata, costituite quasi esclusivamente da edifici a schiera ad uno o due affacci con la differenza che nella seconda è presente il dislivello creato dal sistema fortificato: si tratta degli isolati 4, 14, 15, 3, 8 e 11 (in parte anche il 6), dove gli accessi sono a valle oppure sia a valle che a monte.

Queste strutture affusolate si alternano ad isolati ampi con unità morfologiche quasi continue e lineari lungo i quattro fronti. Non è un caso che su tali isolati insistono i principali edifici religiosi e che talvolta le forme edilizie derivano dall'impianto di origine conventuale ancora chiaramente leggibile, che hanno portato a saturare e riusare gli organismi religiosi ridisegnandone complessivamente l'ordito strutturale e distributivo: nell'isolato 48 la Chiesa e il convento di S. Francesco, nell'isolato 37 la Chiesa e collegio di San Michele, nell'isolato 57 la Chiesa ed ex convento della Misericordia, nell'isolato 51 la Chiesa ed ex convento del Carmelo, nell'isolato 9 la Cattedrale di S. Maria, la Chiesa di Sant'Anna e l'Oratorio del Rosario, nell'isolato 21 l'Episcopio e l'ex orfanotrofio.

Si riscontrano edifici di epoca post-bellica, dislocati marginalmente rispetto al tessuto edilizio storico, sia con destinazione d'uso specialistica sia comuni edifici in linea a destinazione residenziale, che hanno saturato alcuni spazi a ridosso della cerchia muraria (isolato 37, 57, 59). E' il caso dell'isolato 44 in origine di forma allungata costituito da edifici a schiera ad un affaccio che presenta una forma triangolare a


Nodi urbani
1 Piazza Duomo
2 Piazza Civica
3 Piazza del Teatro
4 Piazza S. Croce
5 Piazza del Ginnasio
6 Piazza Sulis
7 Porta a mare
8 Giardini G. Manno
9 Piazzale della Pace
Poli urbani
1 Cattedrale di Santa Maria
2 Chiesa di San Francesco
3 Chiesa di San Michele
4 Chiesa della Misericordia
5 Chiesa del Carmelo
6 Episcopio
7 Teatro
8 Municipio
9 Ex Chiesa di Santa Chiara
10 Torre di S. Elmo
11 Forte della Maddalena
12 Torre di Porta Terra
13 Torre di San Giovanni
14 Torre dello Sperone
15 Torre di San Giacomo
16 Scuola elementare
17 Mercati Civici
18 Casa di reclusione


vuoti urbani
perimetro centro matrice



MORFOLOGIA DEGLI ISOLATI

seguito della saturazione degli spazi residuali risultanti dalla demolizione di parti del sistema fortificativo o di strutture a questo connesse. Sempre di epoca post bellica sono le ricostruzioni nei vuoti causati dagli eventi bellici che in questi ambiti sono avvenute attraverso l'uso generalizzato di tipologie contemporanee, in particolare la casa in linea e l'accorpamento delle unità edilizie preesistenti nell'ambito del tessuto originario distrutto. Nonostante ciò il costruito è organico e compatto e il patrimonio edilizio è riuscito a conservare in parte i caratteri peculiari tradizionali.

La prima espansione e i villini liberty

Come detto la struttura dell'insediamento è organizzata secondo un ordine precostituito con una maglia continua di isolati ortogonali alla principale via d'accesso della città, la strada per Sassari, impostata dal Piano di ingrandimento elaborato da A. Musso definitivamente approvato nel 1881.

Il piano individua anche altre due direttrici di crescita oltre quella verso est lungo la strada carrabile per Sassari, rispettivamente quella verso sud-est lungo la statale per Villanova Monteleone e quella verso sud con una fascia parallela al Lungomare Dante dove in seguito si andarono edificando i villini.

Da un analisi delle carte e foto storiche (carta catastale 1939 e ortofoto del 1940- 1945) si osserva come, nella prima metà del novecento, la forma e la tipologia di alcuni isolati sia già ben definita, a maglia ortogonale chiusa con cortili interni, in particolare quelli prospicienti il viale alberato Vittorio Emanuele fino al "Bagno penale" per ergastolani, entrato in funzione nel 1868, che insisteva su un unico grande isolato successivamente diviso in due (72 e 73); sono leggibili i fronti degli isolati dal 76 al 78, gli isolati 79, 80 con la scuola elementare e l'81, quelli dei due giardini pubblici 74 e 75.

Meno definiti gli isolati che prospettano sulla direttrice Alghero- Porto Conte, gli isolati 69 e 70 (un unico isolato diviso solo successivamente da via E. D'Arboraea) sono edificati solo su via Garibaldi, metre l'isolato 68, col nucleo delle conce, è definito per soli due lati e rimarrà così fino agli anni 80.

Sempre dall'ortofoto del 1940- 1945 appare ben delineato l'ampio Lungomare sul quale si fronteggiano gli isolati dal 61 al 65 con gli ampli lotti delle ville.

La trama viaria modella gli isolati prevalentemente in quadrati o rettangoli, la cui organizzazione interna (cfr. tav. 4.6A – Morfologia degli isolati) presenta le seguenti principali tipologie di aggregazione:

- isolati a maglia regolare con edificato continuo sui quattro fronti e/o in parte nelle aree interne;
- isolati condizionati dall'andamento della viabilità preesistente con edificato continuo sui quattro fronti e/o in parte nelle aree interne;
- isolati con edifici posizionati all'interno del lotto.



Ville Via XX Settembre cartolina postale (fonte Internet)



Porta Terra - Via Vittorio Emanuele cartolina postale (fonte Internet)



Via Sassari cartolina postale (fonte Internet)



Via Sassari cartolina postale (fonte Internet)







Villini e Lungomare Dante cartolina postale (fonte Internet)



“Pensione S. Elia” cartolina postale (fonte Internet)



“Pensione S. Elia” cartolina postale (fonte Internet)







Vedute del porto cartolina postale (fonte Internet)

3.4 – Analisi della morfologia urbana: Fertilia

Anche per Fertilia la lettura della morfologia urbana e il riconoscimento dei caratteri tipologici sono stati condotti attraverso una ricognizione sul campo coadiuvata da ulteriori fonti e dati conoscitivi: le cartografie storiche, la cartografia catastale, la cartografia messa a disposizione dell'Amministrazione, le riprese aeree e in particolare l'ortofoto del 1954-1955 e le foto oblique fornite dalla RAS, i rilievi fotografici di dettaglio dei profili stradali e topografici degli spazi pubblici.

Il Villaggio operaio Calik

Come detto il Villaggio Calik, piccolo borgo operaio agricolo destinato a diventare sede degli operai impiegati nella bonifica e dei dirigenti, inaugurato nel 1929 e costruito dal Provveditorato alle OO.PP. su progetto dell'Ing. P.Luigi Carloni, costituisce il primo nucleo della bonifica della Nurra ed in particolare il nucleo più antico dell'abitato di Fertlia. Comprende pochi edifici in stile neomedioevista disposti allo sbocco del ponte, così come appaiono nella planimetria del Piano regolatore Miraglia del 1936. Sono stati realizzati tre edifici a monte della deviazione stradale lungo il profilo costiero (Lungomare Rovigno) tra cui la Casa Villaggio Calik ed il Fabbricato per alloggi capi operai (isolato 101) e uno dirimpetto verso la battigia scogliosa (isolato 102); lungo la direttrice per Porto Conte sono stati realizzati invece il Fabbricato per officine (isolato 100) e due fabbricati uguali (isolato 99) probabilmente parte di uno più grande destinato ad uffici, magazzini e garage, caratterizzato da uno schema planimetrico ad H che consentiva di mantenere in un unico edificio le diverse funzioni.
L'organizzazione interna agli isolati (cfr. tav. 4.6F – Morfologia degli isolati) presenta le seguenti principali tipologie di aggregazione:

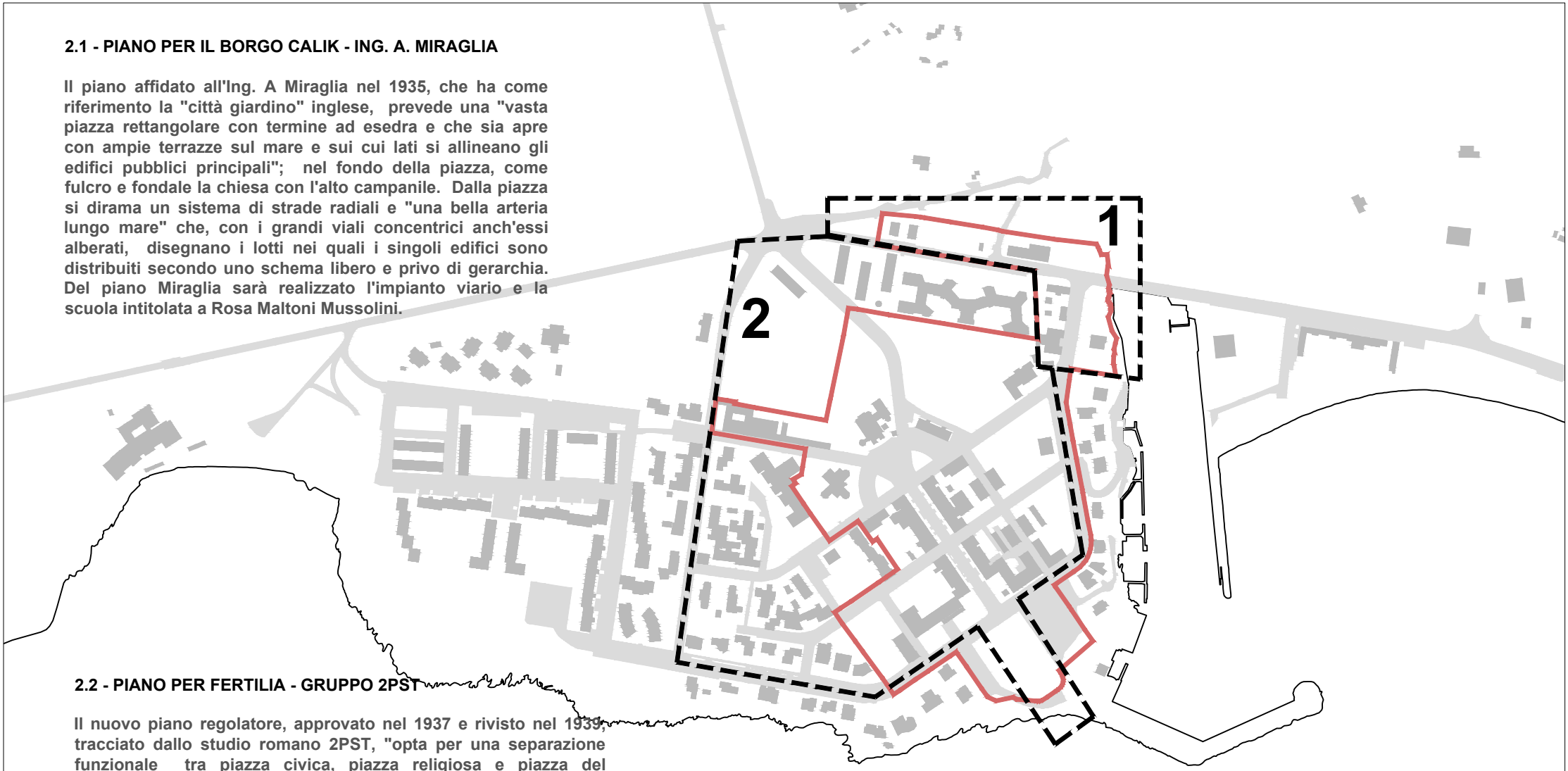
- isolati condizionati dall'andamento della viabilità preesistente con edificato continuo sui quattro fronti e/o in parte nelle aree interne;
- isolati con edifici posizionati all'interno del lotto;
- isolati condizionati dall'orografia costiera con edifici posizionati all'interno del lotto.

Il Piano del gruppo romano 2PST

Come detto la struttura dell'insediamento deriva dal piano del gruppo 2PST, definito nel 1937 e realizzato tra il 1939 e il 1941, caratterizzato da soluzioni tipologiche e spaziali sostanzialmente differenti dal piano di Miraglia: si opta infatti per una separazione funzionale fra piazza civica, piazza religiosa e piazza del mercato, e si propone una conciliazione fra sistema edilizio chiuso, sistema aperto e abitazioni isolate.
Il nuovo progetto si sviluppa comunque a partire dall'impianto urbanistico lasciato in eredità dal piano Miraglia: l'orientamento e la disposizione del nucleo intorno ad un asse principale che ha per direzione il mare e il campanile del duomo di Alghero sono, infatti, gli elementi che vengono conservati, ma la composizione si completa con un sistema di assi ortogonali che generano una forma urbana più rigorosa e gerarchizzata e che, nonostante piegata alla morfologia e alla sinuosità della costa, rappresenta il tentativo di definire un sistema ortogonale regolare. Nella piazza civica sono ubicati da un lato il palazzo comunale con la torre littoria, dall'altra la casa del fascio con la torre, il cinema-teatro e l'albergo in splendida

2.1 - PIANO PER IL BORGO CALIK - ING. A. MIRAGLIA

Il piano affidato all'Ing. A Miraglia nel 1935, che ha come riferimento la "città giardino" inglese, prevede una "vasta piazza rettangolare con termine ad esedra e che sia apre con ampie terrazze sul mare e sui cui lati si allineano gli edifici pubblici principali"; nel fondo della piazza, come fulcro e fondale la chiesa con l'alto campanile. Dalla piazza si dirama un sistema di strade radiali e "una bella arteria lungo mare" che, con i grandi viali concentrici anch'essi alberati, disegnano i lotti nei quali i singoli edifici sono distribuiti secondo uno schema libero e privo di gerarchia. Del piano Miraglia sarà realizzato l'impianto viario e la scuola intitolata a Rosa Maltoni Mussolini.



2.2 - PIANO PER FERTILIA - GRUPPO 2PST

Il nuovo piano regolatore, approvato nel 1937 e rivisto nel 1939, tracciato dallo studio romano 2PST, "opta per una separazione funzionale tra piazza civica, piazza religiosa e piazza del mercato".
Mantiene del precedente piano Miraglia l'esedra di piazza "9 maggio" e l'asse principale mentre il sistema dei viali concentrici è sostituito da un disegno a maglie ortogonali che si sovrappone alla morfologia sinuosa della linea di costa che genera "una forma urbana più rigorosa e gerarchizzata". I lavori, iniziati nel 1939 e sospesi durante il periodo bellico, riprendono nel 1949 con modifiche rispetto al progetto 2PST per lo più di carattere distributivo interno per adattare i fabbricati alle nuove esigenze dei profughi giuliani.

1 - VILLAGGIO CALIK

Inaugurato nel 1929, costituisce il primo nucleo della bonifica della Nurra ed in particolare il nucleo più antico dell'abitato di Fertlia.
Il piccolo borgo di edifici in stile neomedioevista disposti allo sbocco del ponte sulla direttrice Alghero-Porto Conte e destinati a magazzini, uffici direzionali e dormitori per gli operai, fu costruito dal Provveditorato alle OO.PP su progetto dell'Ing. P.Luigi Carloni.


Poli urbani
1 Villaggio Calik
2 Chiesa S. Cuore e S. Marco
3 Ex Casa del Fascio
4 Ex Cinema Teatro
5 Ex Casa Comunale
6 Ex Ufficio Postelegrafico
7 Ex Sede Direzionale E.F.C.
8 Scuola Elementare
9 Caserma dei Carabinieri
10 Ex Mercato coperto
Nodi urbani
1 Piazza San Marco
2 Piazza Venezia Giulia

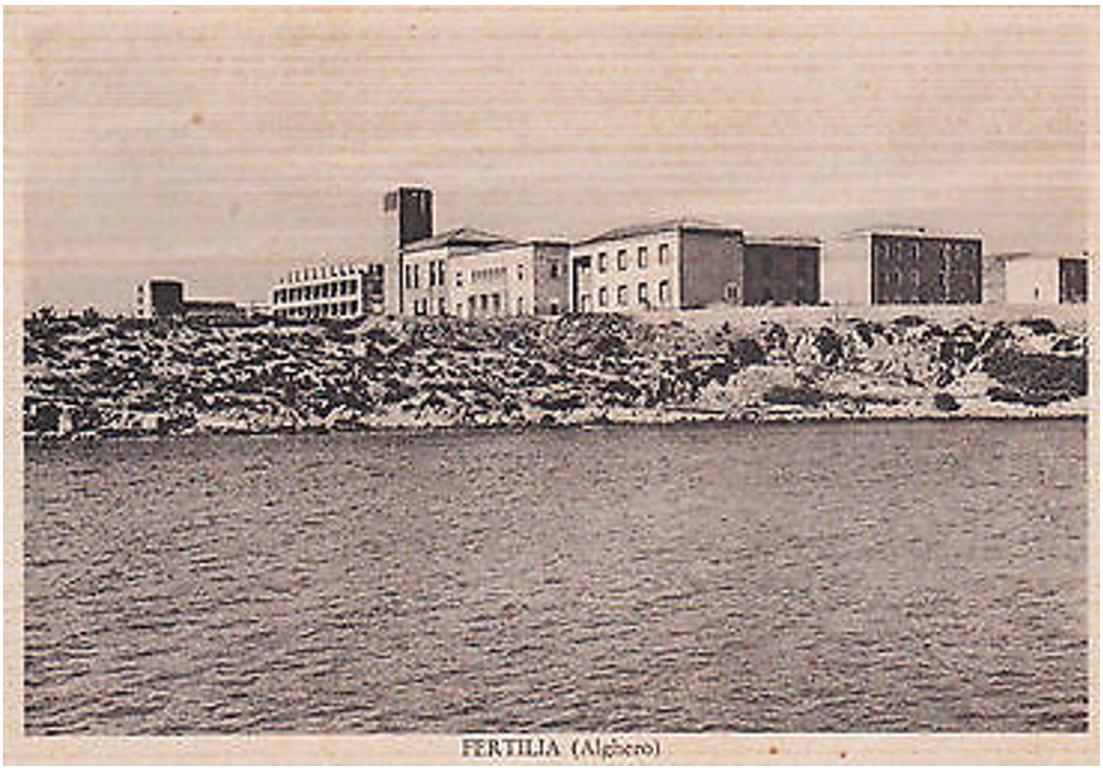
Scala 1:4000



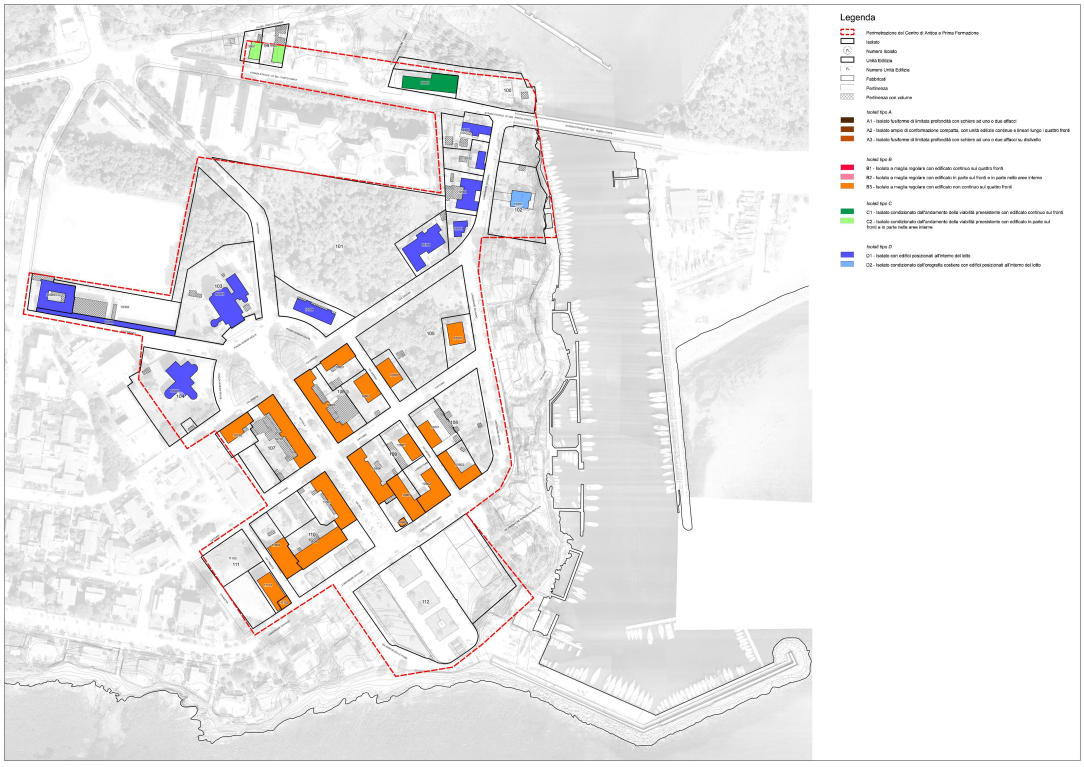
Piazzale San Marco cartolina postale fine anni cinquanta (fonte E. Cocco)



Via Pola cartolina postale fine anni cinquanta (fonte E. Cocco)



Fertilia cartolina postale (fonte internet)



MORFOLOGIA DEGLI ISOLATI

posizione panoramica; a destra della casa comunale su Lungomare Rovigno sono ubicati l'ufficio postelegrafico e la sede dell'Ente Ferrarese di colonizzazione. Il cardo massimo, via Pola, costeggiato dai portici sui quali sono costruite le palazzine destinate ai sottufficiali dell'aeronautica, collega la piazza civica all'esedra (della piazza 9 maggio del precedente piano Miraglia) sulla quale prospettano la chiesa, il battistero e la casa parrocchiale, la caserma dei Carabinieri e quella della Milizia volontaria per la sicurezza nazionale. Nell'emiciclo si trova la scuola progettata e costruita dall'ingegnere Miraglia.

Da un analisi delle foto storiche (ortofoto del 1954-1955) si osserva come il centro matrice conserva intatte le caratteristiche morfologiche dell'insediamento originario: il sedime del tessuto urbano, la giacitura degli allineamenti dei fabbricati e delle sedi viarie, è rimasto pressoché invariato fino ai nostri giorni *(cfr. tav. 3.1 – Analisi del Sistema Insediativo: sistema insediativo),* uniche eccezioni i quattro edifici I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari), realizzate tra il 1951 ed il 1952 in Via Cherso a Fertilia, ma comunque compatibili con l'impianto fondativo originario.

Nelle corti retrostanti le quattro palazzine I.N.C.I.S. (Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato) destinate a dare alloggio alle famiglie dei sottufficiali dell'Arma aeronautica sulla Via Pola si riscontrano diverse superfetazioni e interventi di edificazione sovrapposta all'impianto storico con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali, per lo più ampliamenti di locali commerciali, bar ristoranti del piano terra che affacciano ai portici.

L'organizzazione interna agli isolati, rimasti invariati non solo nella loro forma ma anche nella loro consistenza *(cfr. tav. 4.6F – Morfologia degli isolati)* presenta le seguenti principali tipologie di aggregazione:

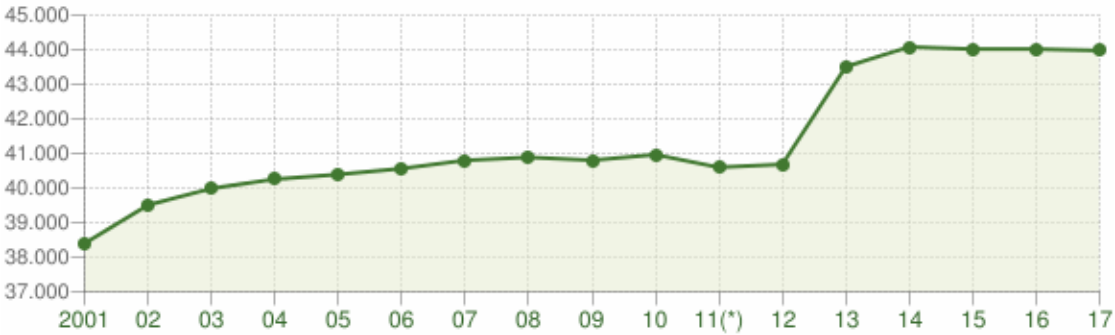
- isolato a maglia regolare con edificato non continuo sui quattro fronti
- isolato con edifici posizionati all'interno del lotto.

4 – Analisi dei dati demografici e anagrafici.

In base all'analisi dei dati demografici emerge che il trend di residenti nell'intero comune è in continua crescita. Il diagramma della popolazione residente su base censuaria (1861 – 2011) mette in evidenza che

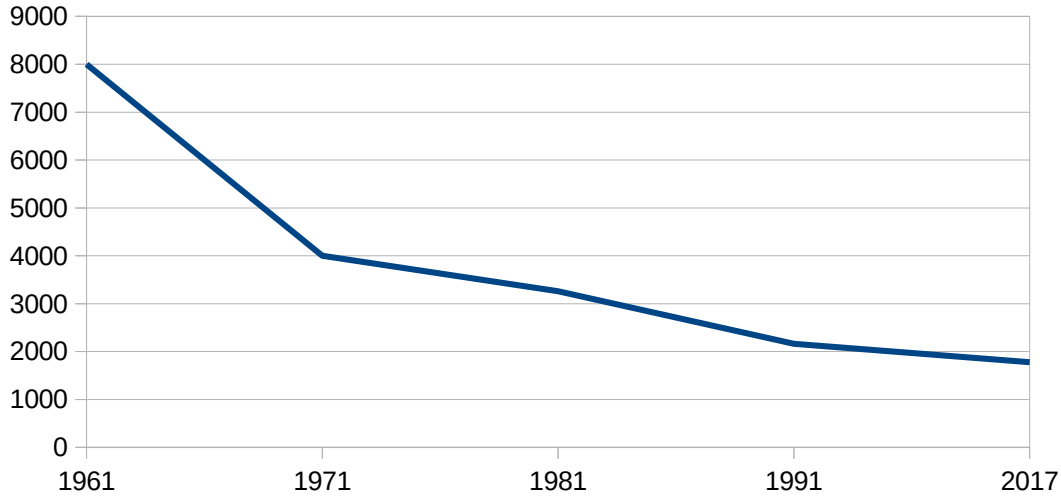


l'andamento demografico ha registrato tra il 1951 ed il 1991 un aumento consistente della popolazione con incrementi percentuali che vanno da un + 24,9% nel decennio 51/61, +20,6% nel decennio 61/71, +13,4% nel decennio 71/81 e + 6,9% nel decennio 81/91; dopo un lieve decrescita -1,6% nel decennio 91/2001 il trend continua crescere +5,8 % nel decennio successivo 2001/2011.
Il grafico della popolazione residente (2001/2017) evidenzia un incremento del +6,9% tra il 2012 e il 2013 e successivamente una curva stazionaria con oscillazioni del numero di abitanti di poco sopra le 44.000 unità.

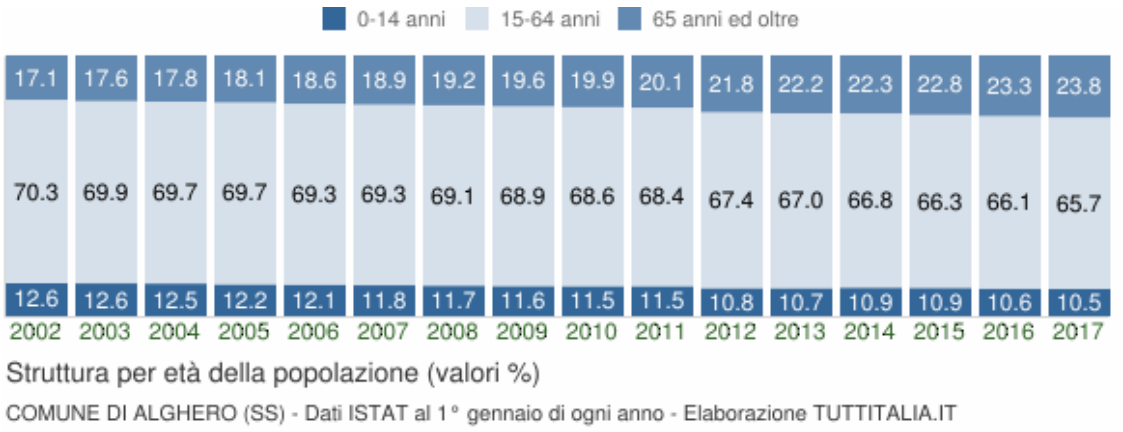


Non sono disponibili dati statistici che indichino l'ubicazione anagrafica dei residenti rispetto alle zone omogenee indicate dal PRG vigente. Emerge, comunque, in base ai dati forniti dall'AC nel maggio 2017 che il 5,6% dell'intera popolazione comunale risiede nel perimetro dal centro di antica e prima formazione di Alghero (circa 2127 persone) e Fertilia (circa 336 persone). Dal confronto tra i dati del 1961, 1971, 1981, 1991 (cf. relazione al Piano Particolareggiato del centro Storico del Prof. Arch. Mario G. Cusman) e 2017 (dati forniti dall'AC nel maggio 2017) emerge la significativa e costante diminuzione della popolazione residente nella zona A1 e A2.

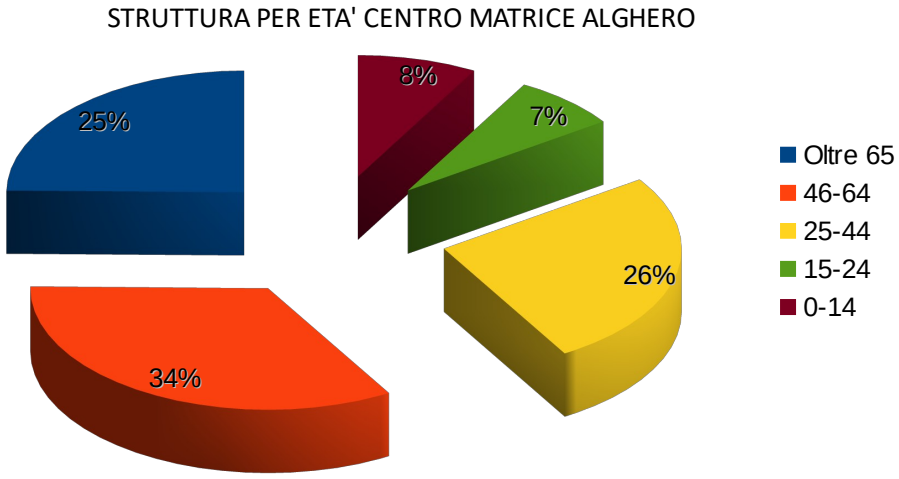
POPOLAZIONE RESIDENTE ZONA A1 E A2 ALGHERO



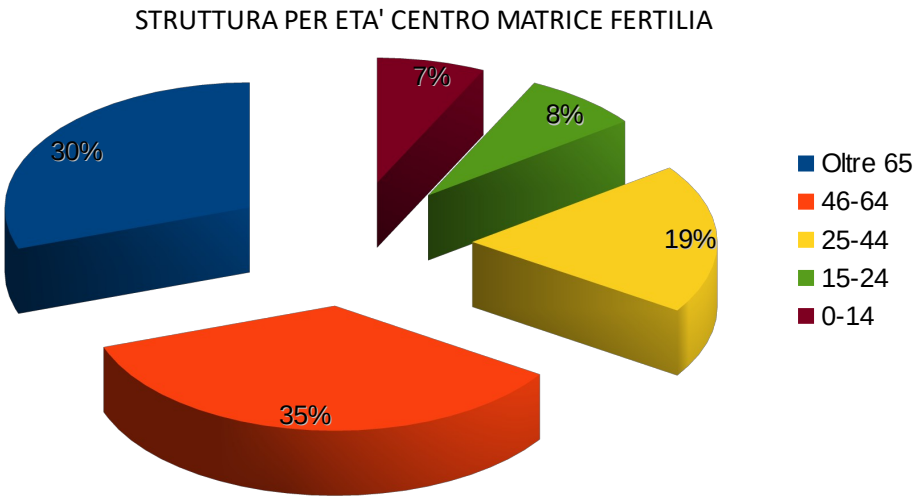
Il diagramma per età di popolazione (2002/2017) evidenzia una decrescita costante nelle fasce di età 0-14 anni e 15-64 anni a cui si contrappone una crescita nella fascia 65 anni e oltre, ad in indicare un lento ma regolare invecchiamento della popolazione.



Interpolando i dati anagrafici disponibili emerge che nel centro di antica e prima formazione di Alghero il 25% della popolazione residente ha un'età superiore a 65 anni (527 unità), mentre nel centro di antica e prima formazione di Fertilia il 30% (102 unità). La popolazione in età produttiva, nella fascia compresa tra i 25 e i 64 anni, ad Alghero ha un'incidenza del 60% (556+717 unità pari 1273) mentre a Fertilia del 54% (65+119 unità pari 184) .



Il dato, da un lato, mostra che nei centro di antica e prima formazione risiede un'ampia parte della popolazione produttiva potenzialmente interessata al recupero, alla rigenerazione del patrimonio edilizio e, conseguentemente, indica quanto sia necessario dare risposte alle istanze di rinnovamento di questa importante fascia di popolazione. Dall'altro sottolinea l'esigenza di rendere abitabile i centri a fasce di popolazione maggiormente sensibili alle problematiche dell'accessibilità e vivibilità.



5 – Caratteri del patrimonio edilizio

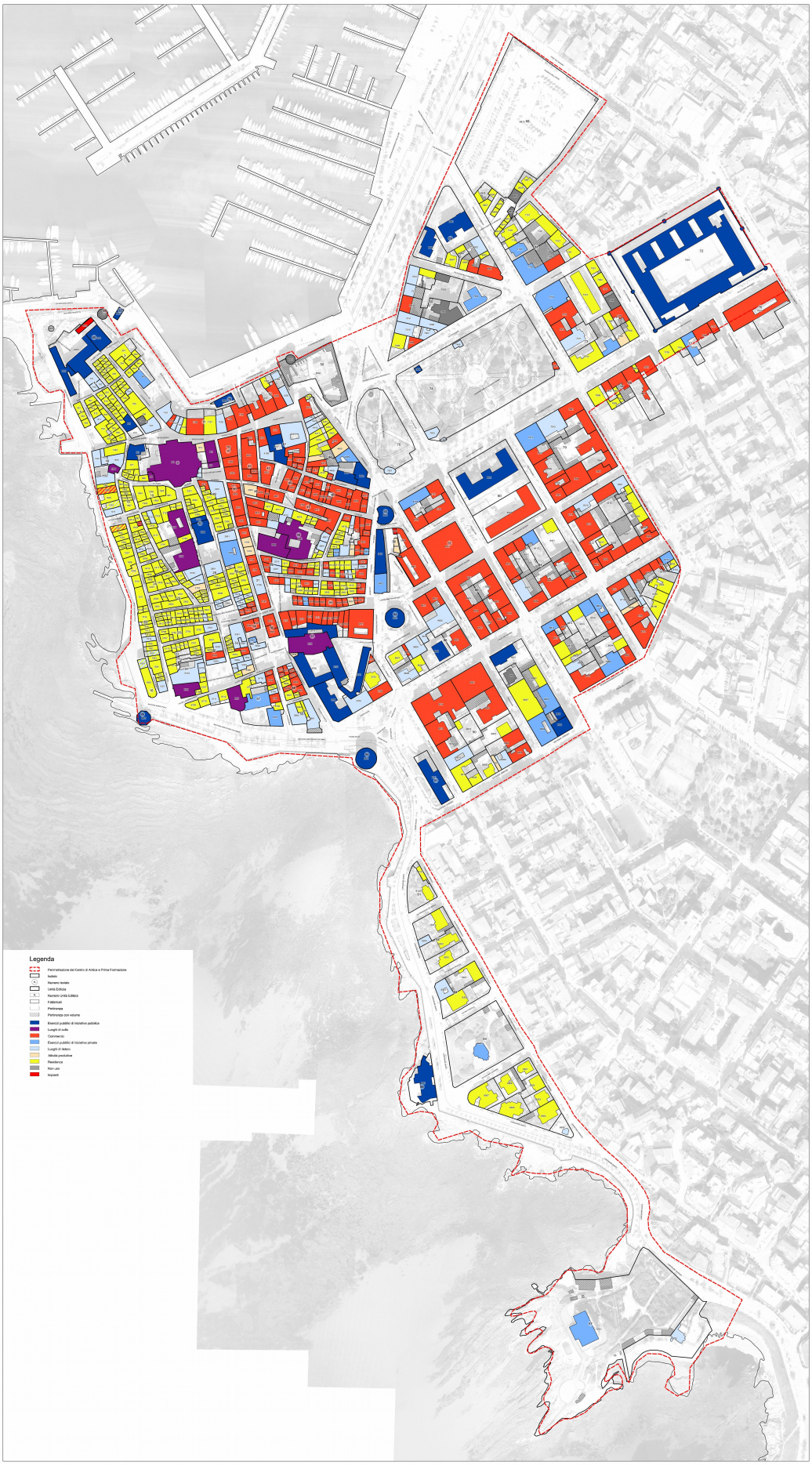
L'analisi del patrimonio edilizio ha generato le carte di analisi della consistenza, in scala 1:1.000, nelle quali sono stati riversati i risultati delle *indagini dirette* compiute su altrettanti aspetti della struttura spaziale della città: l'uso dei piani, la consistenza edilizia, l'epoca di impianto, i caratteri tipologici, lo stato di manutenzione, i valori architettonici, la conservazione dei caratteri storici e delle alterazioni delle unità edilizie, i tipi di copertura.

L'uso della città *(cfr. tav. 4.2 e 4.3 – Utilizzo piano terra e piani superiori)*

Per indagine diretta sono state rilevate, descritte e localizzate le seguenti destinazioni così classificate:

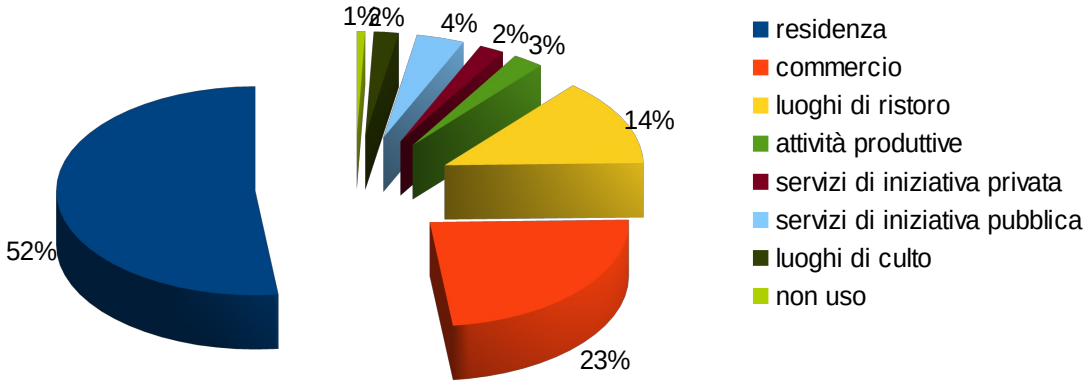
- residenza: compresi bed and breakfast, case vacanze, affitta-camere, case per anziani etc.;
- commercio: attività commerciali di cui al Decreto Legislatvo 31/03/1998, n. 114 art. 4 comma d);
- luoghi di ristoro: attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività produttive: laboratori artigiani, attività non pericolose, non nocive o non moleste;
- servizi pubblici di iniziativa privata: direzionale quali uffici privati e studi professionali, spazi per co-working, banche, agenzie d'affari, assicurazioni; turistico ricettivi quali albergo, albergo diffuso, albergo residenziale; servizi vari quali servizi per l'assistenza sociale e sanitaria, per la cultura e lo spettacolo, servizi ricreativi e sportivi;
- servizi pubblici di iniziativa pubblica: servizi per l'assistenza sociale e sanitaria, per l'istruzione di base e superiore, per la cultura e lo spettacolo, servizi ricreativi e sportivi, servizi di supporto alle attività portuali;
- luoghi di culto: chiese, conventi, istituti religiosi vari;
- non uso

Per la puntualità della rilevazione effettuata e per la significatività delle informazioni raccolte le suddette destinazioni d'uso sono state rappresentate nelle tavole 4.2 e 4.3 – Utilizzo piano terra e piani superiori.

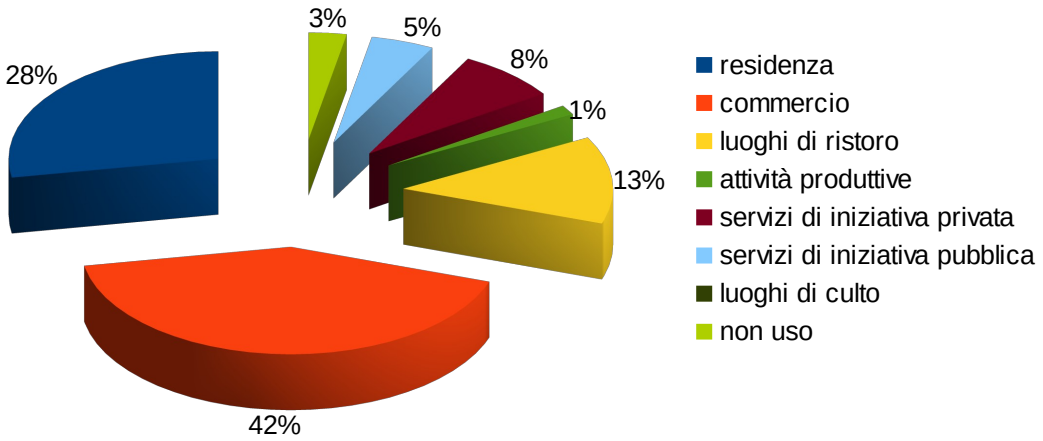


UTILIZZO PIANI TERRA

USO PIANI TERRA ALGHERO ZONA A1



USO DEI PIANI TERRA ALGHERO ZONE A2 E B

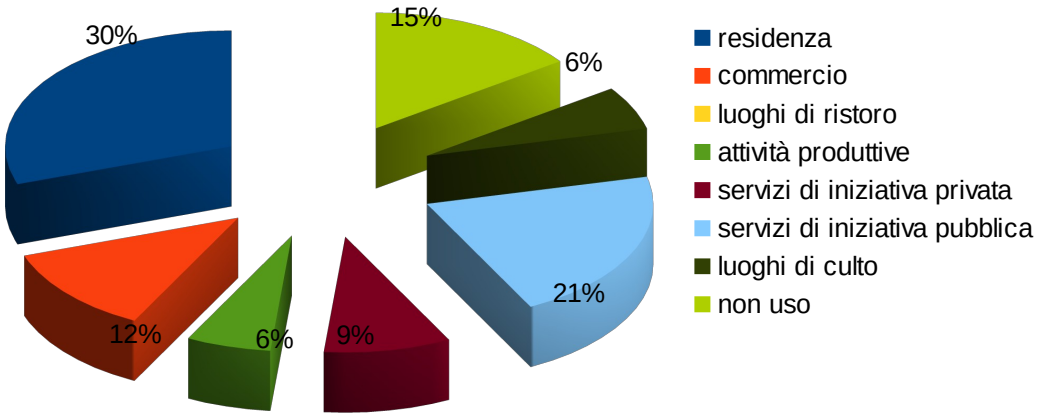


Dalle rilevazioni compiute e dalle relative rappresentazioni, si può già evincere come la città murata conservi una sua centralità a livello delle istituzioni pubbliche più rare e rappresentative (Municipio, Biblioteca, Uffici pubblici, Liceo) e a livello dei luoghi di culto e degli organismi ecclesiastici; mentre scarsi o completamente assenti siano alcuni servizi privati, quali banche, studi professionali, alberghi. Notando tuttavia come alcune di queste ultime siano presenti o si infittiscano nella parte otto-novecentesca della città. Il tessuto commerciale, in tutte le sue tipologie, si distribuisce abbastanza uniformemente nella parte della città antica a est di via Carlo Alberto, con particolare diffusione e numerosità degli esercizi legati all'artigianato locale di pregio, gioiellerie e corallo, infittendosi nella direttrice di crescita otto-novecentesca, attorno al Mercato Civico, lungo l'asse di via XX Settembre e la maglia ortogonale circostante e nel tratto finale di via Vittorio Emanuele fino all'altezza del Carcere. Quasi del tutto assente, al contrario, la presenza commerciale in tutta la parte occidentale rivolta a mare, quasi che i due assi paralleli di via Carlo Alberto e di via Majorca dividessero longitudinalmente la città antica in due parti. Va sottolineato, infine, come le attività produttive si limitino a rare attività artigiane sparse, mentre quasi insignificanti le situazioni di “non-uso” o di destinazioni improprie. I luoghi di ristoro si distribuiscono

abbastanza uniformemente nella parte della città antica con particolare diffusione e numerosità a est di via Carlo Alberto e sui fronti a mare, Bastioni Cristoforo Colombo, tratto a nord dei Bastioni Marco Polo e Bastioni Magellano.

Verificato come, soprattutto nella città all'interno del perimetro delle mura, prevalga tuttora la funzione residenziale, si può notare che, nella zona otto-novecentesca, in aderenza al Centro Storico, le destinazioni non residenziali ai piani superiori siano ancora contenute e riguardino, soprattutto, gli studi professionali, gli uffici di rappresentanza commerciale e varie, alcune sedi di associazioni e alcuni esercizi o servizi specializzati.

USO PIANI TERRA FERTILIA



Per quanto riguarda Fertilia il dato più rilevante che va sottolineato sono le diffuse situazioni di “non-uso” o di destinazioni improprie delle unità edilizie in particolare su Lungomare Rovigno. La funzione residenziale è prevalentemente ai piani superiori mentre la presenza commerciale è dislocata sotto i portici di via Pola; significativa anche la presenza di diversi servizi pubblici quale la scuola, la caserma dei carabinieri, la guardia costiera e la guardia medica.

La consistenza edilizia *(cfr. tav. 4.4 – Consistenza e densità edilizia)*

La rilevazione del numero dei piani fuori-terra, condotta edificio per edificio e la sua rappresentazione planimetrica, permettono una lettura della consistenza edilizia all'interno del centro matrice di Alghero che presenta aspetti oltre modo interessanti, anche di carattere qualitativo e morfologico. Essa inoltre consente di giungere ad un calcolo dei volumi – sia singolarmente per ogni edificio, sia per isolato che complessivo – che analizzato potrà dare sia pure con una certa approssimazione indicazioni sulla densità edilizia.

Complessivamente si nota come la consistenza edilizia sia notevolmente più elevata nella parte della città all'interno del perimetro delle mura che non nella prima espansione otto-novecentesca. Questo fatto è degno di nota in quanto l'edificazione relativamente più bassa e contenuta nell'area immediatamente

adiacente alla città storica ha evitato, a tutt'oggi, un suo eccessivo soffocamento e ha permesso di costituire di fatto una opportuna zona filtro fra quest'ultima e le ulteriori espansioni a est e a sud-est oltre il limite del centro matrice, dove in questi ultimi decenni le altezze hanno raggiunto spesso i cinque piani con episodi di sei piani ed oltre.

Per quanto riguarda la città murata, la tipica verticalità si manifesta, soprattutto, lungo le spine centrali della via Carlo Alberto e della via Majorca ed in tutta la zona urbana superiore: qui, le altezze più diffuse, di quattro e cinque piani, conferiscono, in particolare agli stretti "carrer" trasversali, una immagine di grande forza espressiva non disgiunta, tuttavia, da acuti problemi tipologici, funzionai ed igienici. Al di sotto, invece, di quell'asse centrale e verso il mare, in particolare nel quartiere di S. Erasmo e lungo i bastioni a occidente, la fabbricazione presenta una media di due e soprattutto di tre piani, con alcune presenze di quattro e rarissime di cinque. Si vuole inoltre sottolineare come questa situazione dell'edificato, ormai sedimentata nel tempo, abbia consigliato nelle prescrizioni relative alla parte interna alle mura il mantenimento rigoroso delle altezze e delle attuali volumetrie, anche laddove le norme di attuazione consentano interventi di riqualificazione edilizia; nella zona di impianto otto-novecentesco è consentito ancora il mantenimento delle altezze e delle volumetrie esistenti e, laddove siano previsti interventi di riqualificazione edilizia RqE3, di demolizione e ricostruzione con variazione di volume DR e di ristrutturazione urbanistica RU2, sono consentite altezze medie particolarmente contenute, in genere non più di 3 piani fuori terra, e volumetrie egualmente molto dimensionate .

A Fertilia si nota come la consistenza edilizia sia più elevata nel centro che non nella parte nord-est. I fabbricati di via Pola e Lungomare Rovigno presentano una media tre e quattro piani fuori terra e rare eccezioni di cinque, tra qui spiccano l'hotel Bellavista, e due torri quella comunale e quella del fascio oltre la torre campanaria, mentre i fabbricati del borgo Calik presentano una media di due piani fuori terra.

I dati più significativi relativi alla consistenza edilizia ricavati dalle rilevazioni di cui sopra, risultano i seguenti, avendo calcolato una altezza media lorda dei piani pari a m. 3,00:

ALGHERO

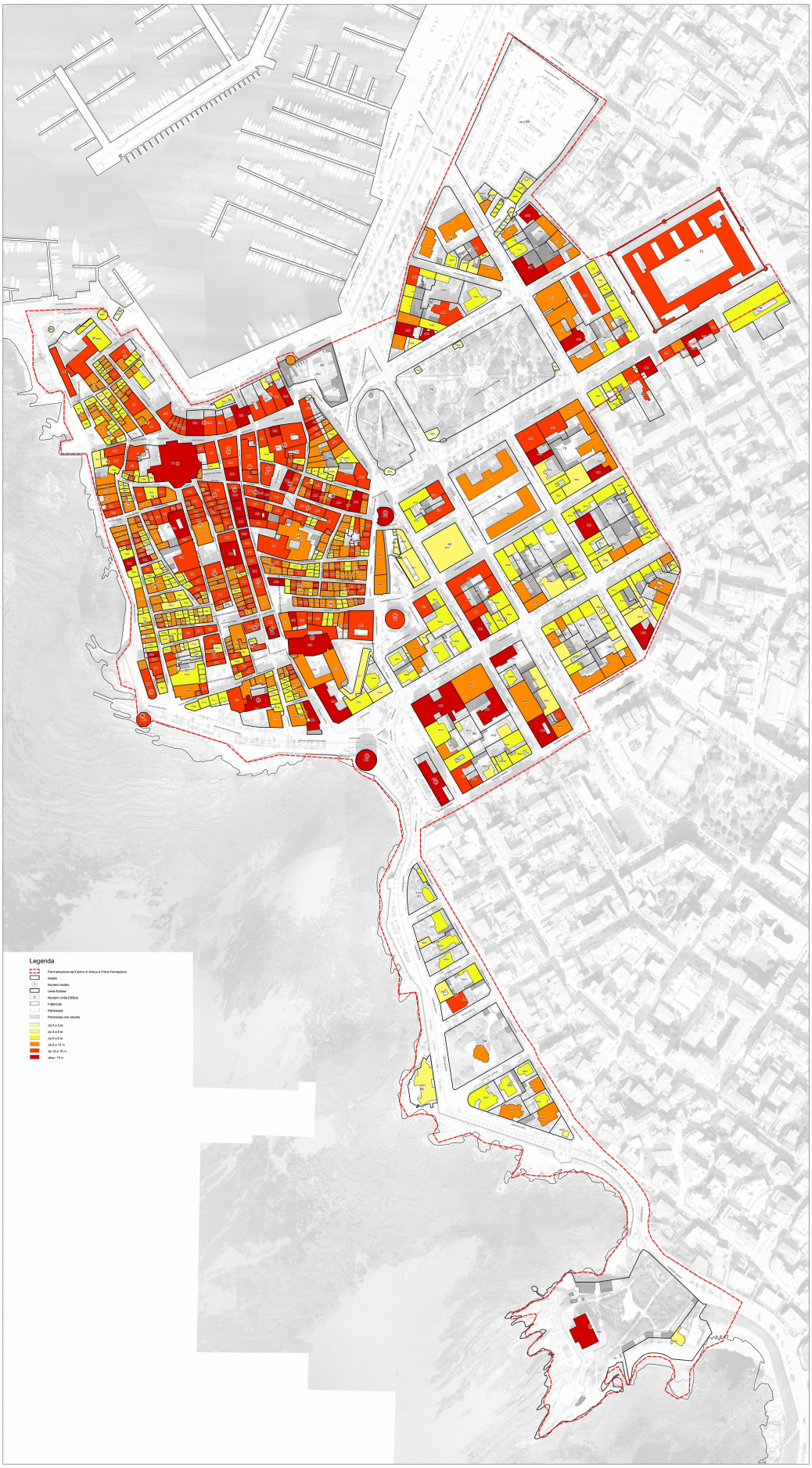
Superficie totale centro matrice	43,33 ha

zona dentro la città murata

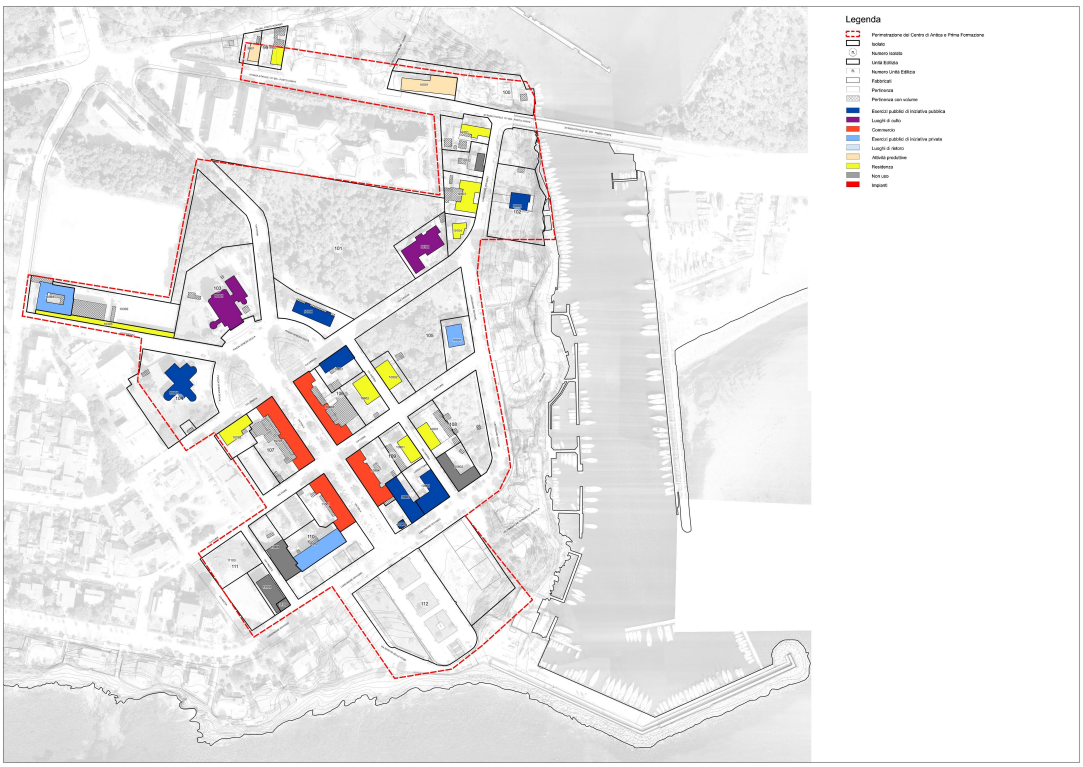
Superficie fondiaria (lotti)	83.192 mq
Superficie coperta esistente	70.449 mq
Volumi esistenti (compresi edifici pubblici)	*811.240 mc*
Densità edilizia	*9,75 mc/mq*

zona otto-novecentesca

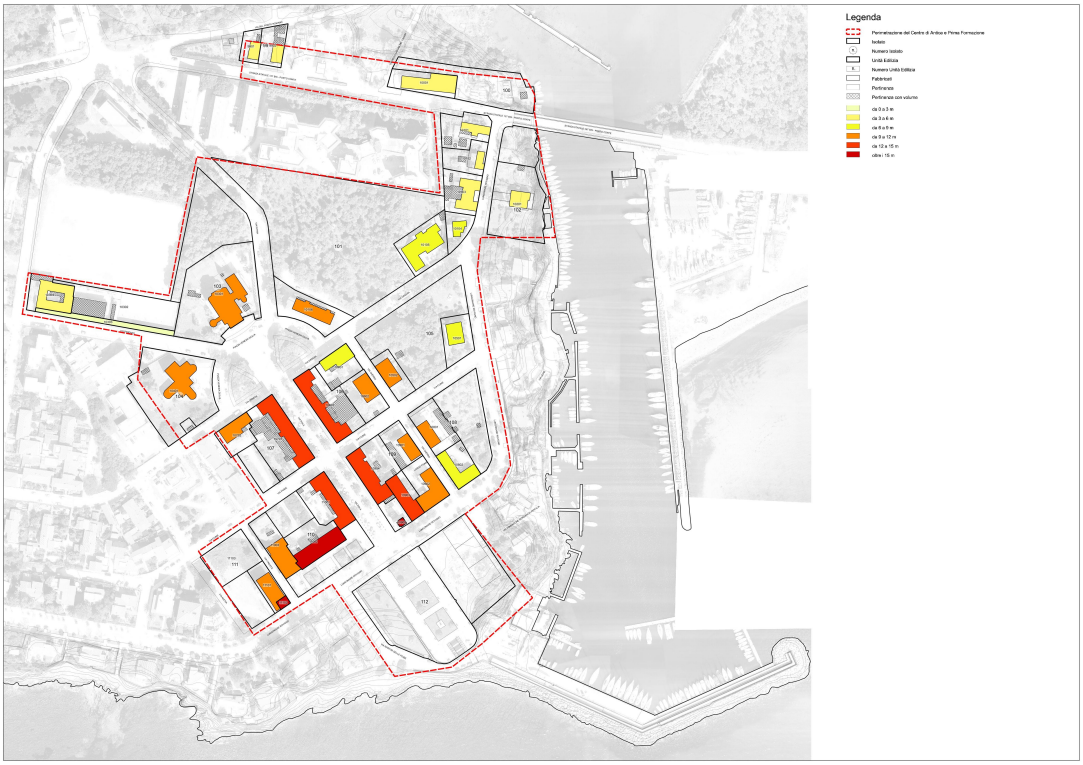
Superficie fondiaria (lotti)	164.320 mq
Superficie coperta esistente	64.327 mq
Volumi esistenti (compresi edifici pubblici)	*684.650 mc*
Densità edilizia	*4,17 mc/mq*



CONSISTENZA - DENSITA' EDILIZIA



UTILIZZO PIANI TERRA



CONSISTENZA – DENSITÀ' EDILIZIA

FERTILIA

Superficie totale centro matrice	10,12 ha
Superficie fondiaria (lotti)	44.500 mq
Superficie coperta esistente	11.111 mq
Volumi esistenti (compresi edifici pubblici)	*101.384 mc*
Densità edilizia	*2,28 mc/mq*

Epoca di impianto *(cfr. tav. 4.5 – Epoca di impianto)*

Con tale analisi i fabbricati sono stati classificati in base all'epoca di impianto; si osserva che l'impianto dei due centri matrice non ha subito notevoli trasformazioni. Attraverso un attenta analisi cartografica sono state distinte le seguenti epoche di impianto, meglio identificate nella tavola 4.5 – Epoca di impianto:

- fino al 1899 – catasto De Candia e carta IGM 1899
- dal 1899 al 1945 – ortofoto 1940-1945 fonte RAS e carta IGM 1940
- dal 1945 al 1954 - ortofoto 1954-1955 fonte RAS e carta IGM 1958
- dal 1954 ad oggi - ortofoto 1977-1978 fonte RAS e carta CTR 1985 e CTR 2013

Caratteri dei tipi edilizi *(cfr. tav. 4.7 – Classificazione tipologica)*

Le indagini preliminari hanno messo in evidenza una serie di manufatti che allo stato attuale conservano caratteri architettonici originari di valore identitario. L'analisi sistematica del patrimonio edilizio del centro di antica e prima formazione di Alghero e di Fertilia ha consentito di affinare la lettura di tali caratteri e di definire, una serie di categorie tipo-morfologiche ricorrenti che nel corso del tempo hanno determinato la configurazione unitaria dei centri abitati.

I principali tipi edilizi, ovvero le più frequenti configurazioni che la residenza assume all'interno dell'edificato, per una descrizione più dettagliata dei quali si rimanda Allegato C – Abaco delle tipologie edilizie, sono stati articolati nel modo che segue:

A- Edifici a schiera ad un unico affaccio

B - Edifici a schiera a due affacci

C - Edifici in linea anche risultato di accorpamenti

D - Edifici in linea a carattere urbano: "palahuet"- "palau"

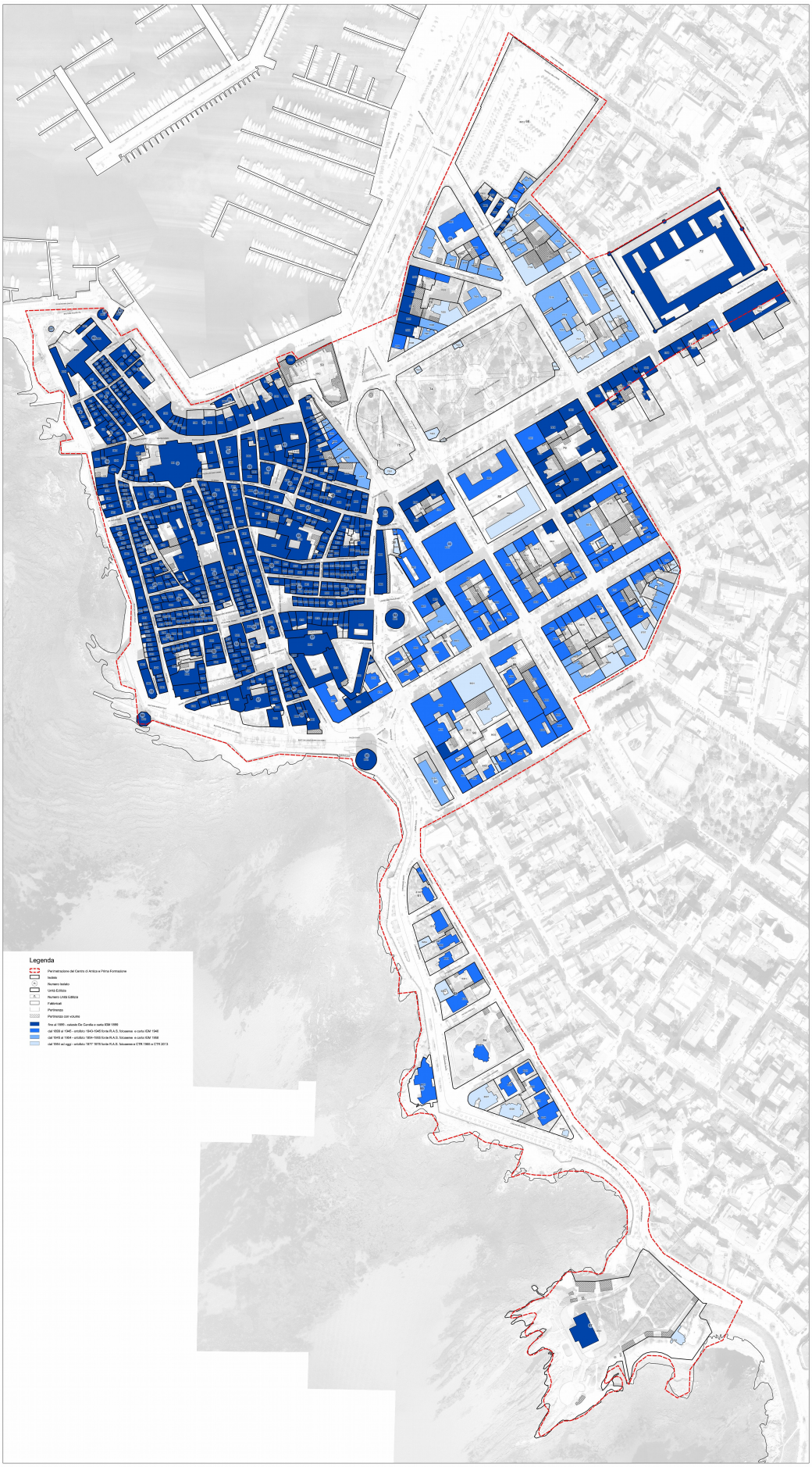
E - Edifici in linea su direttrici di crescita

F - Edifici in linea su direttrici di crescita: "palazzo "

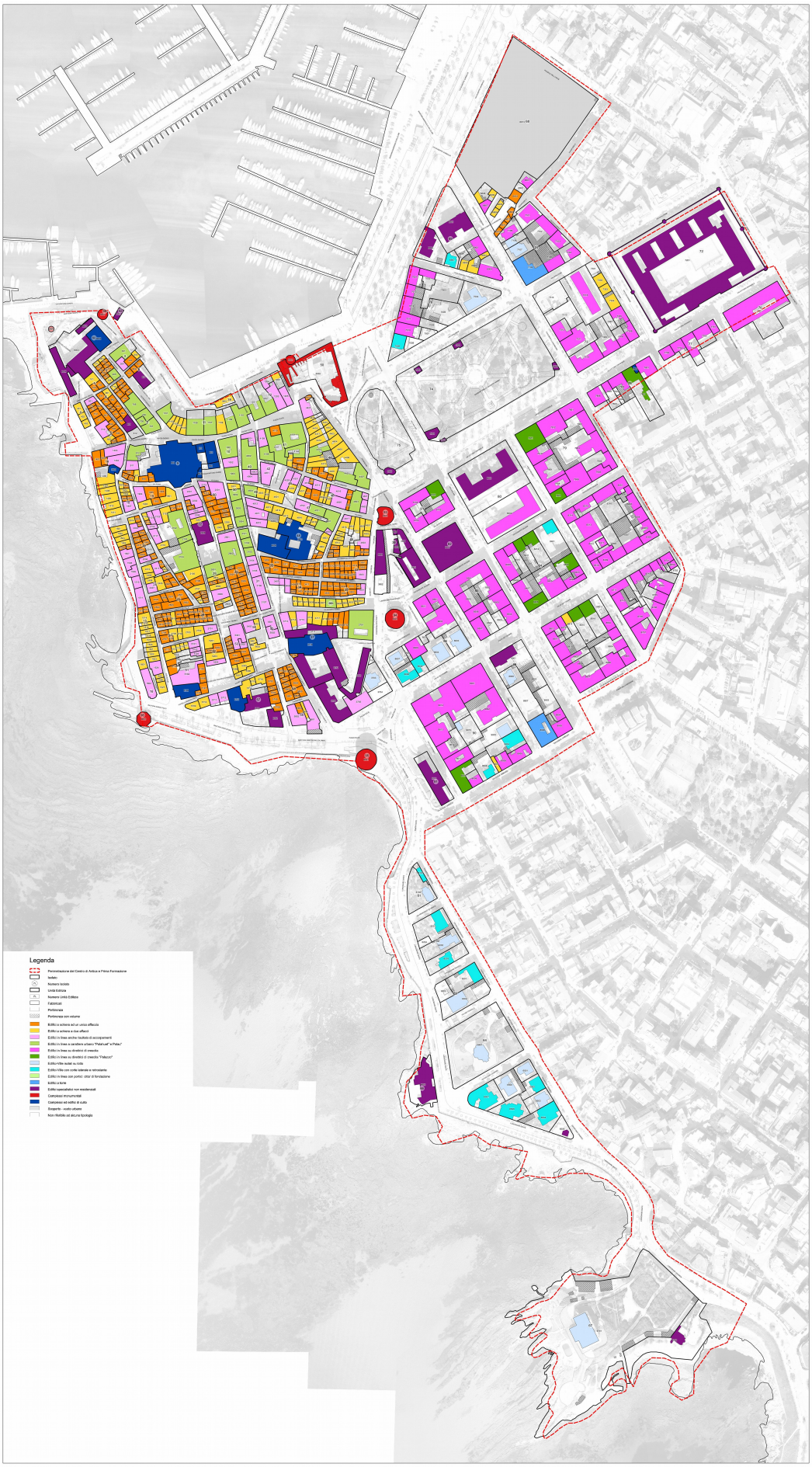
G - Edifici - Ville isolate su lotto

H - Edifici – Ville con corte laterale e/o retrostante

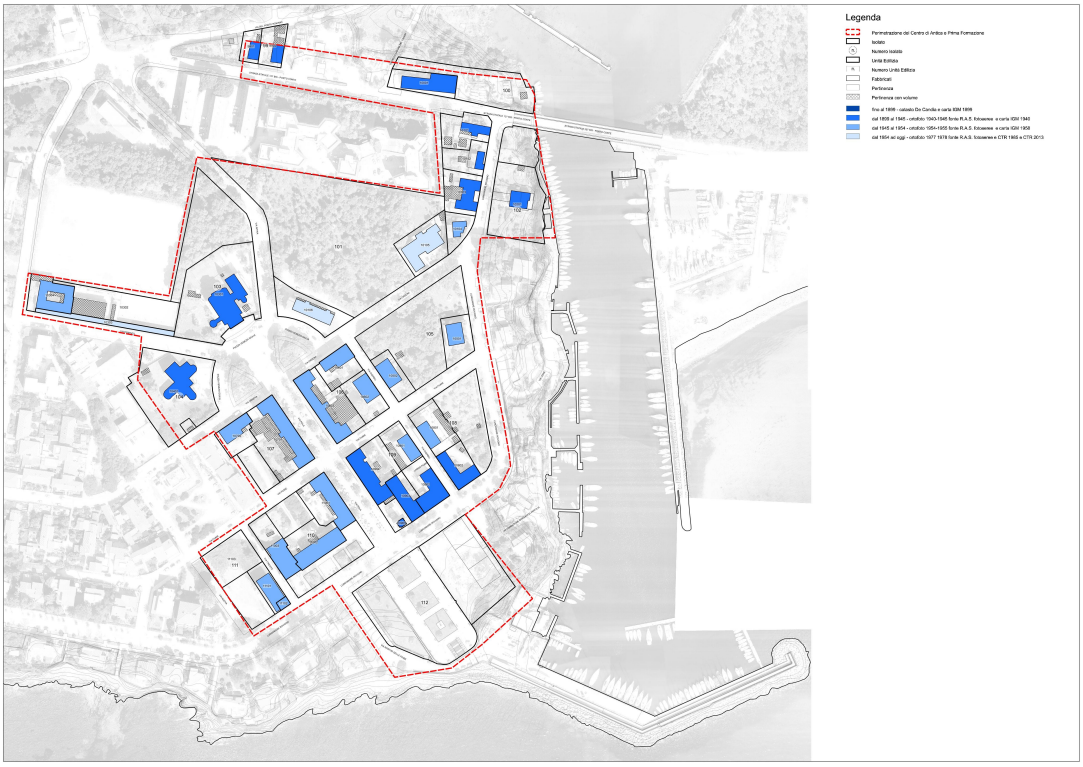
I - Edifici in linea con portico: città di fondazione



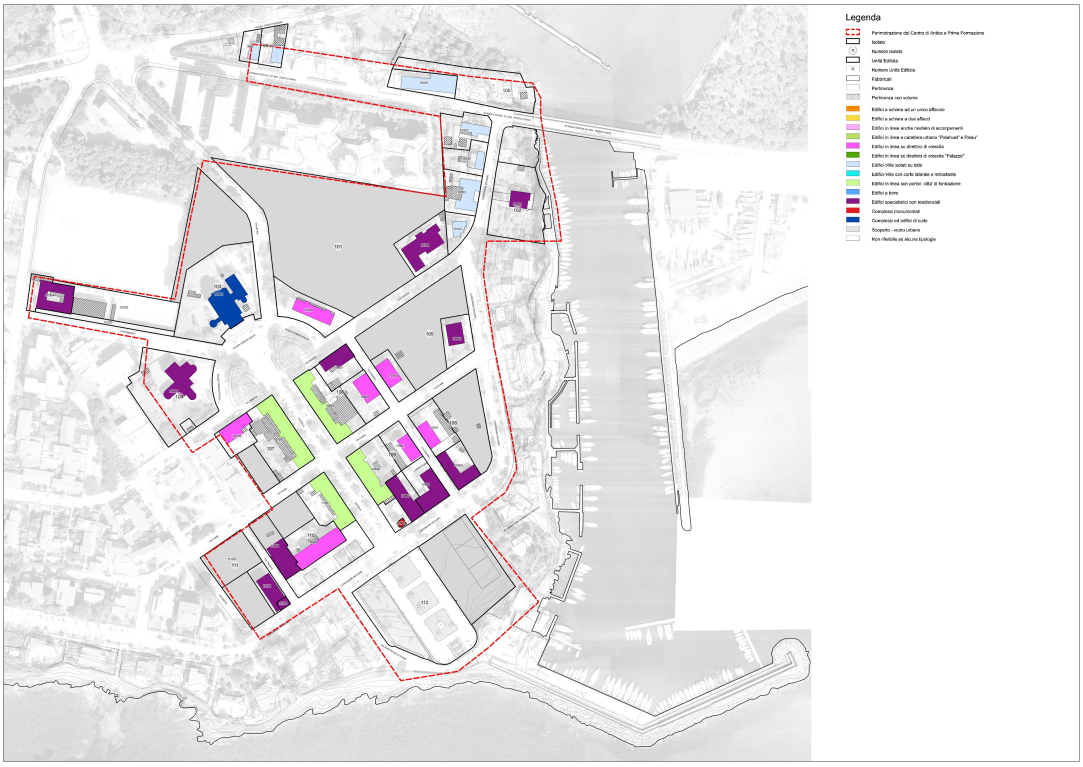
EPOCA DI IMPIANTO



CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA



EPOCA DI IMPIANTO



CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

D – EDIFICI IN LINEA A CARATTERE URBANO “PALAHUET” E “PALAU”

D.1 Edifici in linea a carattere urbano “palahuet” e “palau” , con caratteri architettonici originari riconoscibili - *riferimento U.E. 10_1*







I – EDIFICI IN LINE CON PORTICO: CITTA' DI FONDAZIONE

I.1 Edifici in linea con portico – città di fondazione- con caratteri architettonici riconoscibili e alterazioni reversibili – *riferimento U.E. 106_03*







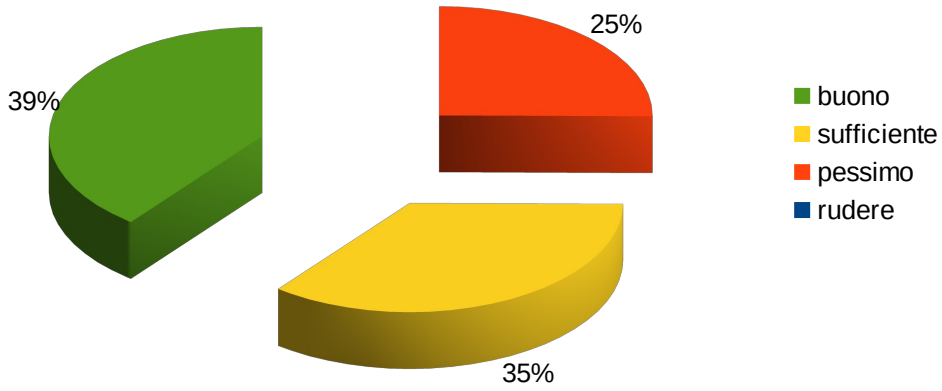
Stato di manutenzione *(cfr. tav. 4.8 – Stato di manutenzione)*

E' stata condotta edificio per edificio e per indagine diretta a vista la classificazione dello stato di manutenzione in quattro categorie: buono, sufficiente, pessimo e rudere. Da essa, non sembrano scaturire situazioni di degrado per intere zone, quanto una sua distribuzione diffusa e puntiforme che investe la città murata in tutte le sue parti. Per quanto riguarda la parte otto-novecentesca le peggiori condizioni si verificano quasi esclusivamente negli edifici meno recenti, spesso quelli originari del primo impianto del 1873 che sono quelli di minore altezza e di minor consistenza. Nel complesso lo stato di manutenzione è discreto e questo a conferma che nel centro matrice si è operato rinnovando gli edifici storici, con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

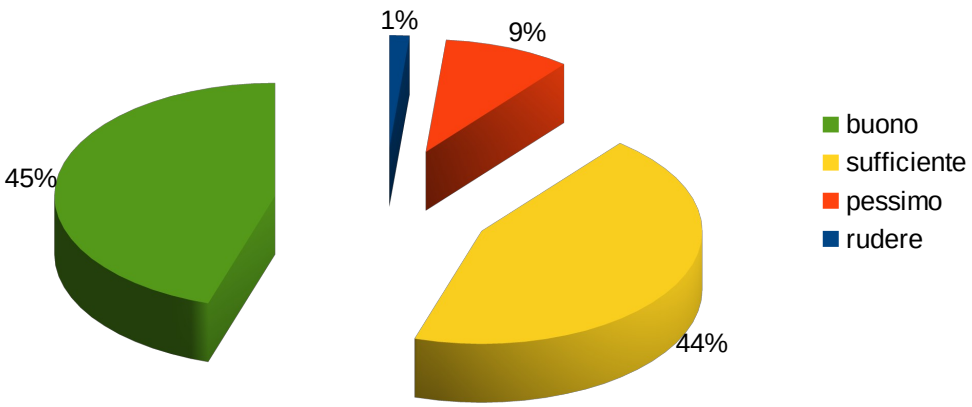
Al contempo si rileva diffuso il mancato coordinamento degli interventi di manutenzione, in particolare sulle facciate e sulle coperture (cf. tav. 4.12A – Planimetria dei tipi di copertura), nonché la tendenza alla sostituzione di parti degli edifici (intonaci, coperture, portali, cornici, gronde) con impiego di materiali e di tipologie non riconducili alla tradizione costruttiva.

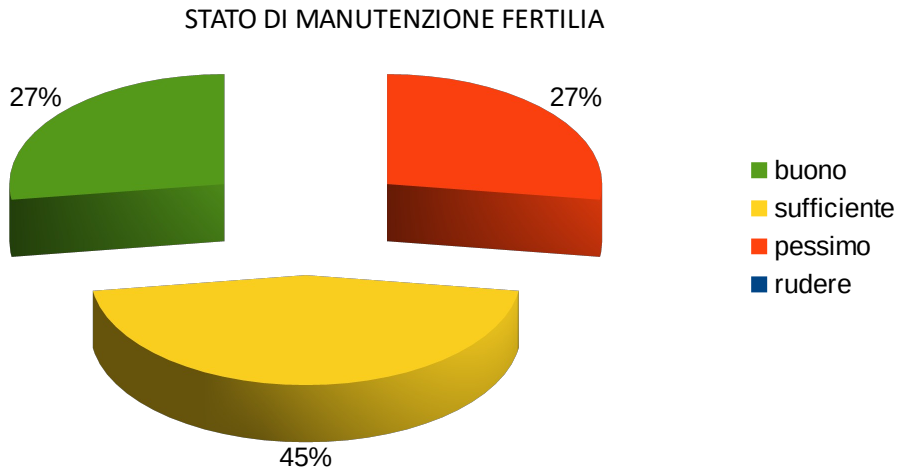
Per quanto riguarda i risultati della rilevazione effettuata, essi possono rappresentarsi come segue:

STATO DI MANUTENZIONE ALGHERO ZONA A1



STATO DI MANUTENZIONE ALGHERO ZONE A2 E B





Valori architettonici *(cfr. tav. 4.9 – Valori architettonici ed ambientali)*

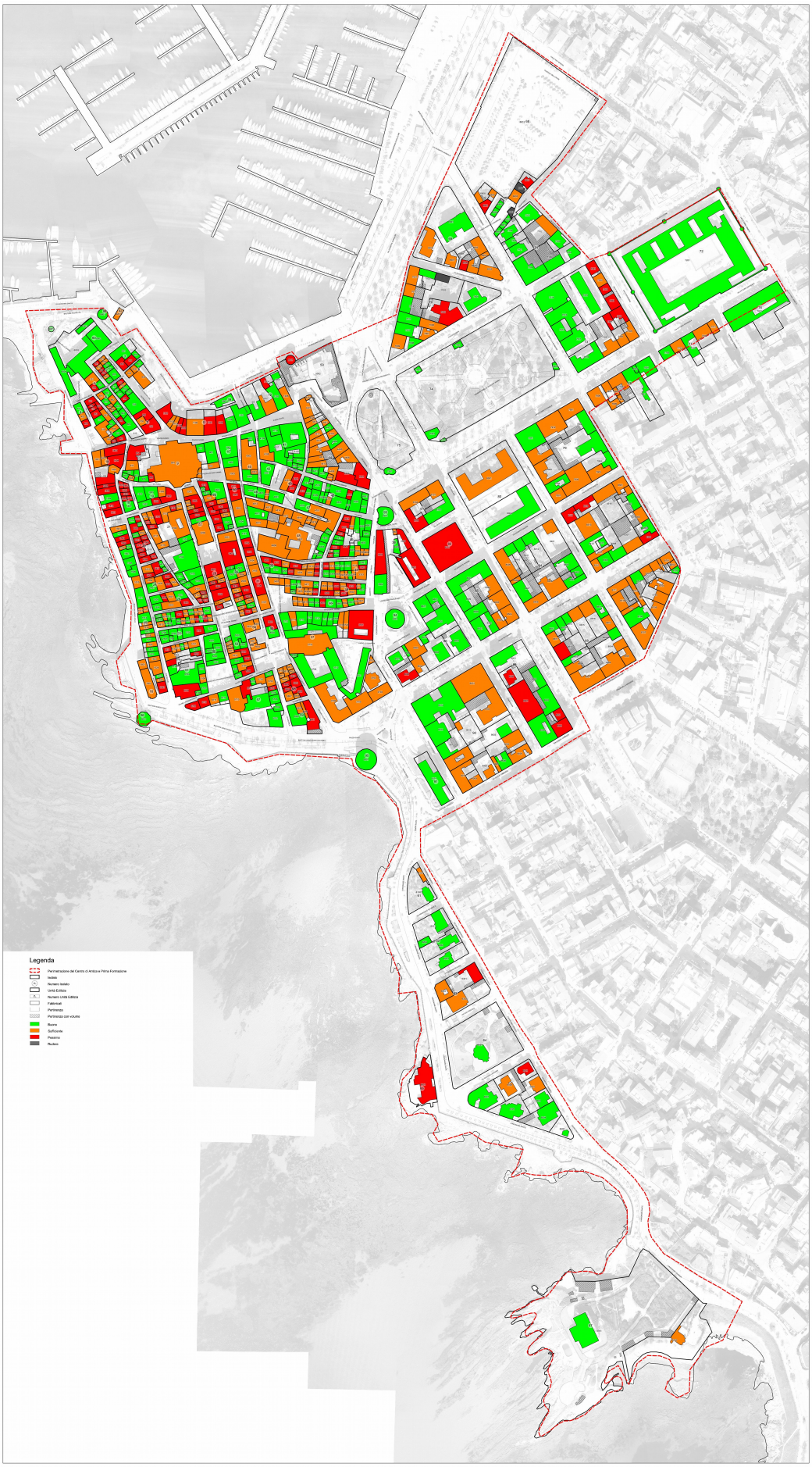
Per questa analisi non ci si è limitati ad una semplice registrazione degli edifici notevoli vincolati o meno, ma si è predisposta e verificata una griglia di valori che, dai semplici tessuti edilizi – cui riconoscere il peso ed il ruolo del "contesto" - si evolvesse verso episodi sempre più qualificabili, fino alle emergenze del monumento. Questa logica ha permesso di considerare la città storica come un insieme, sia pure differenziato, da trattare alla luce di criteri articolati e sempre qualitativamente attenti; ma permette anche di rinvenire, nella porzione otto-novecentesca così come nel centro di Fertilia, alcuni caratteri meritevoli di rinnovata considerazione. Con tali finalità è stata compiuta la rilevazione riportata nella Tavola 4.9 – Valori architettonici ed ambientali, secondo la seguente classificazione:

- aree ed edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 Parte II già L. 1089/1939
- aree ed edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 Parte II art. 12 c.1
- edifici con rilevanti caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari (da rilievo)
- tessuti storici consolidati con notevoli valori ambientali.

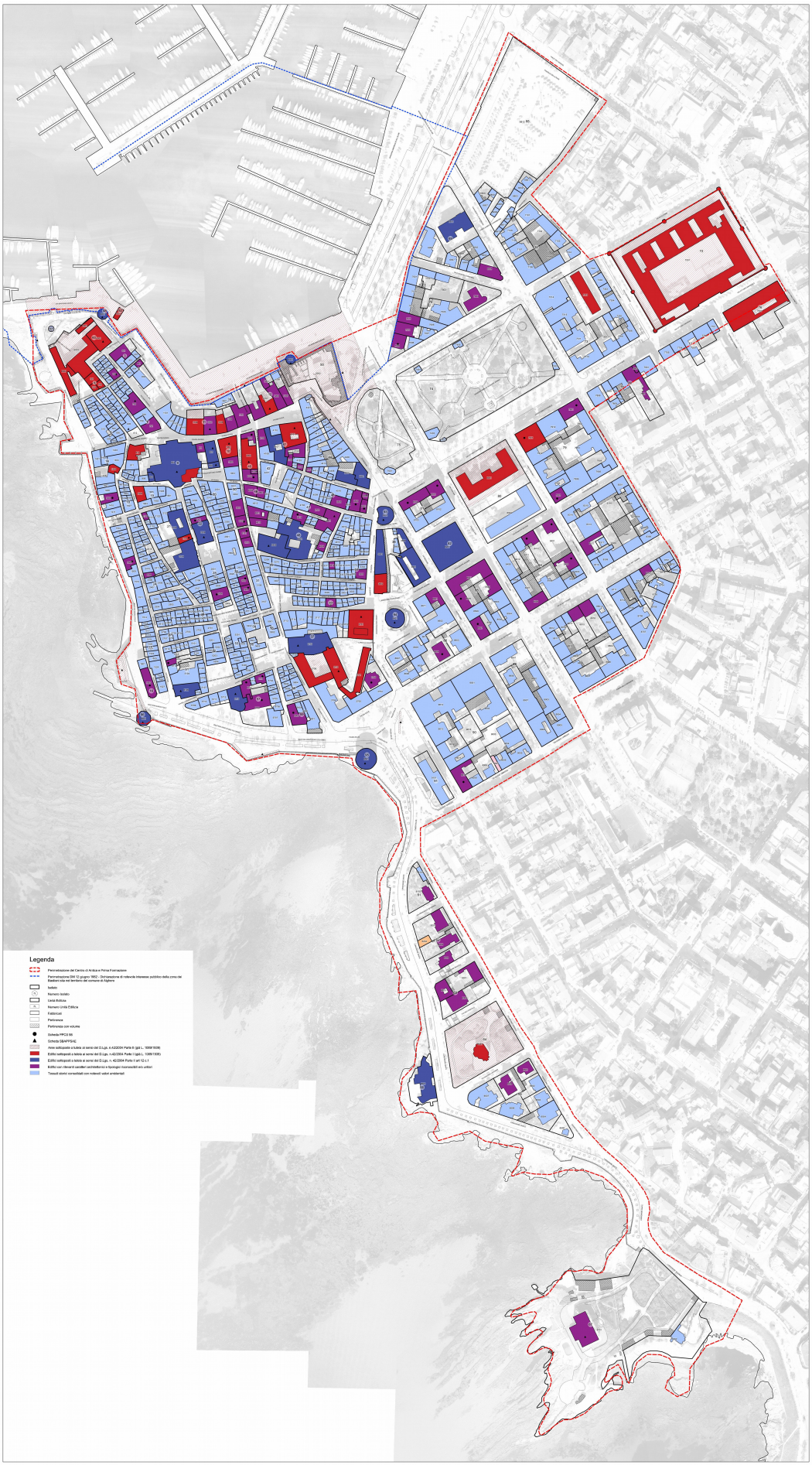
L'analisi dei dati si completa con la raccolta e catalogazione delle schede e dei decreti ministeriali emessi fino al 2017 e raccolti nell'Allegato F – Schede e Decreti MIBACT-SBEAP-SS.

Conservazione – originalità *(cfr. tav. 4.10 – Stato di conservazione)*

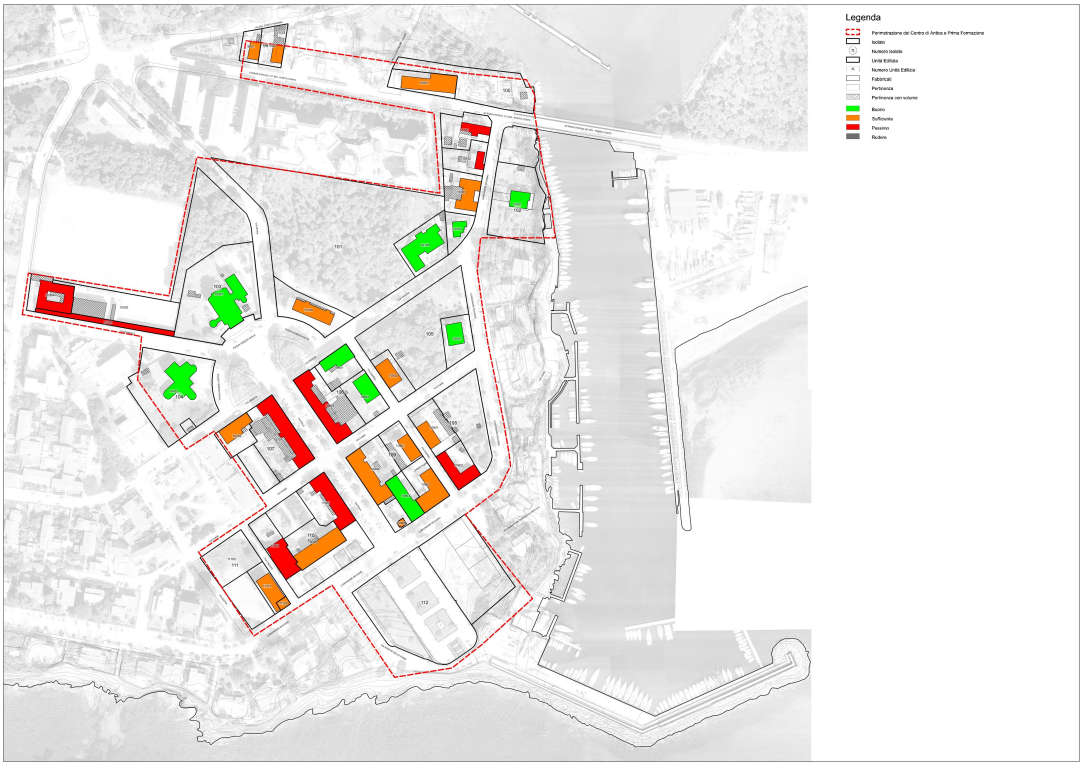
Sempre per indagine diretta a vista ed edificio per edificio, è stata condotta la classificazione dello stato di conservazione del patrimonio storico inteso come conservazione dell'originalità dell'unità edilizia. Con tale finalità è stata compiuta la rilevazione, riportata nella Tavola. 4.10 – Stato di conservazione, individuando le seguenti quattro categorie: inalterato, alterato reversibile, rudere e vuoto urbano. Come evidenziano i grafici sotto riportati, nella città murata lo stato di conservazione è complessivamente buono, essendo le unità edilizie inalterate i due terzi del totale; se si escludono alcuni isolati nei quali tutte o quasi tutte le unità edilizie non hanno subito alterazioni (isolati dal 61 al 67 delle ville liberty, 7 e 9 Piazza Duomo, 41 e 11 Piazza Civica, 48 San Francesco e 37 San Michele), la distribuzione degli edifici inal



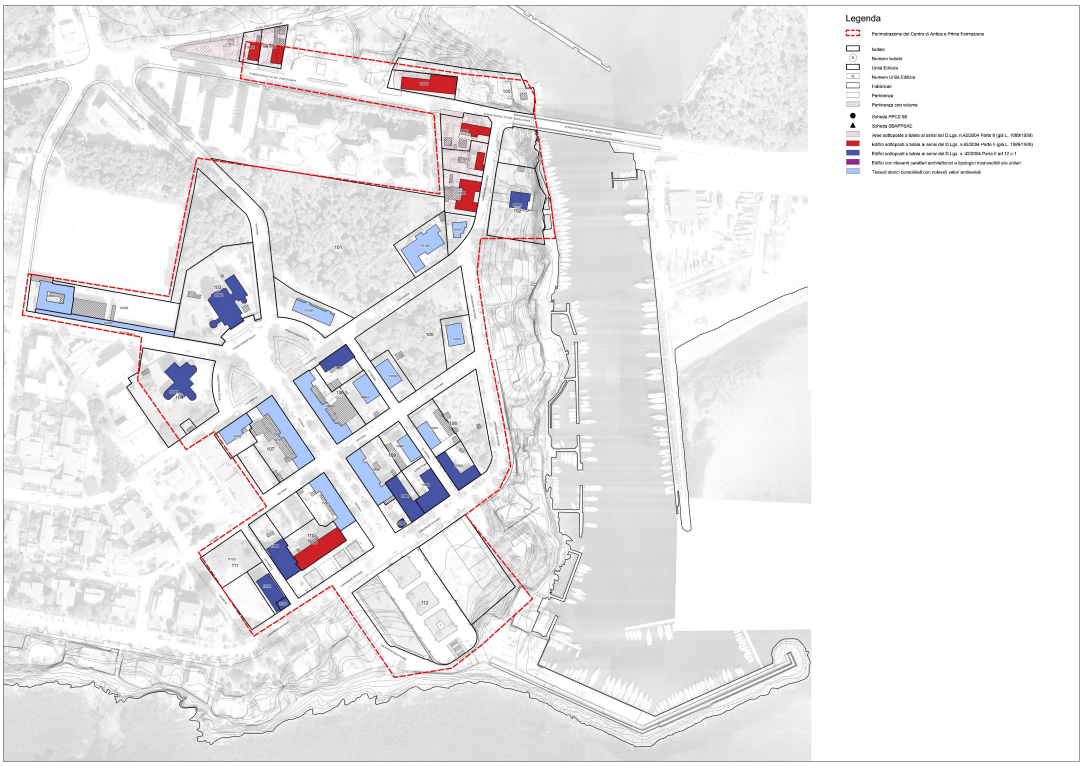
STATO DI MANUTENZIONE



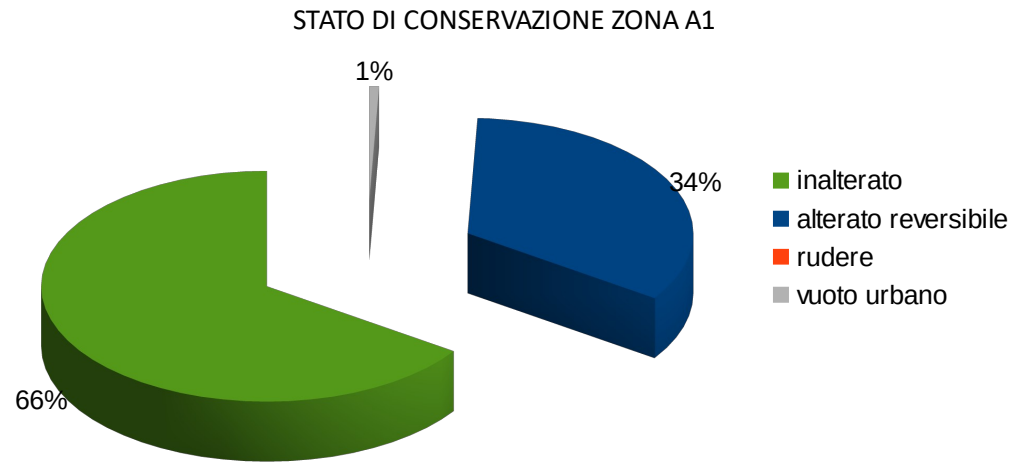
VALORI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

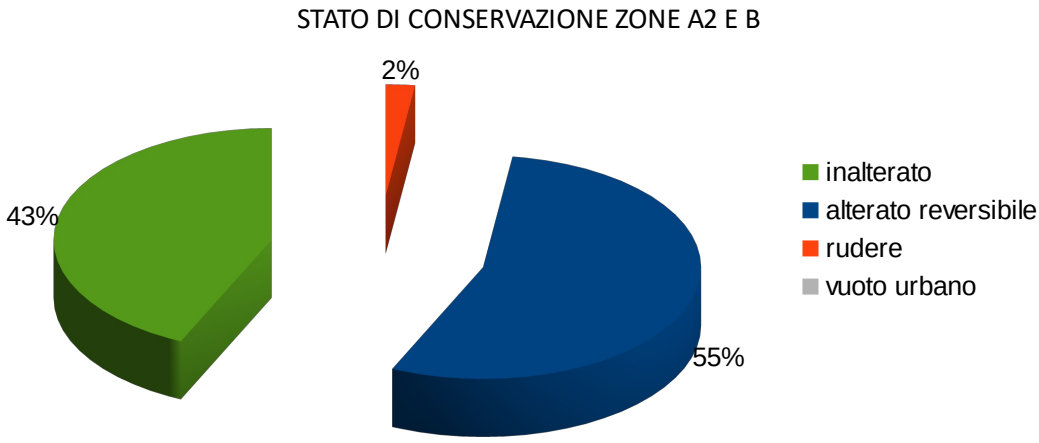


STATO DI MANUTENZIONE

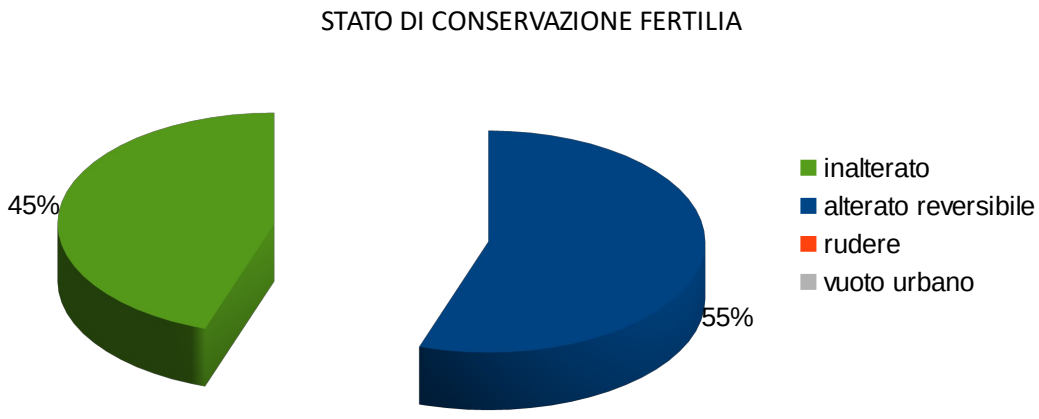


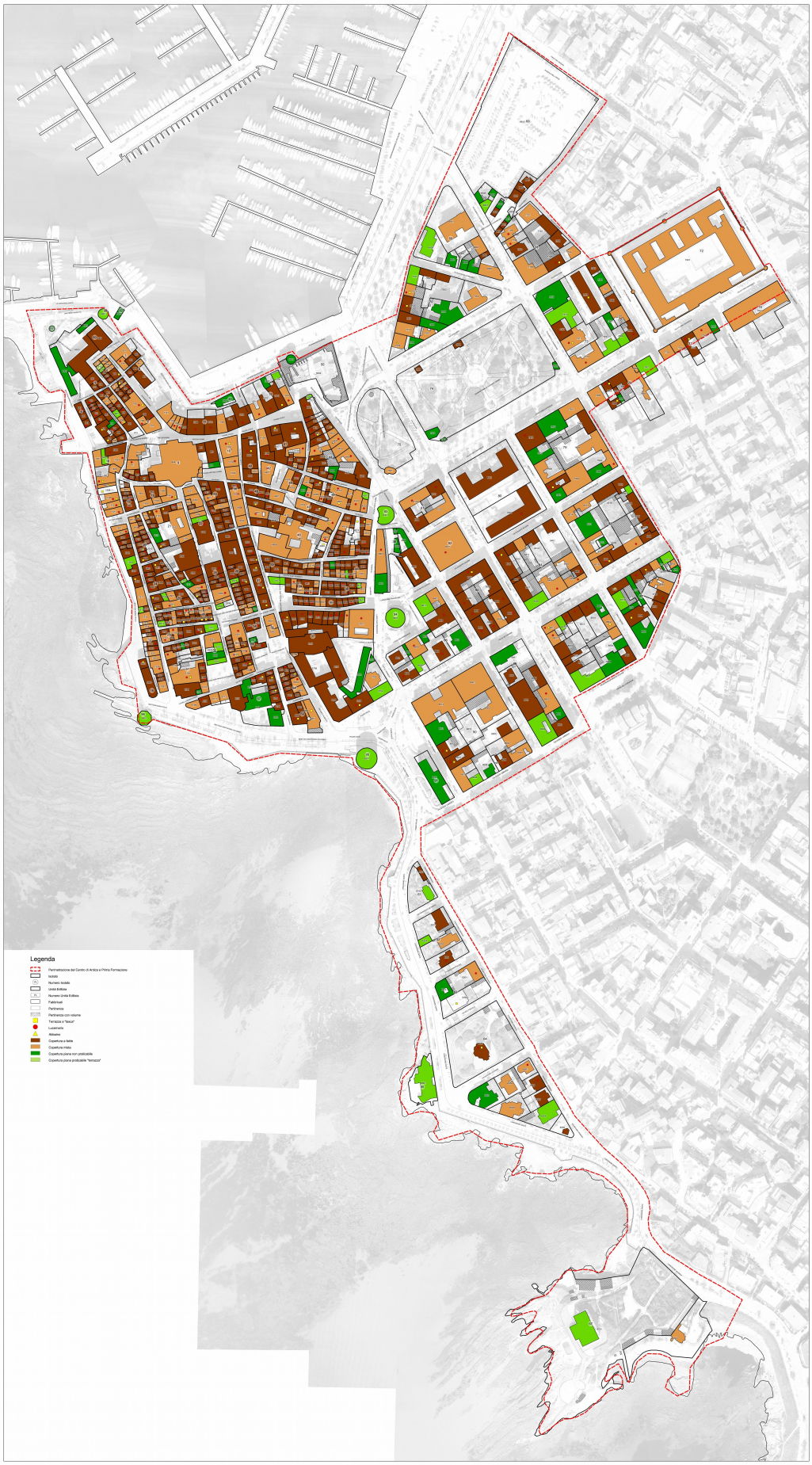
VALORI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI



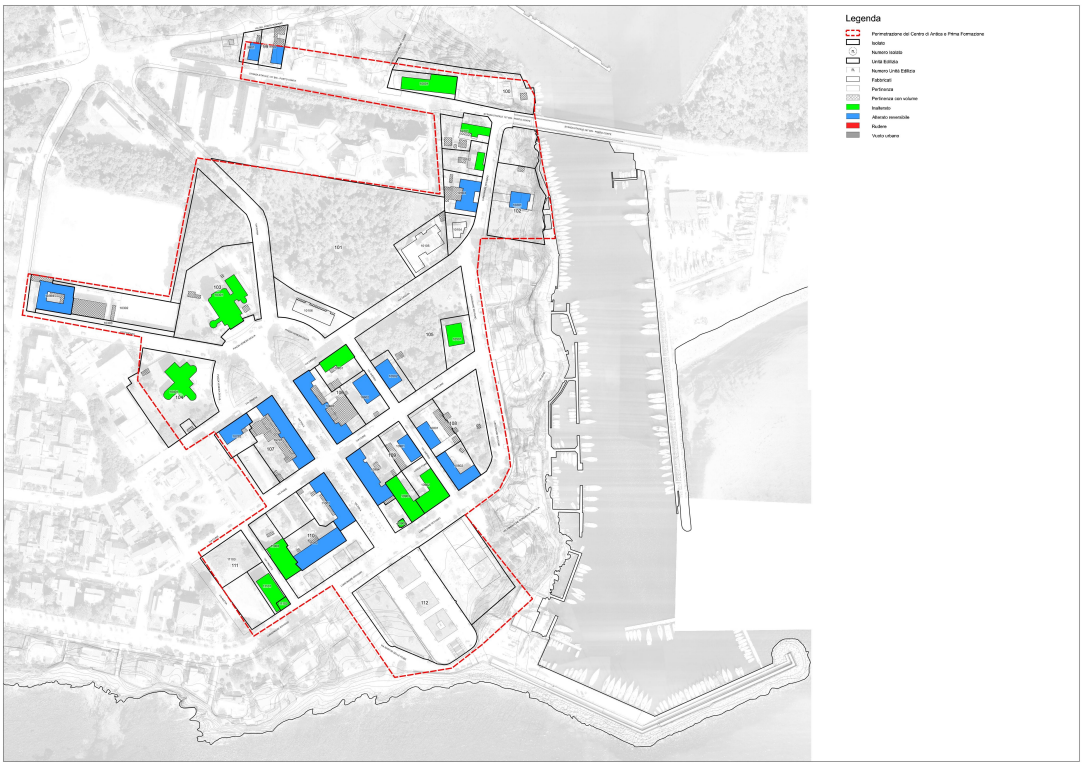


terati è diffusa e puntiforme investendo la città murata in tutte le sue parti. Nella zona otto-novecentesca e a Fertilia, nella quale sono state escluse dall'analisi tutte le unità edilizie di nuove e recente edificazione, le parti si invertono essendo di più le unità edilizie che hanno subito alterazioni, se pur reversibili, rispetto a quelle inalterate. Si evidenzia infine che nell'edificato storico non si sono rilevate unità edilizie alterate irreversibili.





TIPI DI COPERTURA



STATO DI CONSERVAZIONE



TIPI DI COPERTURA

Tipi di copertura *(cfr. tav. 4.12 – Planimetria dei tipi di copertura)*

Attraverso un analisi della cartografia messa a disposizione dell'Amministrazione, ripresa aerea del 2012 aggiornata a terra al 2015, e dalla RAS in particolare le foto oblique è stato possibile individuare per ciascuna unità edilizia i tipi di copertura. La rilevazione, riportata nella tav. 4.12 – Planimetria dei tipi di copertura, ha portato all'individuazione delle seguente classificazione: copertura a falde, copertura piana non praticabile, copertura piana praticabile eopertura mista. Altresì nella stessa tavola sono stati individuati gli abbaini, i lucernari e le terrazze contenute nel piano della falda. Si rileva che la quasi totalità dell'edificato storico sia di Alghero che di Fertilia ha una tipologia di copertura a falde o tuttalpiù mista e solo le unità edilizie di nuove e recente edificazione presentano una copertura piana. Numerosa la presenza di lucernari la cui distribuzione diffusa investe la città murata in tutte le sue parti mentre le terrazze contenute nel piano della falda sono dislocate prevalentemente nella parte della città antica a est di via Carlo Alberto. Del tutto assenti invece a Fertilia sia i lucernari che le terrazze contenute nel piano della falda.

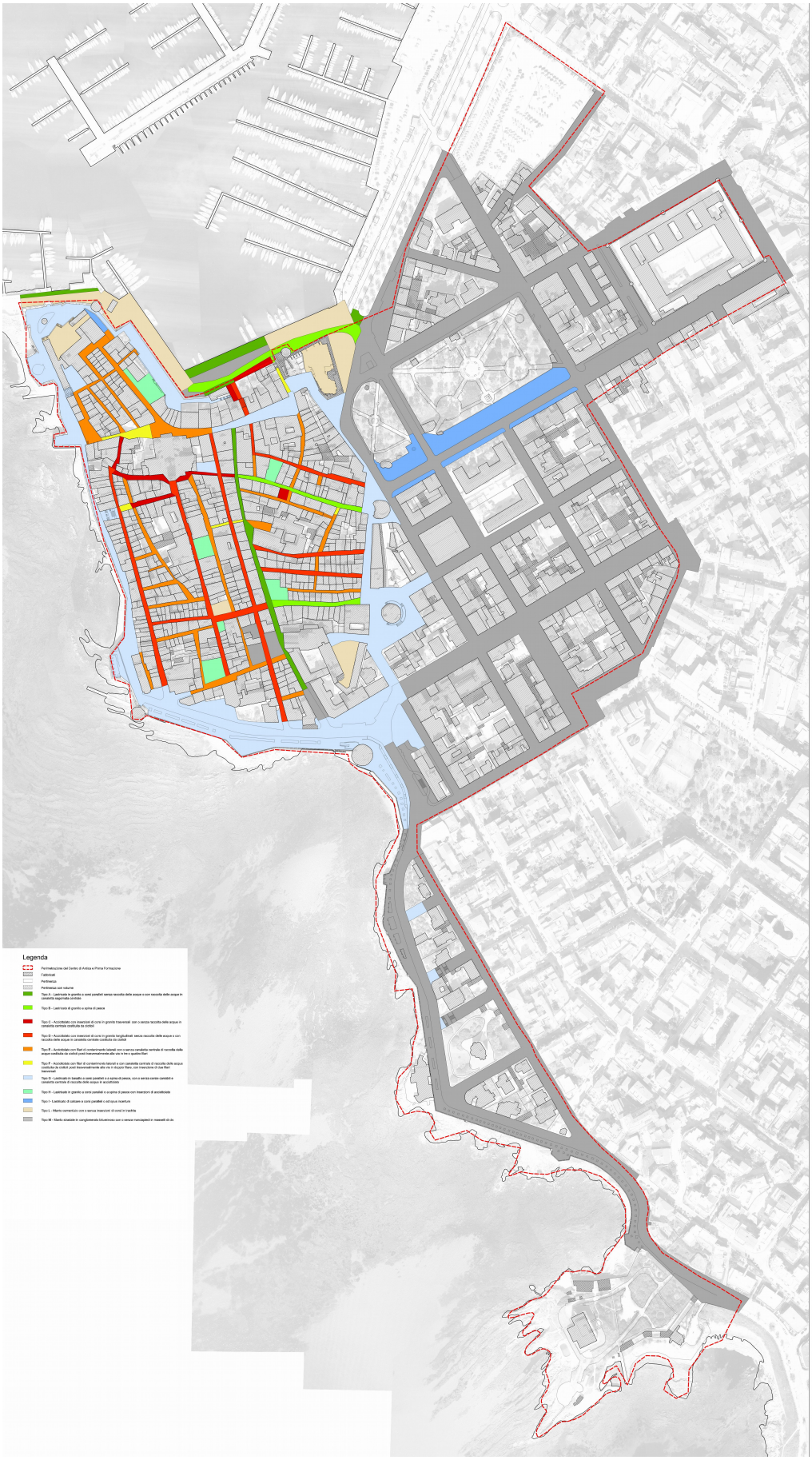
Pavimentazioni storiche *(cfr. tav. 4.13 – Tipologia e materiali della pavimentazione)*

In questa fase è stata fatta una analisi tipologica e materica delle pavimentazioni del centro matrice sia di Alghero che di Fertilia, raccolte nell'Allegato E – Abaco delle pavimentazioni.

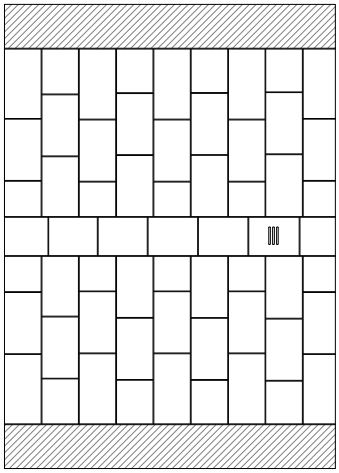
In particolare la campionatura delle vie interne alla città murata ha portato a riconoscere in ognuna di esse un differente disegno di disposizione dei ciottoli o dei lastroni secondo una logica, una gerarchia dimensionale, in specie della canaletta centrale e del sistema di convogliamento delle acque piovane negli incroci tra vie e tra vie e piazze. (cf. relazione P. P. del Centro Storico Prof. Arch. M. G. Cusmano)

I ciottoli, materiale prevalente tra le pavimentazioni urbane, giungevano in città trasportati dal "gremio" dei pescatori o Gremi de Sant Elm dalle foci dei torrenti come dalle spiagge specialmente della costa sud del golfo: si trattava, a conferma della loro provenienza, di materiali trachitici.

Per chiarezza di descrizione delle tecniche di intervento, dei materiali impiegati, e sopratutto della qualità e dimensione dei ciottoli si riporta la voce "selciati" tratta dal capitolato di appalto del 10/02/1894 per L'impianto del civico mercato nel bastione Montalbano fra la torre di Porta Terra ed il cortile dei carabinieri: *"... da eseguirsi con ciottoli di mar scelti fra le migliori qualità, di forma ovale avendo ognuno l'asse maggiore da centimetri 7 a 12 ed il minore da 3 a 6 centimetri misurandoli ove occorra con appositi anelli. I ciottoli della qualità prescritta verranno disposti in opera sopra uno strato di sabbia alto centimetri 10 circa, pareggiati e collegati solidamente tra loro ...".* In un "calcolo" del rifacimento di un selciato nell'attuale via Sant'Erasmo dei primi dell'ottocento si riporta: *"… La strada dovrà essere livellata con terra senza pietra ed indi prima di selciare dovrà spargersi sopra la medesima terra centimetri 8 di sabbione di mare … fatto il selciato dovrà essere ben battuto per sei o sette giorni consecutivi, mettendovi sopra del sabbione di mare per ben livellarli...".*



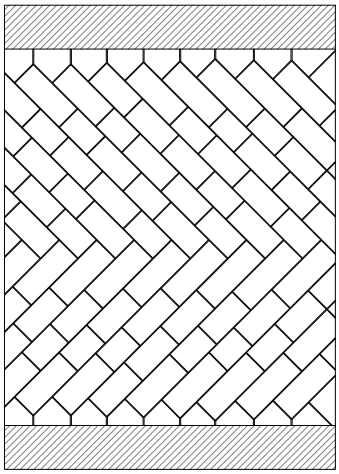
TIPOLOGIA E MATERIALI DI PAVIMENTAZIONE





TIPO A

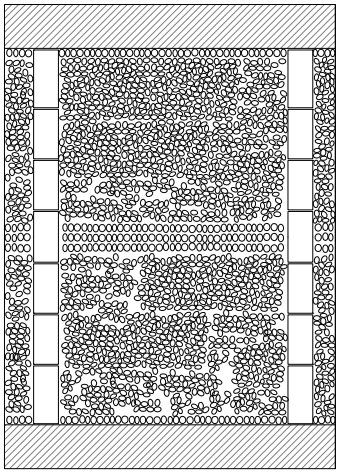
LASTRICATO IN GRANITO A CORSI PARALLELI SENZA RACCOLTA DELLE ACQUE O CON RACCOLTA DELLE ACQUE IN CANALETTA SAGOMATA CENTRALE





TIPO B

LASTRICATO IN GRANITO A SPINA DI PESCE





TIPO C

ACCIOTTOLATO CON INSERZIONI DI CORSI IN GRANITO TRASVERSALI CON O SENZA RACCOLTA DELLE ACQUE IN CANALETTA CENTRALE COSTITUITA DA CIOTTOLI

TITOLO III – IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1 – Premessa

Le analisi di ciascuna Unità Edilizia di Intervento in ragione del periodo di edificazione, dello stato di conservazione dei caratteri storici e della rilevanza storico costruttiva, hanno condotto alla classificazione finale delle unità edilizie (cfr. tav. 5.1A e 5.1F– Classificazione delle unità edilizie) che ha permesso di individuare di conseguenza le categorie di intervento ammissibile *(cfr. tav. 5.2A e 5.2F – Categorie di intervento).*

L'analisi del patrimonio edilizio esistente eseguita con gli strumenti messi a disposizione dell'A.C. e dalla RAS con l'ausilio di sopralluoghi (svolti nel 2015) per ogni unità edilizia del centro matrice ha consentito pertanto di:

- classificare ciascun manufatto in funzione *del periodo di edificazione, dello stato di conservazione dei caratteri storici, della rilevanza storico costruttiva, (cfr. tav.5.1A e 5.1F – Classificazione delle unità edilizie);*
- individuare delle categorie di intervento ammissibili *(cfr. tav. 5.2A e 5.2F – Categorie di intervento)*, descritte analiticamente nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.P. *(cfr. Allegato B – Norme tecniche di attuazione);*
- delineare strumenti di progetto del P.P. che riunisca tutte le informazioni utili, e necessarie, alla pianificazione degli interventi sul patrimonio edilizio riportate nelle S*chede delle UEI (cfr. Allegato G – Schede unità edilizie di intervento)* e che stabilisca i modelli progettuali cui devono tendere gli interventi edilizi futuri descritti nell'abaco delle tipologie e degli elementi architettonici (cfr. rif. Allegato *C – Abaco delle tipologie edilizie* e *D – Abaco degli elementi architettonici*).

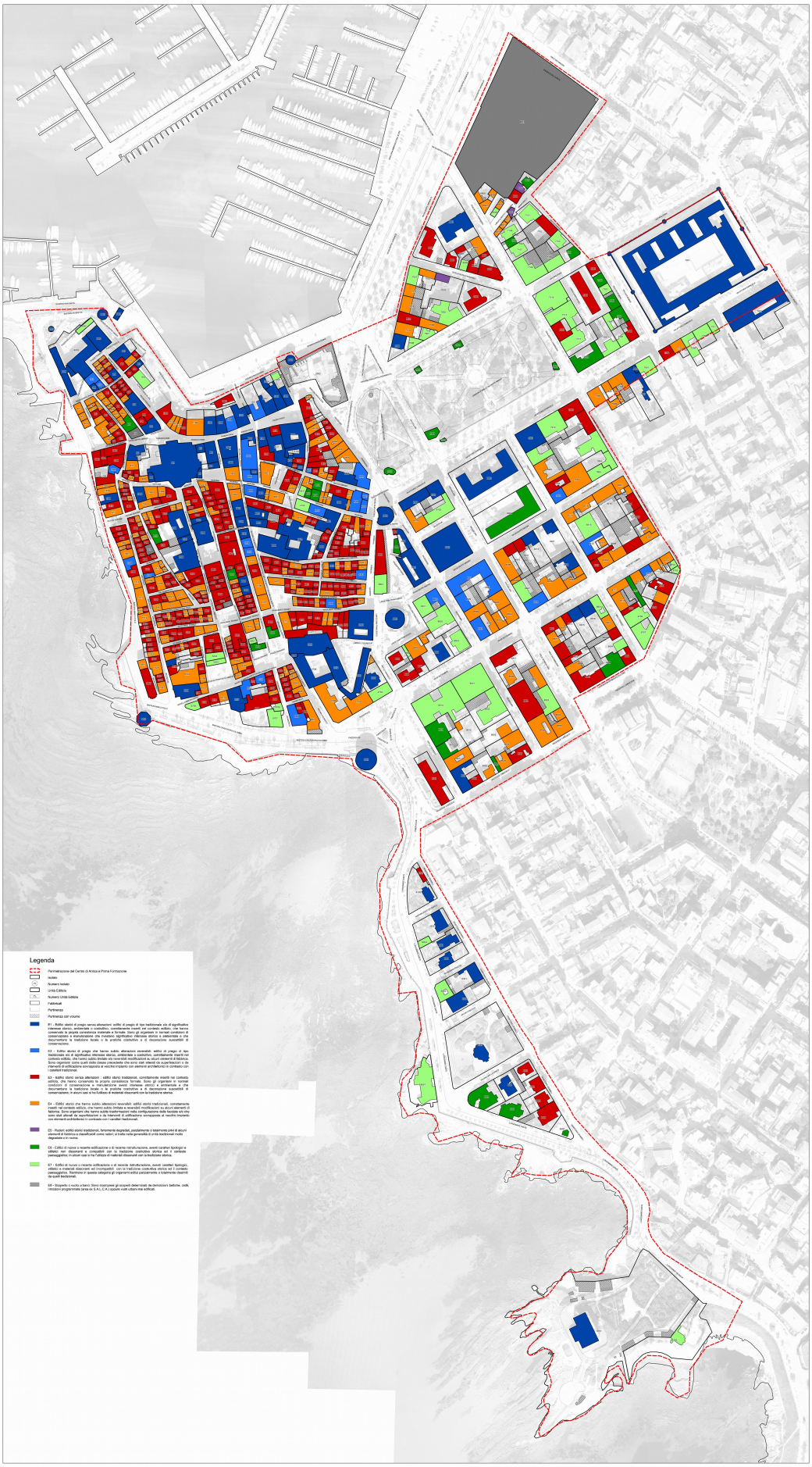
2 – Classificazione delle unità edilizie

L'attuazione degli obiettivi del P.P. presuppone la messa in atto di adeguate strategie relative alla revisione di un apparato normativo che vada ben oltre la definizione di parametri quantitativi per arrivare all'identificazione di modelli di riferimento su cui verificare le categorie di intervento.

All'interno del centro di antica e prima formazione vengono individuati dalla norma quali organismi architettonici di valore storico quelli costruiti antecedentemente al 1950 e aventi un significativo interesse ambientale e/o costruttivo. In assenza di documentazione cartografica riferibile all'anno 1950 si è ritenuto di assumere quale fonte di riferimento l'ortofoto del 1954/55. Si registra pertanto, ad oggi, l'assenza di documentazione (cartografica/fotografica) tra l'anno 1945 e il 1954.

Si precisa inoltre che, la pur corretta individuazione del sedime dei fabbricati nella documentazione datata 1954/55 non è però esaustiva di tutte le informazioni quali la tipologia, la destinazione d'uso, il numero di piani.

In ragione del periodo di edificazione, dello stato di conservazione dei caratteri storici, della rilevanza stori



CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE

co costruttiva, i fabbricati esistenti nel centro di prima e antica formazione sono stati classificati secondo le seguenti categorie (cfr. tav. 5.1A e 5.1F– Classificazione delle unità edilizie):

E1. Edifici storici di pregio senza alterazioni: edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza materiale e formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione che rivestono significativo interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

E2. Edifici storici di pregio che hanno subito alterazioni reversibili: edifici di pregio di tipo tradizionale e/o di significativo interesse storico, ambientale o costruttivo, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e/o reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi come quelli della classe precedente che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo oltre che gli interventi di riqualificazione edilizia RqE1 e RqE2, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

E3. Edifici storici senza alterazioni: edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno conservato la propria consistenza formale. Sono gli organismi in normali condizioni di conservazione e manutenzione aventi interesse storico e ambientale e che documentano la tradizione locale o le pratiche costruttive e di decorazione suscettibili di conservazione; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Per questa tipologia di fabbricati sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

E4. Edifici storici che hanno subito alterazioni reversibili: edifici storici tradizionali, correttamente inseriti nel contesto edilizio, che hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica. Sono organismi che hanno subito trasformazioni nella configurazione delle facciate e/o che sono stati alterati da superfetazioni o da interventi di edificazione sovrapposta al vecchio impianto con elementi architettonici in contrasto con i caratteri tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione edilizia RqE1 oltre che interventi di riqualificazione edilizia RqE2 e RqE3, salvo diverse prescrizioni specificate nelle schede di Piano.

E5. Ruderi: edifici storici tradizionali, fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica e classificabili come ruderi; si tratta nella generalità di unità tradizionali molto degradate o in rovina. Per detti organismi edilizi sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria e riqualificazione urbanistica RU1 ovvero interventi che prevedono la ricostruzione in sito nel rispetto della configurazione, delle dimensioni e delle caratteristiche preesistenti da documentarsi adeguatamente. In taluni casi – specificati nelle schede delle unità edilizie – è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione; in questi casi dovranno essere rispettati i caratteri della costruzione tradizionale. Dovranno altresì essere rispettati gli allineamenti planimetrici ed altimetrici, come riportato nelle tavole grafiche e nei profili.

E6. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione: edifici aventi caratteri tipologici e stilistici non dissonanti e compatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico; in alcuni casi si ha l'utilizzo di materiali dissonanti con la tradizione storica. Sono di norma ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e riqualificazione edilizia RqE1 in coerenza con gli abachi di Piano.

E7. Edifici di nuova o recente edificazione o di recente ristrutturazione: edifici aventi caratteri tipologici, stilistici e materiali dissonanti ed incompatibili con la tradizione costruttiva storica ed il contesto paesaggistico. Rientrano in questa categoria gli organismi edilizi parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali. Sono consentiti gli stessi interventi ammessi per la classe precedente, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riqualificazione edilizia RqE1 ed inoltre interventi di riqualificazione edilizia RqE2 e RqE3. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione RsE, anche con variazioni di volume DR, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia un più coerente inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio del centro storico con ripristino dell'assetto storico generale.

E8. Scoperto o vuoto urbano: sono ricompresi gli scoperti determinati da demolizioni belliche, crolli, rimozioni programmate (area ex S.A.L.C.A.) oppure vuoti urbani mai edificati. Sono consentiti interventi di riqualificazione urbanistica RU1 e RU3 nonché nuove edificazioni NE nel rispetto degli allineamenti planimetrici ed altimetrici, come riportato nelle tavole grafiche e nei profili.

3 – Normativa edilizia ed urbanistica

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite sono indicate nella **Tavola 5.2A e 5.2F – Categorie di intervento** ed esplicitate nell'**Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione** (N.T.A.) alle quali si rimanda. Gli interventi attuabili sui fabbricati e nelle aree ricomprese nei centri matrice sono riconducibili alle seguenti classi e categorie di interventi edilizi che richiamano, con opportune modifiche, integrazioni e precisazioni, le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal decreto legge n. 133 del 2014:

- ***Interventi di conservazione***

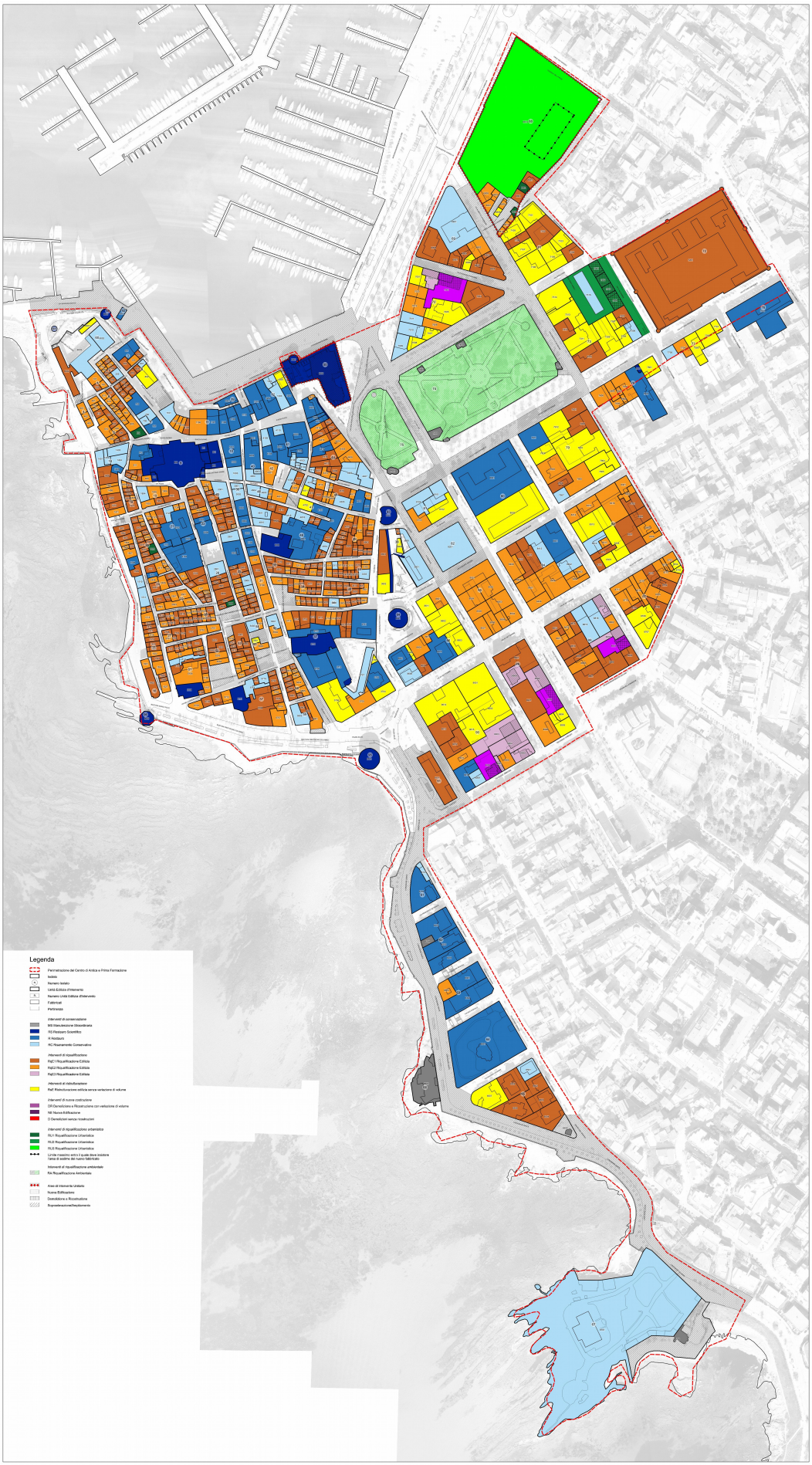
  MO - manutenzione ordinaria;

  MS - manutenzione straordinaria;

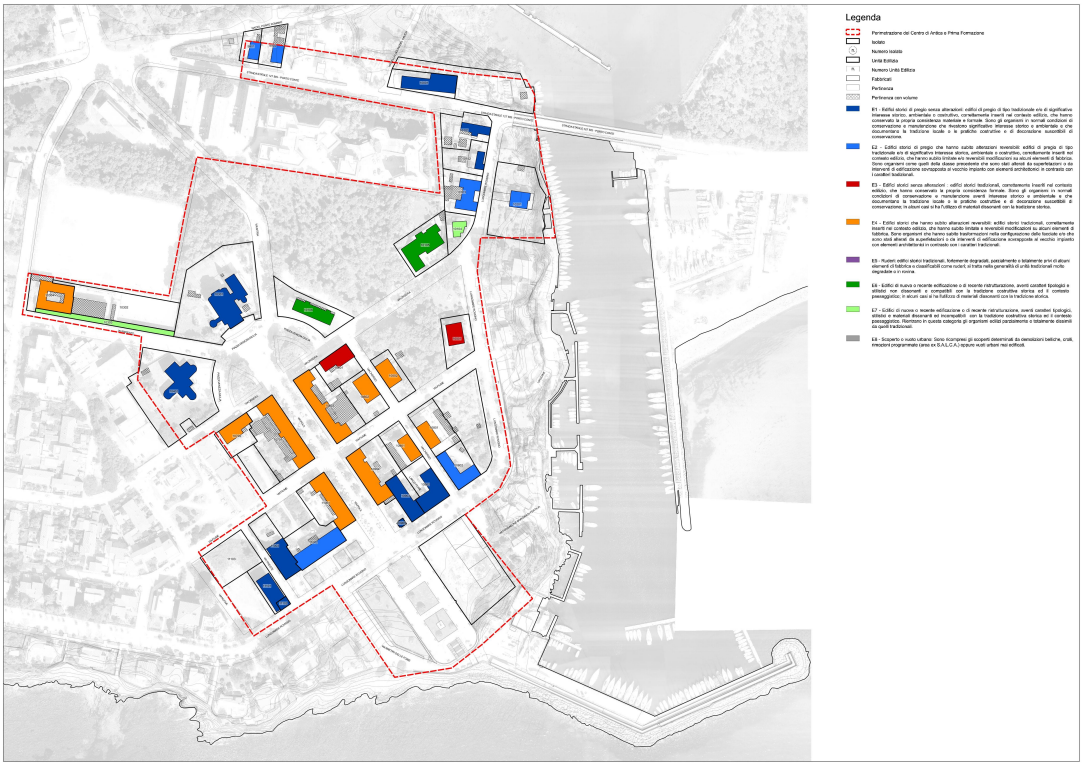
  RS - restauro scientifico

  R - restauro

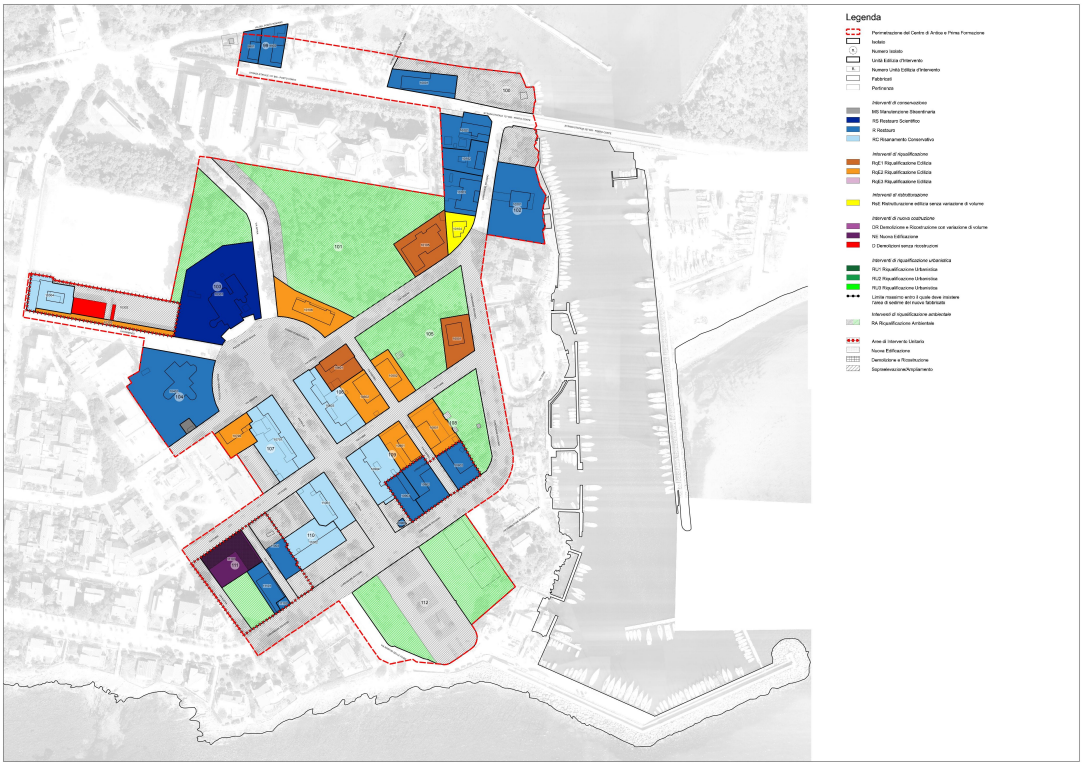
  RC - risanamento conservativo



CATEGORIE DI INTERVENTO



CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE



CATEGORIE DI INTERVENTO

- ***Interventi di riqualificazione edilizia***

  RqE1 - riqualificazione edilizia (adeguamento funzionale delle singole UI)

  RqE2 - riqualificazione edilizia (riorganizzazione funzionale dell'intera UEI)

  RqE3 - riqualificazione edilizia (con modificazioni planivolumetriche)

- ***Interventi di ristrutturazione edilizia***

  RsE - ristrutturazione edilizia senza variazione di volume

- ***Interventi di nuova costruzione***

  DR – demolizione e ricostruzione con variazione di volume

  NE – nuova edificazione

  D – demolizioni senza ricostruzioni

- ***Interventi di riqualificazione-ristrutturazione urbanistica***

  RU1 – riqualificazione urbanistica - assetto compiuto degli isolati

  RU2 – riqualificazione urbanistica con riordino di porzioni di isolati

  RU3 – riqualificazione urbanistica con ridisegno degli isolati

- ***Interventi di riqualificazione ambientale***

  RA - riqualificazione ambientale

Nelle Norme di attuazione sono specificati inoltre i principi di intervento, le prescrizioni di carattere generale e le prescrizioni tecniche. Gli interventi dovranno essere attuati nel pieno rispetto del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dovranno essere orientati alla conservazione dell'unità tipologica, nei suoi aspetti strutturali, distributivi e morfologici e dovranno tendere al ripristino ed alla valorizzazione dei partiti e degli elementi architettonici storici nonché dei materiali tradizionali.

4 – Schede e Abachi

Per la concreta attuazione delle previsioni del Piano, sono state redatte due schede per ogni unità edilizia *(cfr.* ***Allegato G – Schede unità edilizie di intervento****)* contenente sia le informazioni ed i dati acquisiti nella fase di analisi – epoca di impianto, destinazione d'uso, tipologia edilizia, consistenza, caratteri architettonici, alterazioni, etc – sia le prescrizioni di carattere operativo che disciplinano gli interventi eseguibili.

In particolare la scheda, oltre alla raccolta della documentazione fotografica e all'indicazione dell'unità edilizia di intervento su ortofoto 2008 e su base catastale 2015, organizza per sezioni i dati rilevati su:

- caratteristiche dimensionali,
- periodo di impianto,
- valenza architettonica,
- stato di conservazione,

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 90-10

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DI ALGHERO E FERTILIA

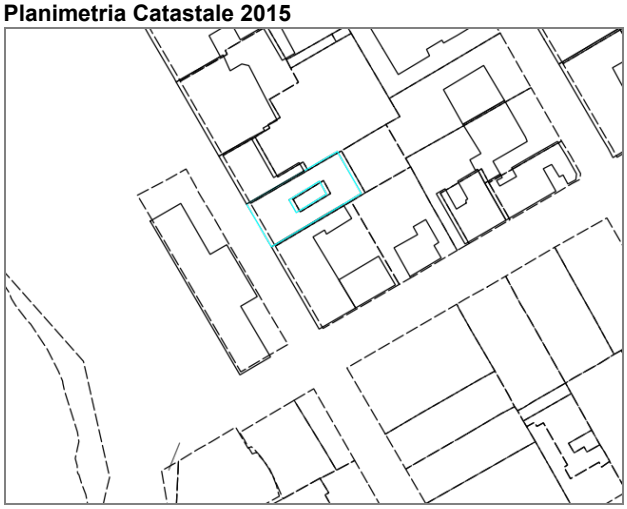
Foto 2015 - 2017



Ortofoto 2008



Planimetria Catastale 2015



*RAS - Allegato A (art.1) Determinazione Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale n° 4/04 del 07.01.2009
**Caratterizzante: edificio che insieme ad altri contribuisce a dare identità al luogo
**Qualificante: edificio che di per sé costituisce valenza formale

indirizzo	
Foglio	71
Mappale	283

DATI GENERALI

superficie coperta	mq 413,47
superficie pertinenze con volume	mq 0,0
superficie pertinenze senza volume	mq 153,96
superficie lotto (UEI)	mq 521,52
numero piani	n° 4
altezza stimata	m 13,65
volume stimato	mc 5643,87
rapporto volume-superficie	mc/mq 9,946

EPOCA DI IMPIANTO

fino al 1899	☐
dal 1899 al 1945	☑
dal 1945 al 1954	☐
dal 1954 ad oggi	☐

VALORI ARCHITETTONICI

non vincolato	☑
con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari	☑
sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II art. 12 c. 1 - ope legis	☐

STATO DI CONSERVAZIONE (*)

inalterato	☑
alterato reversibile	☐
rudere	☐
vuoto urbano	☐

RILEVANZA PAESAGGISTICA (**)

Qualificante	☑
Caratterizzante	☐
Dissonante	☐

STATO DI MANUTENZIONE

buono	☐
sufficiente	☑
pessimo	☐
rudere	☐

DESTINAZIONE D'USO

-	PT	PS
residenza	☑	☑
commercio	☐	☐
servizi pubblici	☐	☐
servizi privati	☐	☐
luoghi di ristoro	☐	☐
attività produttive	☐	☐
non uso	☐	☐
impianti	☐	☐

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici in linea su direttrici di crescita "Palazzo"

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 90-10

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DI ALGHERO E FERTILIA

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017

SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	☑
manto in bitume	☐
pannelli metallici, plastici, amianto	☐
pavimentazione	☑
senza copertura	☐
facciata	
intonaco e tinteggiatura	☑
intonaco a rinzaffo	☑
pietra a facciavista	☐
mattoni a facciavista	☐
rivestimento	☐
rivestimento in pannelli	☐
infisso	
legno	☑
ferro	☐
PVC, alluminio	☑

TIPOLOGIA COPERTURA	STATO DI FATTO
a falde	☑
piana non praticabile	☐
piana praticabile terrazza	☑
lucernario	☐
terrazze a tasca	☐
abbaino	☐

PRESCRIZIONI DI PIANO

Classificazione edificio:	**E1**
Categoria di intervento:	**R**
Riferimenti tipologici:	
Riferimenti abachi:	
Destinazione d'uso:	**r-c-a-d-t**
Prescrizioni:	**A1.1-I1.2-Z1.1-Po1.1-S1.1-F1.1-Pe1.1-Pe2.2 -Cp1.1-Cf1.1-M1.1-L1.1-B1.1-Pa1.1-G1.1-Te1.1**
Ulteriori prescrizioni:	**(cf. Allegato B - NTA art 3.4.4, Allegato D - Zona A2, Zona B Alghero)**

- rilevanza paesaggistica,
- stato di manutenzione,
- destinazioni d'uso dei piani terra e superiori,
- tipologia edilizia,
- materiali da costruzione utilizzati,
- tipologia delle coperture,
- classificazione e prescrizioni di piano, da cui si rileva:
  - la classificazione dell'edificio
  - la categoria di intervento
  - i riferimenti ai tipi edilizi
  - i riferimenti agli abachi
  - le prescrizioni puntuali

Inoltre per ogni isolato è stata redatta un'apposita *Scheda di Isolato* contenente alcune delle indicazioni specificate nelle schede delle UEI riguardanti le caratteristiche dimensionali, la morfologia dell'isolato e l'uso prevalente dell'isolato.

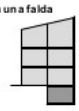
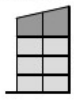
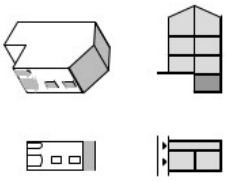
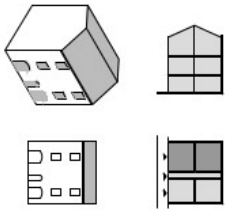
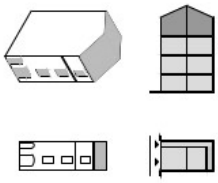
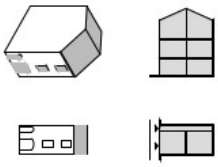
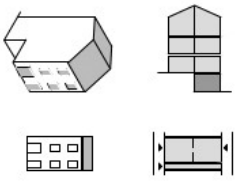
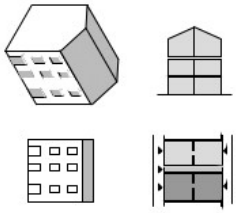
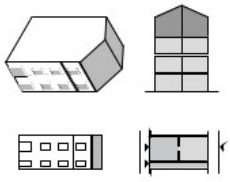
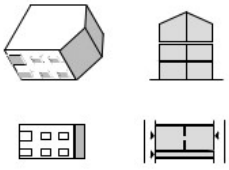
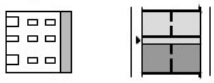
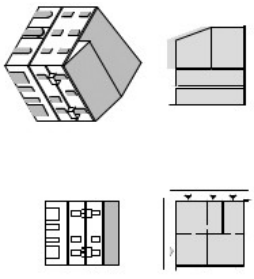
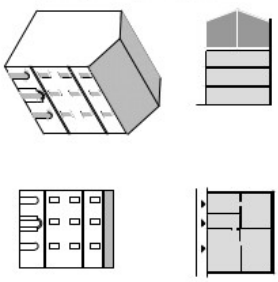
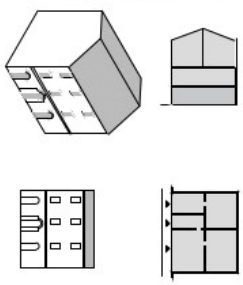
Per quanto concerne gli interventi sui caratteri costruttivi, l'apposito abaco delle tipologie edilizie di riferimento ne precisa le condizioni sia nel caso di edifici esistenti sia nel caso di fabbricati di nuova edificazione. Si rimanda al Capitolo 5 del Titolo II e al **Allegato C – Abaco delle tipologie edilizie.**

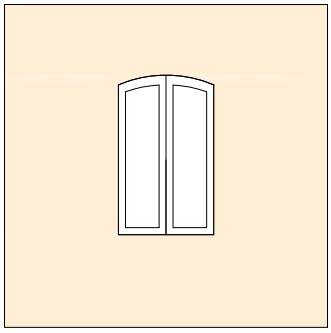
Per quanto concerne invece i particolari architettonici che caratterizzano le diverse tipologie individuate, (cf. **Allegato D – Abaco degli elementi architettonici**) sono stati articolati nel modo che segue:

1 – Zoccolatura, basamento	7 – Finestre
2 – Cornici portoni	8 – Persiane
3 – Portoni	9 – Balconi
4 – Sopraluce	10 – Ringhiere
5 – Cornici marcapiano	11 – Cornicioni di gronda
6 – Cornici finestre	12 – Elementi da preservare

5 - Profili regolatori e Tabelle

Per ogni isolato sono state realizzate altrettante tavole deii profili regolatori,(cfr. **Tavola 6.1 – Profilo regolatore: isolato 1**) in scala 1:200 contenente oltre agli stralci rispettivamente della Tavola delle Coperture e della Tavola delle Categorie di Intervento due profili, uno dello stato di fatto e uno di progetto. Le U.E.I interessate da interventi di RqE3 - Riqualificazione edilizia, di DR - Demolizione e Ricostruzione con variazione di volumetria e di NE - Nuova Edificazione, i profili regolatori ne indicano la sagoma volumetrica e gli elementi tipologici e architettonici di facciata al fine di garantire, nel caso di ampliamento, la

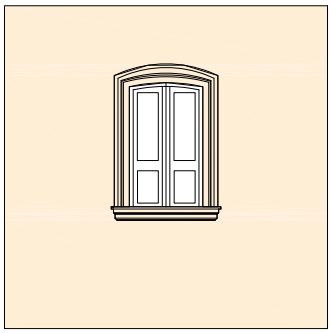
d - sviluppo su dislivello/d'angolo	c - sviluppo in larghezza	b - sviluppo in altezza	a - tipo base	
Ad1 - variante con tetto a una falda 	Ac1 - variante con tetto a una falda 	Ab1 - variante con tetto a una falda 	Aa1 - variante con tetto a una falda 	A - schiera ad un affaccio
Ad - bicellula su dislivello a tre piani con unico affaccio e ingresso separato 	Ac - bicellula raddoppio in larghezza con unico affaccio e ingresso separato 	Ab - bicellula a quattro piani con unico affaccio e ingresso separato piano terra 	Aa - bicellula a tre piani con unico affaccio e ingresso separato piano terra 	
Ad2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Ac2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Ab2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Aa2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	
Bd1 - variante con tetto a una falda 	Bc1 - variante con tetto a una falda 	Bb1 - variante con tetto a una falda 	Ba1 - variante con tetto a una falda 	B - schiera a due affacci
Bd - bicellula su dislivello a tre piani con due affacci e ingresso separato 	Bc - bicellula raddoppio in larghezza con due affacci e ingresso separato 	Bb - bicellula a quattro piani con due affacci e ingresso separato piano terra 	Ba - bicellula a tre piani con due affacci e ingresso separato piano terra 	
Bd2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Bc2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Bb2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	Ba2 - variante con ingresso comune a tutti i piani 	
Cd - edificio in linea da accorpamenti a tre piani soluzione d'angolo e ingresso separato 		Cb1 - variante con tetto a una falda 	Ca1 - variante con tetto a una falda 	C - edificio in linea
		Cb - edificio in linea da accorpamenti a quattro piani e ingresso separato 	Ca - edificio in linea da accorpamenti a tre piani e ingresso separato piano terra 	



UE 8316



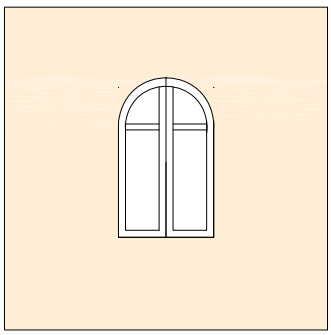
TIPO 7F)
CON ARCO RIBASSATO E DUE ANTE CON UNA SPECCHIATURA PER BATTENTE



UE 4001



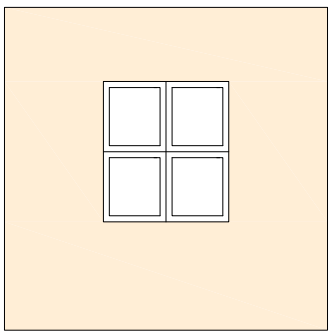
TIPO 7G)
CON ARCO RIBASSATO E DUE ANTE CON DUE SPECCHIATURE PER BATTENTE



UE 509



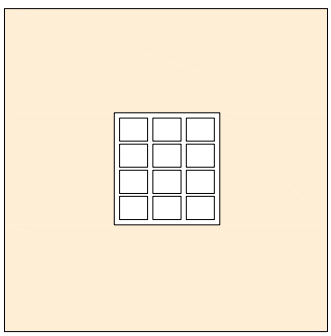
TIPO 7H)
CON ARCO A TUTTO SESTO E DUE ANTE CON DUE SPECCHIATURE PER BATTENTE



UE 11102



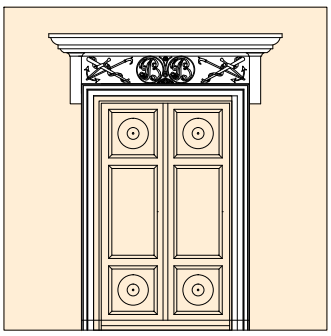
TIPO 7 I)
A DUE ANTE CON DUE SPECCHIATTURE UGUALI PER BATTENTE



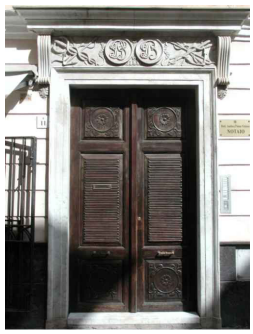
UE 11101



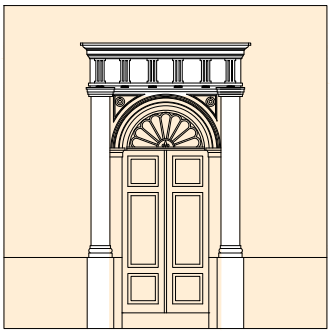
TIPO 7 L)
A TRE ANTE CON QUATTRO SPECCHIATURE PER BATTENTE



UE 1110



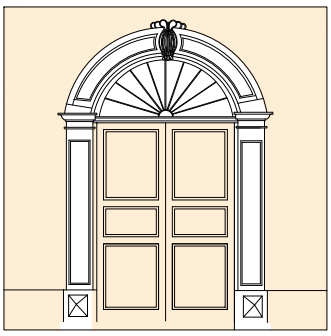
A)
CORNICE DEL PORTONE MODANATA CON TRABEAZIONE SOSTENUTA DA MENSOLE



UE 4809



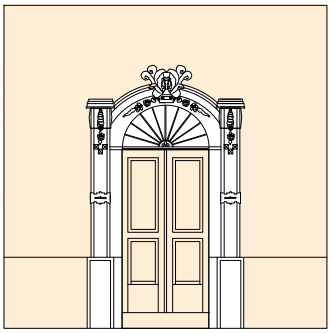
B)
CORNICE DEL PORTONE ORNATA CON CORONAMENTO ARCHITRAVATO, CAPITELLI E ZOCCOLO



UE 2315



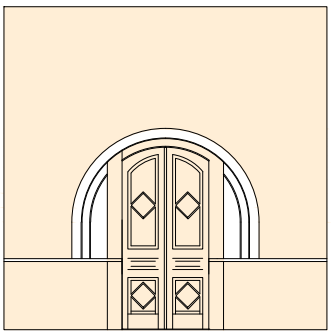
C)
CORNICE DEL PORTONE CON ARCHIVOLTO, CAPITELLI E ZOCCOLI



UE 8412



D)
CORNICE DEL PORTONE RICCAMENTE DECORATA CON STUCCHI FLOREALI E VISO MASCHILE



UE 7009



E)
CORNICE DEL PORTONE MODANATA CON FINESTRE LATERALI E DECORI DIPINTI

ricomposizione dell'organismo edilizio nonché caratteristiche tipologiche, formali, architettoniche coerenti con i caratteri intrinseci del contesto storico.

Negli incrementi di volumetria come anche nelle nuove volumetrie, per le altezze, si deve tener conto di quelle riportate nei profili regolatori, mentre per le dimensioni planimetriche quelle dei fili fissi del fabbricato salvo diverse indicazioni riportate nella scheda della singola unità edilizia, che sono da intendersi, nei vari aspetti plano-altimetrici-dimensionali, come limiti massimi da non superare.

Sempre per quegli isolati nei quali sono previsti interventi di ampliamento e nuova edificazione sono state redatte le *Tabelle parametriche (cfr.* ***Allegato H – Tabelle parametriche****)* con i seguenti parametri quantitativi:

1. per lo stato di fatto:
    - superficie del lotto
    - superficie coperta
    - volume
    - indice di fabbricabilità
    - rapporto di copertura
2. per lo stato in progetto:
    - superficie coperta
    - incremento volumetrico
    - volume totale
    - indice di fabbricabilità
    - rapporto di copertura
    - altezza massima di progetto a monte.

I dati parametrici relativi al volume, alla superficie e all'indice fondiario, riportati nelle tabelle parametriche hanno valore indicativo e sono riportati ai soli fini del dimensionamento del piano.

Gli interventi previsti nella scheda sono di norma eseguibili per parti omogenee, in modo da perseguire nel medio termine le finalità del Piano di riqualificazione ambientale e di recupero degli edifici esistenti, mantenendo e ripristinando le funzioni residenziali e/o terziarie.

6 – Aree di intervento unitario

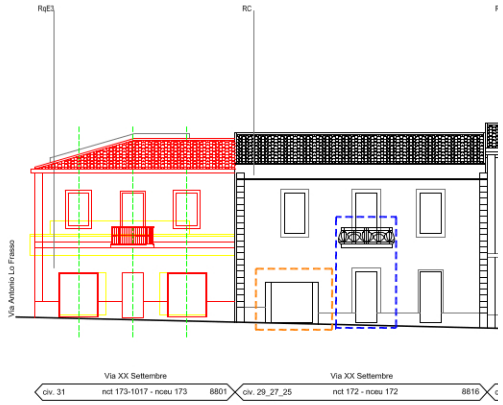
Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alghero individuava delle aree dismesse o con destinazioni improprie nelle quali si ipotizzava una trasformazione che hanno trovato felice attuazione ed in particolare, come meglio indicato nella Tavola 3.4 – Stato della pianificazione:

- Area dell'Ex Ospedale Civile e di S. Chiara
- Mercato Civico e aree circostanti
- Chiesa di S. Michele e Collegio dei Gesuiti



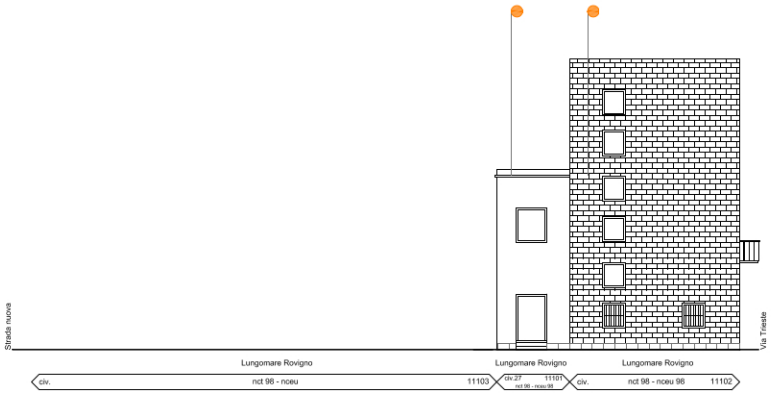


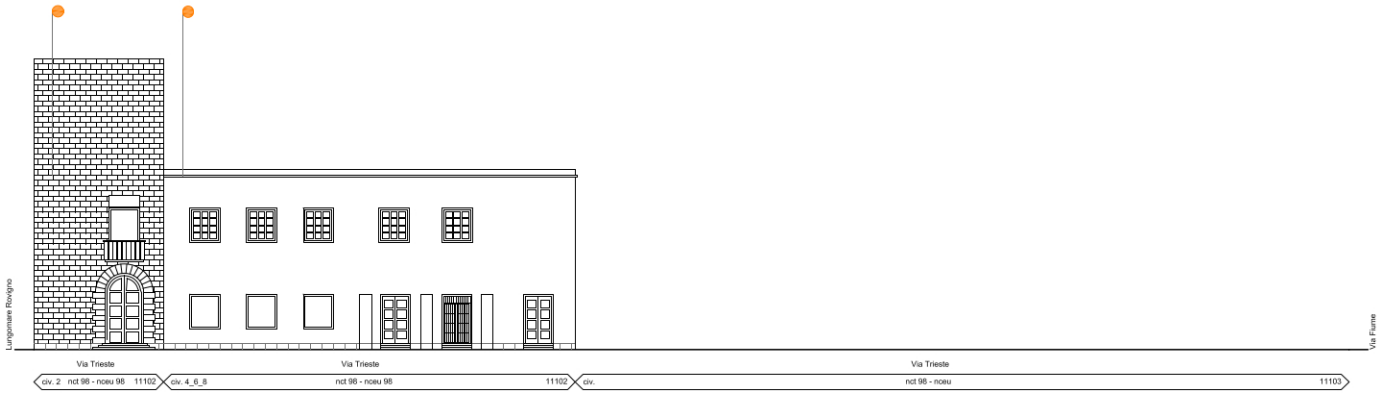




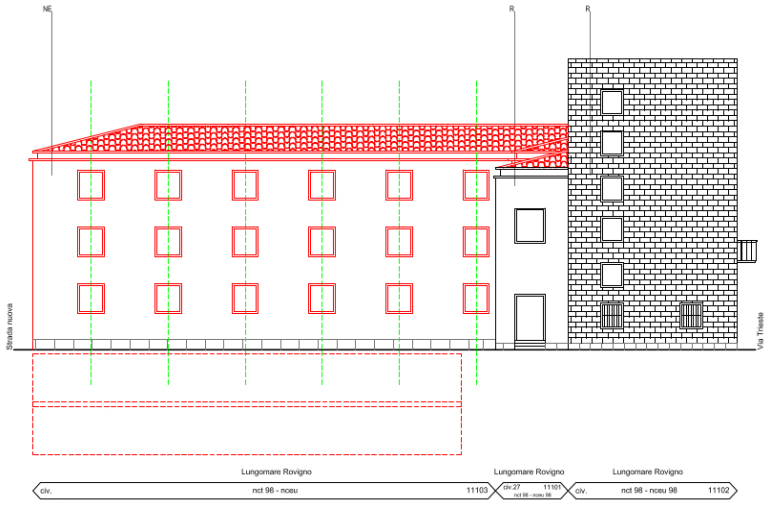
PROFILO REGOLATORE ISOLATO 88

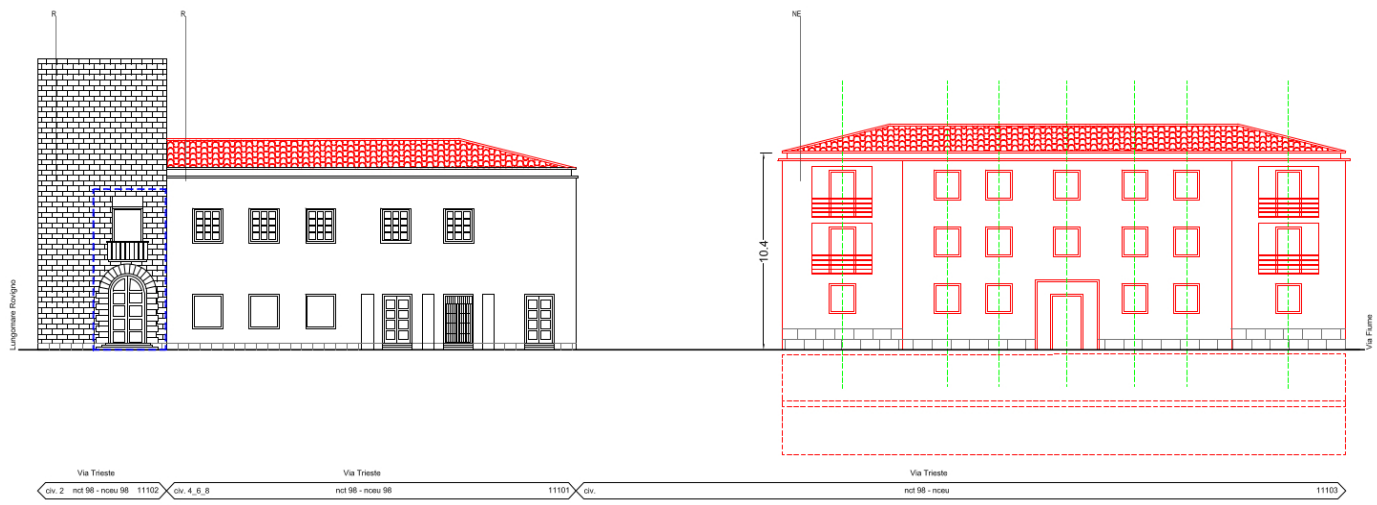
STATO DI FATTO





PROGETTO





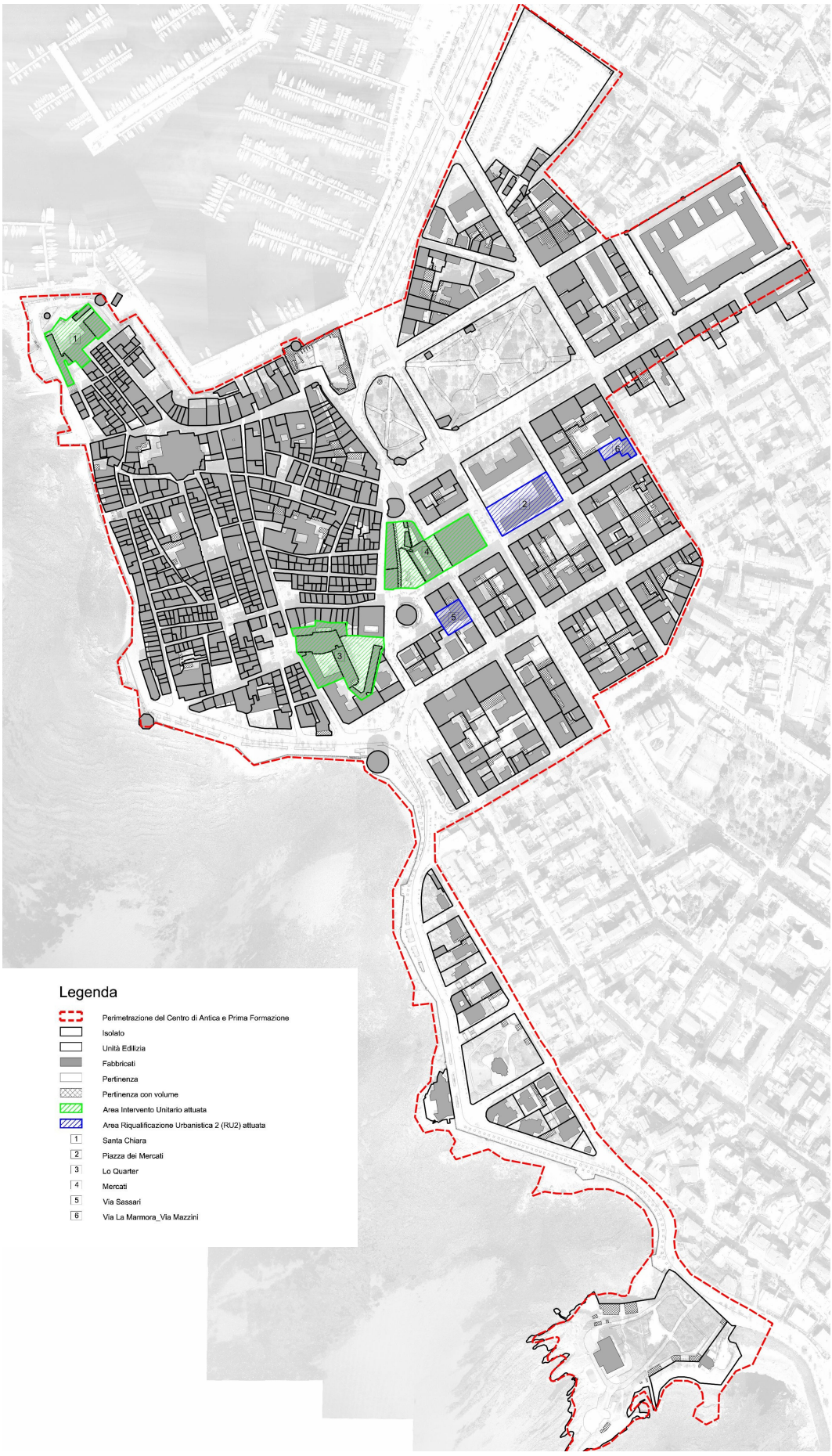
PROFILO REGOLATORE ISOLATO 111

ISOLATO 88

UEI Unità edilizia di intervento	S Superficie lotto (mq)	Sc Superficie coperta (mq)	V Volume (mc)	if Indice fabbricabilità (mc/mq)	Rc Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta (mq)	Va Volume aggiuntivo (mc)	V Volume (mc)	if Indice fabbricabilità (mc/mq)	Rc Rapporto di copertura	H Altezza massima (ml)
	STATO DI FATTO					PROGETTO					
8801	272,41	246,86	839,32	3,08	0,91	246,86	658,92	1.498,24	5,50	0,91	7,40
8802	166,33	166,33	1.214,21	7,30	1,00	166,33	0,00	1.214,21	7,30	1,00	0,00
8803	305,25	134,11	482,80	1,58	0,44	134,11	482,80	965,59	3,16	0,44	7,20
8804	507,34	134,01	509,24	1,00	0,26	182,00	782,96	1.292,20	2,55	0,36	7,10
8805	247,47	195,83	2.271,63	9,18	0,79	195,83	0,00	2.271,63	9,18	0,79	0,00
8806	626,52	428,48	5.356,00	8,55	0,68	428,48	0,00	5.356,00	8,55	0,68	0,00
8807	752,09	522,80	6.796,40	9,04	0,70	522,80	0,00	6.796,40	9,04	0,70	0,00
8808	356,14	170,90	2.050,80	5,76	0,48	170,90	0,00	2.050,80	5,76	0,48	0,00
8809	258,74	133,50	1.108,05	4,28	0,52	133,50	0,00	1.108,05	4,28	0,52	0,00
8810	587,24	236,42	1.134,82	1,93	0,40	236,42	0,00	1.134,82	1,93	0,40	0,00
8811	214,90	166,43	2.196,88	10,22	0,77	166,43	0,00	2.196,88	10,22	0,77	0,00
8812	224,79	177,91	2.134,92	9,50	0,79	177,91	0,00	2.134,92	9,50	0,79	0,00
8813	211,69	117,32	1.865,39	8,81	0,55	117,32	0,00	1.865,39	8,81	0,55	0,00
8814	208,44	98,13	794,85	3,81	0,47	98,13	0,00	794,85	3,81	0,47	0,00
8815	563,30	181,56	1.833,76	3,26	0,32	181,56	0,00	1.833,76	3,26	0,32	0,00
8816	583,95	338,87	2.880,40	4,93	0,58	338,87	0,00	2.880,40	4,93	0,58	0,00
	6.086,60	**3.449,46**	**33.469,45**	**5,50**	**0,57**	**3.497,45**	**1.924,68**	**35.394,13**	**5,82**	**0,57**	

ISOLATO 73

UEI Unità edilizia di intervento	S Superficie lotto (mq)	Sc Superficie coperta (mq)	V Volume (mc)	if Indice fabbricabilità (mc/mq)	Rc Rapporto di copertura	Sc Superficie coperta (mq)	Va volume aggiuntivo (mc)	V Volume (mc)	if Indice fabbricabilità (mc/mq)	Rc Rapporto di copertura	H Altezza massima (ml)
	STATO DI FATTO					PROGETTO					
7301	184,02	151,87	1.214,96	6,60	0,83						
7302	151,93	151,93	729,26	4,80	1,00						
7303	116,26	116,26	848,70	7,30	1,00						
7304	228,14	187,02	860,29	3,77	0,82						
7301-2-3-4	**680,35**	**607,08**	**3.653,21**	**5,37**	**0,89**	**599,46**	**2.341,39**	**5.994,60**	**8,81**	**0,88**	**10,00**
7315	1.932,37	539,33	7.011,29	3,63	0,28	539,33	0,00	7.011,29	3,63	0,28	0,00
01-2-3-4-15	**2.612,72**	**1.146,41**	**10.664,50**	**4,08**	**0,44**	**1.138,79**	**2.341,39**	**13.005,89**	**4,98**	**0,44**	
7305	287,35	202,78	1.500,57	5,22	0,71	202,78	0,00	1.500,57	5,22	0,71	0,00
7306	253,85	196,51	1.316,62	5,19	0,77	196,51	0,00	1.316,62	5,19	0,77	0,00
7307	165,38	124,70	1.247,00	7,54	0,75	124,70	0,00	1.247,00	7,54	0,75	0,00
7308	250,62	130,43	1.604,29	6,40	0,52	130,43	0,00	1.604,29	6,40	0,52	0,00
7309	774,37	219,11	1.599,50	2,07	0,28	219,11	0,00	1.599,50	2,07	0,28	0,00
7310	699,86	507,31	6.595,03	9,42	0,72	507,31	0,00	6.595,03	9,42	0,72	0,00
7311	825,30	383,88	5.220,77	6,33	0,47	383,88	0,00	5.220,77	6,33	0,47	0,00
7312	352,79	267,61	2.743,00	7,78	0,76	267,61	0,00	2.743,00	7,78	0,76	0,00
7313	826,70	601,84	4.905,00	5,93	0,73	601,84	0,00	4.905,00	5,93	0,73	0,00
7314	739,04	724,80	8.117,76	10,98	0,98	724,80	0,00	8.117,76	10,98	0,98	0,00
	7.787,98	**4.505,38**	**45.514,04**	**5,84**	**0,58**	**4.497,76**	**2.341,39**	**47.855,43**	**6,14**	**0,58**	



STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Anche il presente piano ha individuato delle aree nelle quali si ipotizza una trasformazione sia nella parte interna al perimetro delle mura che in quelle adiacenti, di impianto otto-novecento, come anche nella borgata di Fertilia. Sono "luoghi urbani" con caratteri, dimensioni, consistenze e storie diverse ma tutti da considerarsi *"come delle opportunità per ridare loro luogo e funzione e per risolvere problemi urbanistici e funzionali sentiti ma tuttora irrisolti". (cf. Prof. Arch. Mario G. Cusmano "Relazione allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alghero")*

Sono aree di intervento unitario del centro di prima e antica formazione di Alghero:

- Forte della Maddalenetta;
- ex-S.A.L.C.A.

Sono aree di intervento unitario del centro di prima e antica formazione di Fertilia:

- ex-Cinema-Teatro ed ex-Casa del Fascio e Torre Littoria;
- ex-Casa Comunale, ex-Palazzina delle Poste, ex-Palazzina Direzionale dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione;
- ex- Mercato Civico Fertilia.

Si riportano le indicazioni relative a due di queste aree; l'Area ex S.A.L.C.A. e l'Area ex-Cinema-Teatro ed ex-Casa del Fascio e Torre Littoria, nelle quali sono previsti nuove edificazioni. Per le altre aree si ritiene sufficiente la normativa di piano per darne una descrizione progettuale precisa ed esauriente.

Area ex S.A.L.C.A.

Per tale area si prevede la riqualificazione urbanistica RU3 del grande piazzale, attualmente adibito a parcheggio (con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione d'uso d'uso pubblico o di interesse pubblico e la riqualificazione ambientale degli scoperti) la riqualificazione edilizia RqE2, la riqualificazione urbanistica RU1 del nucleo urbano delle Conce e la ristrutturazione edilizia RsE di un fabbricato prospiciente la via La Marmora.

Valgono le indicazioni contenute nella tav. 5.2A – Categorie di intervento, nella tav. 6.68 – Profilo regolatore: isolato 68 e nella relativa scheda.

Inoltre le NTA riportano le seguenti prescrizioni:

- la sistemazione degli spazi aperti, attigui all'intervento di nuova edificazione, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune pavimentazioni con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità;
- la realizzazione del nuovo volume dovrà avvenire con strutture e materiali che lo rendano identificabile e riconoscibile, in modo da non compromettere la percezione dei caratteri architettonici e spaziali della città murata.
- particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione edilizia RqE2 e riqualificazione urbanistica RU1 del nucleo urbano delle Conce, col coinvolgimento dei privati.
- le destinazioni d'uso saranno così articolate:

- per il nuovo volume, destinazione d'uso **pubblica o di interesse pubblico**; nel sottosuolo parcheggio anche a più livelli di uso pubblico e destinazioni d'uso legate alle attività del porto.
- per gli spazi esterni, destinazione d'uso **pubblica o di interesse pubblico:** verde pubblico attrezzato, attività artistiche e culturali; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo.

Area dell'ex-Cinema-Teatro e della ex-Casa del Fascio e Torre Littoria

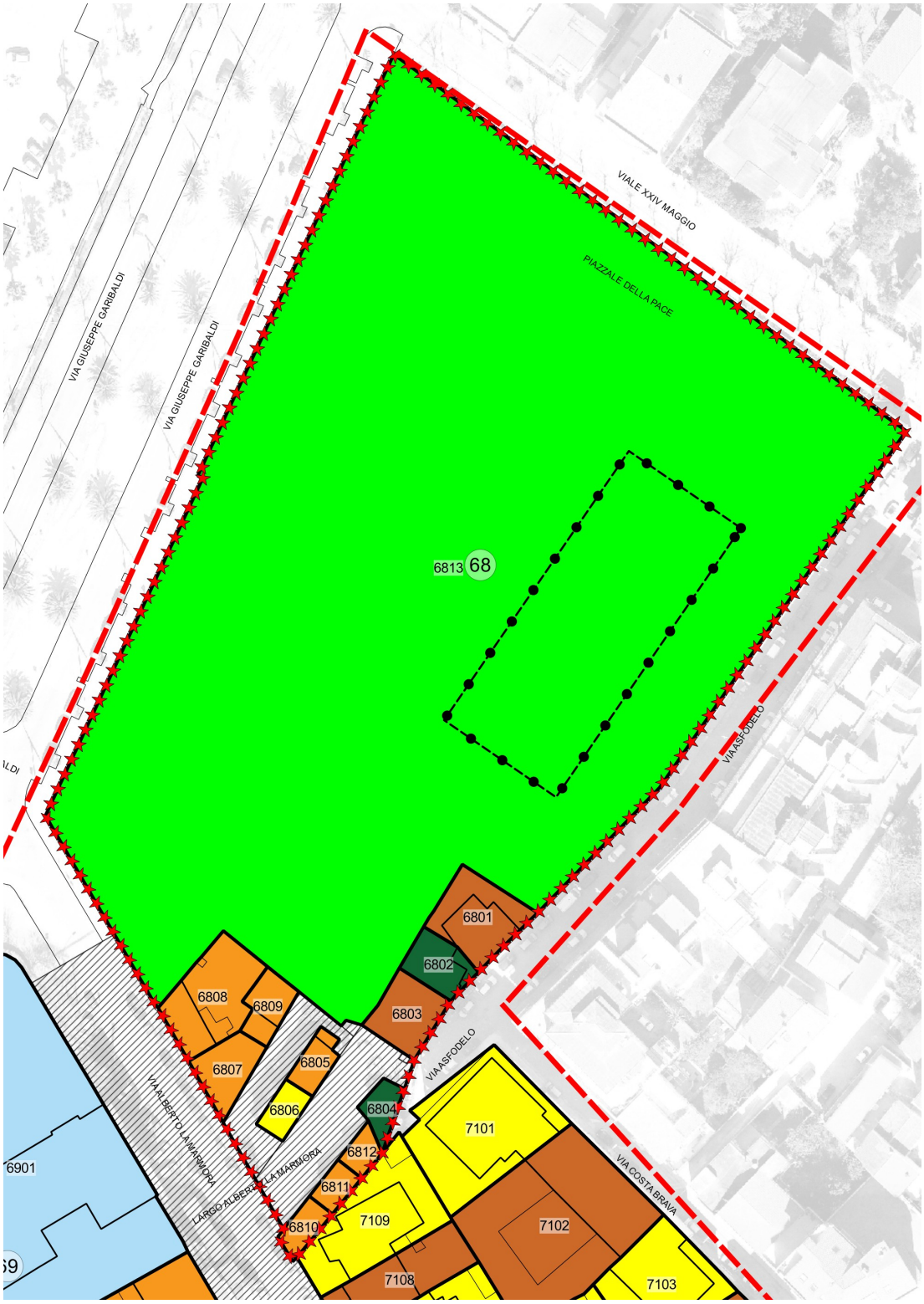
La riqualificazione di tale area, e di quella successiva, rientra nel più ampio "Progetto Pilota di qualità urbana e marketing territoriale di Fertiia" per la realizzazione del quale la Regione Sardegna ha stanziato un apposito finanziamento. Col Protocollo di Intesa tra il Comune di Alghero e la Regione Sardegna, stipulato in data 28.11.2008, sono state definite le linee strategiche per lo sviluppo del territorio e le azioni da realizzarsi con il suddetto finanziamento.

Tale area corrisponde al Comparto 1 del Piano di Azione che prevede il restauro architettonico dell'ex-Cinema-Teatro e della attigua ex-Casa del Fascio – Torre Littoria e la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, artigianale e residenziale. In particolare l'intervento prevede il restauro dei due edifici esistenti, l'edificazione di un nuovo volume tra Via Fiume e Via Trieste e la riqualificazione ambientale degli scoperti attraverso la creazione di una piazzetta all'angolo tra le vie Fiume e Trieste, con la pedonalizzazione di quest'ultima, e la realizzazione degli spazi a verde tra Lungomare Rovigno e Via Nuova.

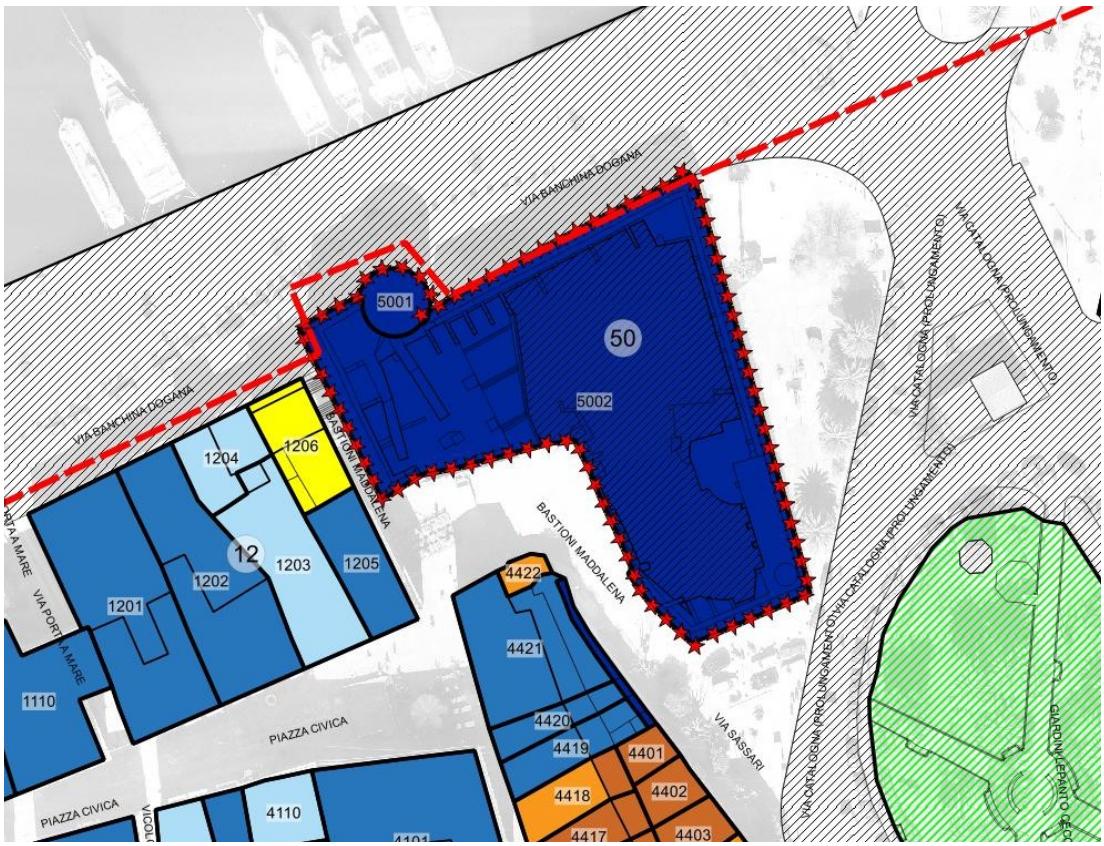
Valgono le indicazioni contenute nella tav. 5.2F – Categorie di intervento, nella tav. 6.111 – Profilo regolatore: isolato 111 e nella relativa scheda.

Inoltre le NTA riportano le seguenti prescrizioni:

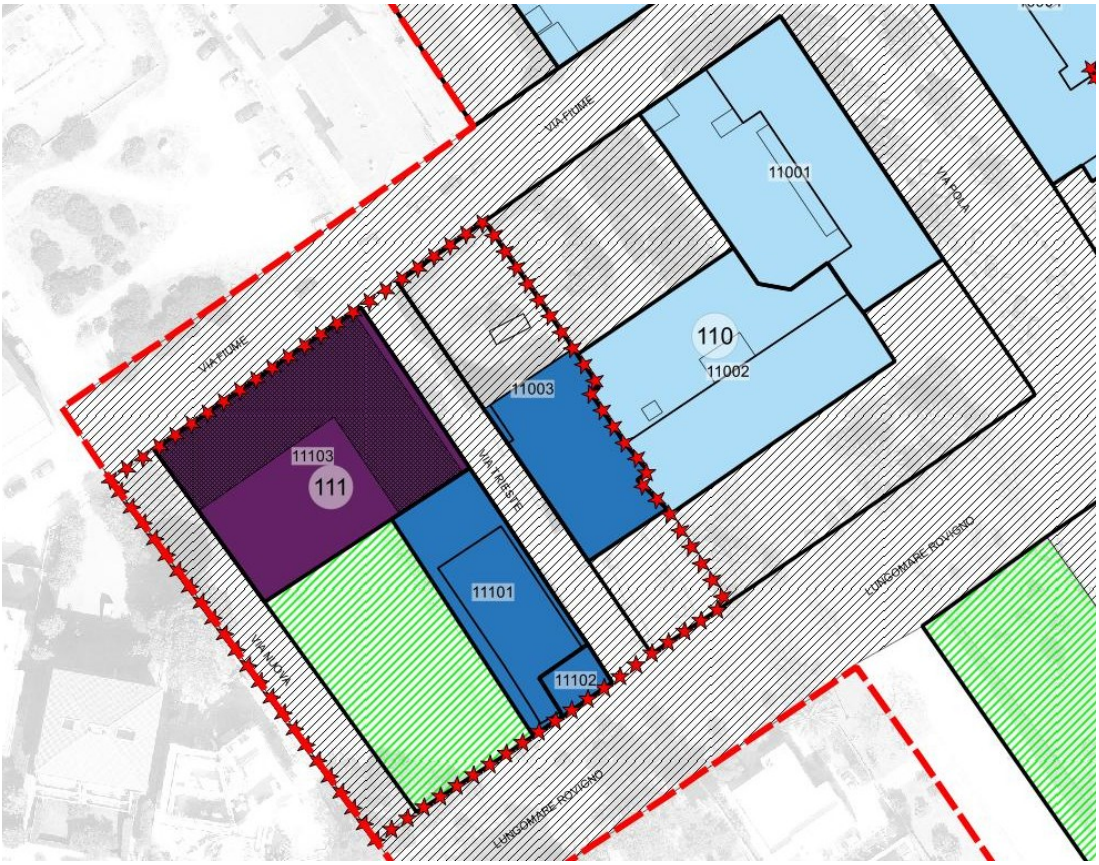
- qualsiasi previsione d'intervento, relativa ai fabbricati esistenti, dovrà essere preceduta da un'indagine storica, attraverso fonti archivistiche ed appositi sopralluoghi sul sito, tendente ad individuare la stratigrafia del complesso urbanistico-edilizio;
- l'intervento di restauro degli edifici esistenti dovrà essere rivolto a rimettere in valore le qualità architettoniche e spaziali degli edifici tanto all'interno quanto all'esterno;
- l'eventuale realizzazione di un nuovo corpo di collegamento tra il Cine-Teatro e la Casa del Fascio, mediante la realizzazione e riproposizione dello storico ponte pedonale in quota di cui al progetto del Gruppo 2PST del 1938, dovrà avvenire con strutture e materiali che lo rendano identificabile e riconoscibile, in modo da non compromettere la percezione dei caratteri architettonici e spaziali dei corpi recuperati;
- il nuovo corpo di fabbrica ad L sull'angolo Via Trieste-Via Fiume con un fronte di 30 m sulla Via Trieste, di 37 m su Via Fiume ed una profondità di 11,5 m, sarà articolato su tre livelli fuori terra per un altezza massima di 10,40 m e due livelli interrati per parcheggi di cui uno per parcheggi privati ed uno da cedere all'Amministrazione Comunale;
- la sistemazione degli spazi aperti attigui all'intervento, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi e inserisca le opportune



ALGHERO AREA INTERVENTO UNITARIO EX S.A.L.C.A.



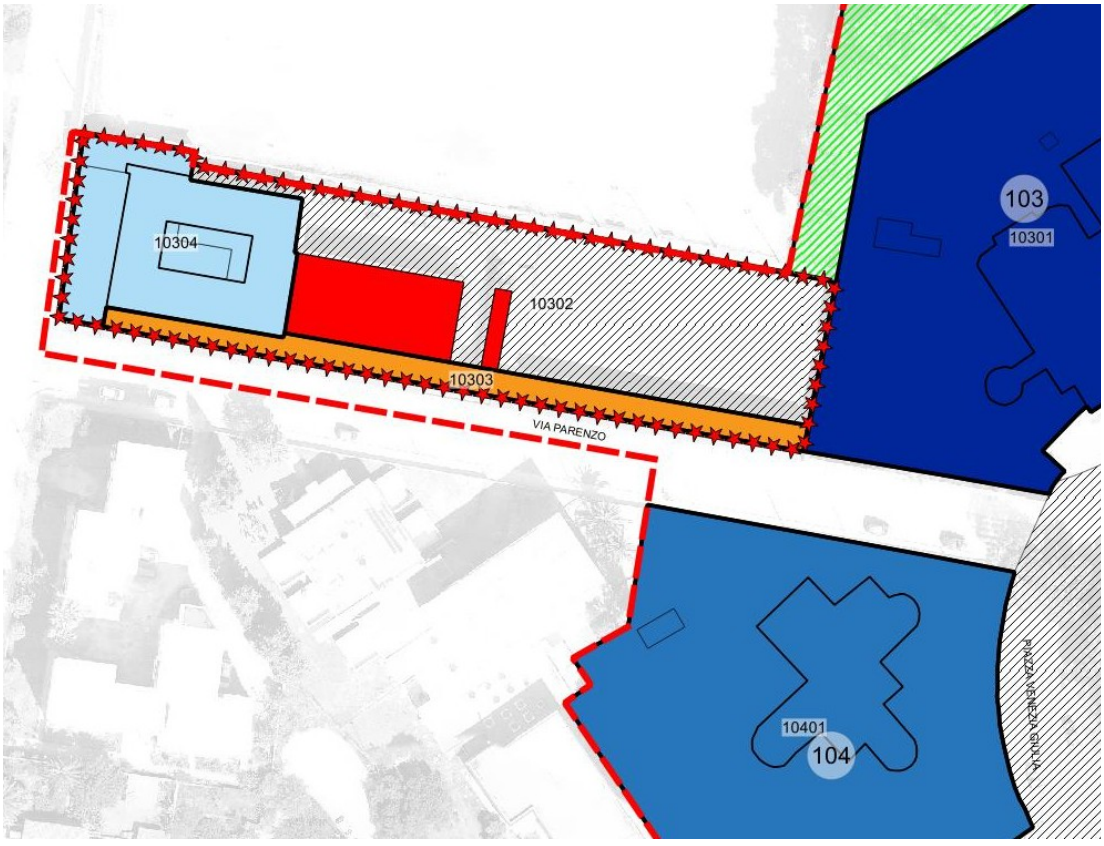
ALGHERO A.I.U FORTE DELLA MADDALENETTA



FERTILIA A.I.U EX CINEMA – CASA DEL FASCIO



FERTILIA A.I.U EX CASA COMUNALE – POSTE



FERTILIA A.I.U EX MERCATO CIVICO

pavimentazioni in materiale lapideo (trachite) con lo scopo di perseguire una congrua dotazione di servizi e quinte di qualità;

– le destinazioni d'uso saranno così articolate:
  - per l'ex-Cinema-Teatro e l'attigua ex-Casa del Fascio – Torre Littoria, destinazione d'uso **pubblica o di interesse pubblico** con preminenza di attività culturali (Festival Internazionale del Cinema della Riviera del Corallo, Scuola Regionale di Cinematografia, mostre temporanee o permanenti);
  - per gli spazi esterni, destinazione d'uso **pubblica o di interesse pubblico**, attività artistiche e culturali; soltanto occasionalmente potranno svolgersi manifestazioni di tipo ricreativo, purché queste non possano in alcu destinazione d'uso n modo arrecare danni alle strutture;
  - per il nuovo corpo ad L prospiciente Via Trieste-Via Fiume, destinazione d'uso **residenziale, artigianale e commerciale** al piano terra e **residenziale** ai piani superiori.

7 – Aree di riqualificazione urbanistica

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Alghero individuava sette aree di riqualificazione urbana RU2, di cui solo due due hanno trovato piena attuazione rispettivamente i lotti 80_02 e 79_04 (cf. Tavola 3.4 – Stato della pianificazione) nelle quali si prevedeva la demolizione di congrue parti di isolato (isolati 70, 86, 88, 89 e 90) e la riconfigurazione dei profili con la realizzazione di nuovi fabbricati.

Si sono dimostrati interventi di difficile attuazione in quanto le NTA prevedevano che per eseguire l'intervento ci fosse l'accordo tra tutti i proprietari e che in caso di mancato accordo scaduto un anno dall'entrata in vigore del Piano Particolareggiato fossero possibili interventi per singole proprietà o singoli comparti ma sempre all'interno e nel rispetto di una progettazione globale dell'area.

Il nuovo piano prevede un solo intervento di riqualificazione urbana RU2, e più precisamente una porzione dell'isolato 73 compreso tra le vie IV Novembre, Catalogna e Largo Santi Angeli, nel quale sono interessati le UMI 73_01, 73_02, 73_3, 73_04 e 73_15, la maggior parte di proprietà pubblica.

Valgono le indicazioni contenute nella tav. 5.2A – Categorie di intervento, nella tav. 6.73 – Profilo regolatore: isolato 73 e nelle relative schede.

Inoltre le NTA riportano le seguenti prescrizioni:

- L'intervento di nuova costruzione dovrà garantire la ricomposizione dell'organismo edilizio nel rispetto della sagoma volumetrica e degli elementi tipologici e architettonici di facciata indicati nei profili regolatori, con l'impiego di materiali e tecnologie propri della tradizione locale.
- Riguardo alle destinazioni d'uso queste saranno di tipo pubblico o di interesse pubblico, direzionale e commerciale al piano terreno, edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale agli altri livelli fuori terra consentiti; a livello interrato sono ammesse soltanto destinazioni di autorimessa nonché magazzini e depositi.



ALGHERO AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA -RU2



PROFILO REGOLATORE ISOLATO 73

8 – Zone S - Servizi

Nel P.P. si sono confermate tutte le destinazioni pubbliche già in atto presenti nel P.R.G. e rappresentate graficamente nella Tavola 5.3 - Zone S Servizi distinte in:

- S1 Aree per l'istruzione
- S2 Aree per attrezzature di interesse comune
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sportiva-ricreativa
- S4 Aree per parcheggi pubblici

Relativamente agli standard urbanistici si rimanda al P.U.C. la previsione e la normalizzazione delle attrezzature di interesse pubblico nell'ambito dei centri matrice. In merito alla consistenza ed al tipo delle singole attrezzature il quadro non esaustivo che può essere fatto è il seguente:

ALGHERO

Istruzione:

- scuola primaria “Sacro Cuore”

Attrezzature di interesse comune:

Istruzione

- liceo classico “Giuseppe Manno”
- liceo musicale “Giuseppe Verdi”
- istituto Alberghiero
- ex asilo “Ing. Sella” sede del DADU
- ex ospedale civile sede del DADU

Religiose

- Cattedrale
- Chiesa S. Francesco
- Chiesa S. Michele
- Chiesa della Misericordia
- Chiesa del Carmelo
- Chiesa di S. Barbara
- Vescovado

Culturali

- Teatro
- Biblioteca
- Lo Quarter

Assistenziali e sanitarie

- Casa di riposo “Angelico Fadda”

Amministrative

- Municipio
- Uffici Comunali
- Dogana
- Capitaneria di porto
- L.A.O.R.E.
- Fondazione Alghero

Commerciale

- Mercato civico

FERTILIA

Istruzione:

- scuola primaria piazza Venezia Giulia

Attrezzature di interesse comune

Religiose

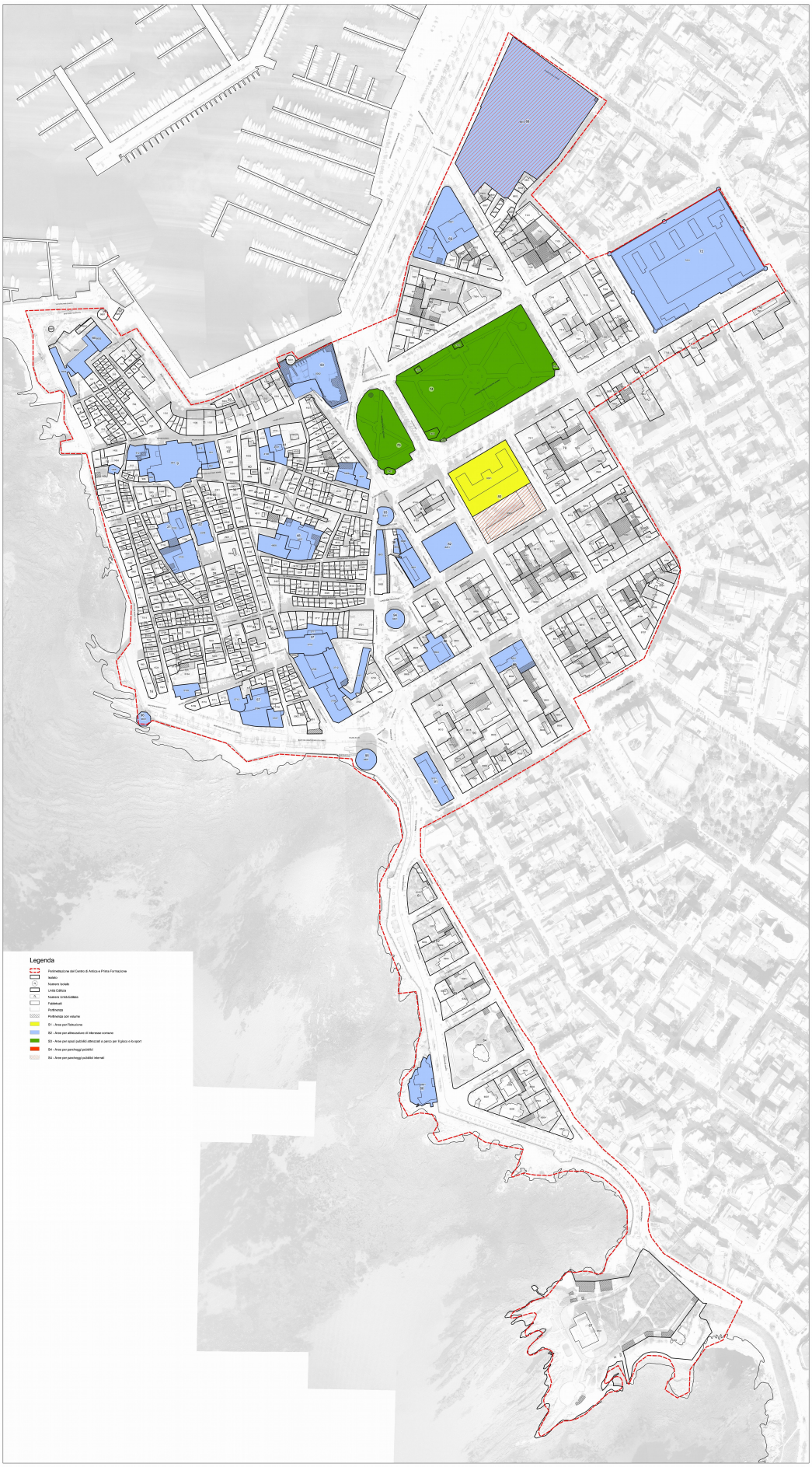
- Chiesa del S. Cuore e S. Marco

Culturali

- Cinema-teatro
- guardia costiera

Assistenziali e sanitarie

- Guardia medica



ZONE S - SERVIZI

9 – Organizzazione della circolazione – Riqualificazione ambientale

Il presente piano non intende formulare un ipotesi di organizzazione della circolazione del trasporto pubblico rimandando al Piano Urbano del Traffico recentemente adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 20/02/2018.

Si individuano invece delle strade, slarghi e piazze di riqualificazione sia ad Alghero dentro e fuori la cinta murata che a Fertilia. Gli interventi dovranno attuarsi mediante progetti coordinati di iniziativa comunale orientati al recupero dei materiali originali, al loro riuso e ai disegni formali caratterizzanti tali spazi per salvaguardare, in maniera organica, il carattere architettonico e di insieme del nucleo antico.

Il rifacimento delle pavimentazioni antiche compromesse dovrà avvenire con caratteri di sobrietà ispirati a quelli presenti all'interno della città antica, usando materiali e tecniche analoghi di tipo tradizionale (acciottolati, lastricati), evitando l'uso di materiali impropri e disposizioni troppo elaborate; dovranno altresì essere rispettate le indicazioni contenute nella tavola Tavola 5.4 – Planimetria della pavimentazione e nell'Allegato E – Abaco delle pavimentazioni.

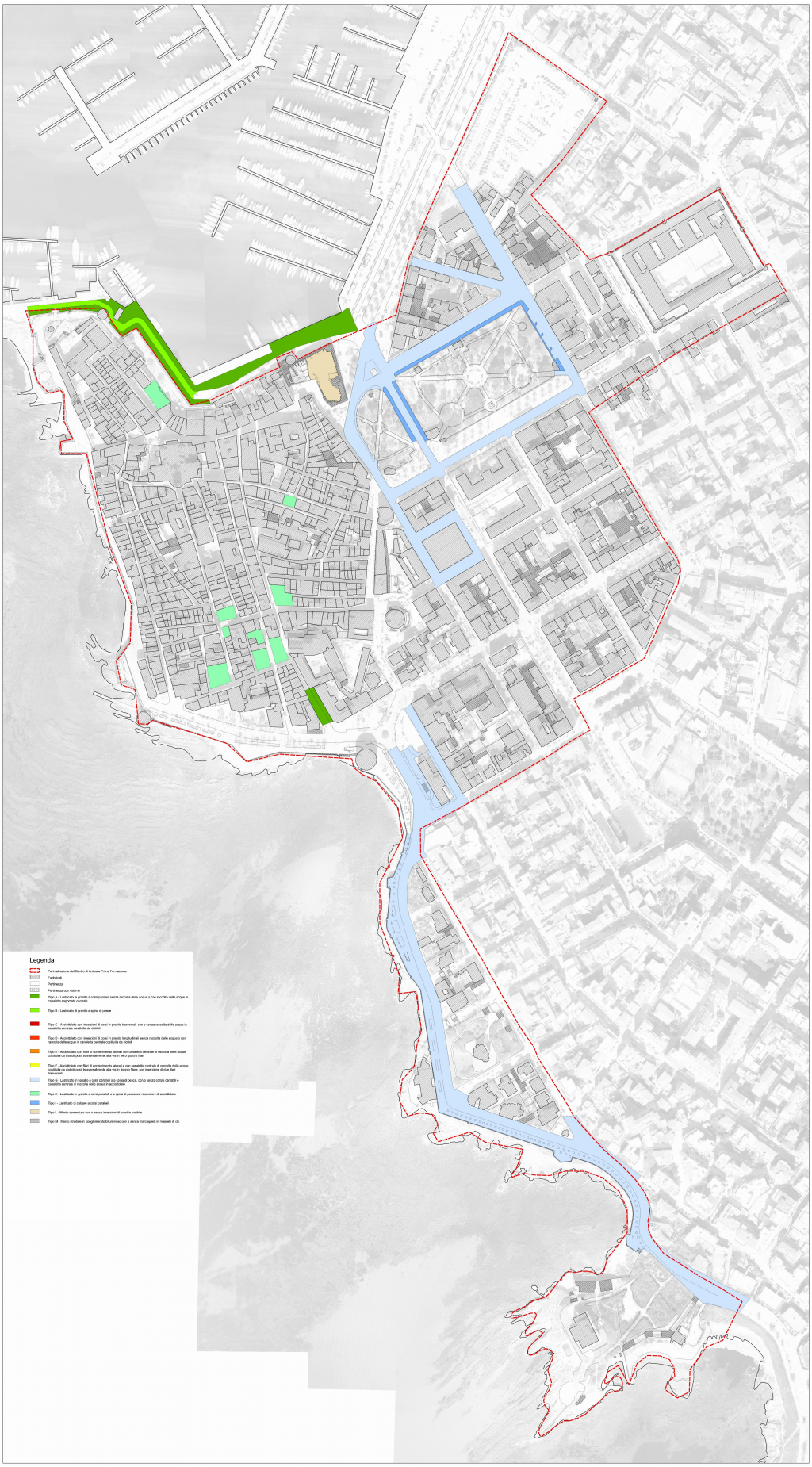
Fuori dalla città murata e a Fertilia gli interventi di riqualificazione dovranno procedere secondo i seguenti criteri:

- rifacimento delle pavimentazioni anche con caratteri innovativi purché realizzate con materiali duraturi e di pregio;
- valorizzazione e incremento della vegetazione esistente;
- limitazione nell'inserimento di manufatti anche precari (edicole, chioschi, ecc.) e rigoroso controllo della qualità dei medesimi;
- arredo urbano realizzato con elementi duraturi e di non facile deteriorabilità.

10 – Dati quantitativi.

I dati quantitativi relativi al centro storico di Alghero e di Fertilia sono compendiati nella tabella che segue mentre i dati disaggregati relativi agli isolati, dove sono previsti ampliamenti o nuove edificazioni, sono specificati nella tabelle parametriche *(cfr. Allegato H – Tabelle parametriche):*

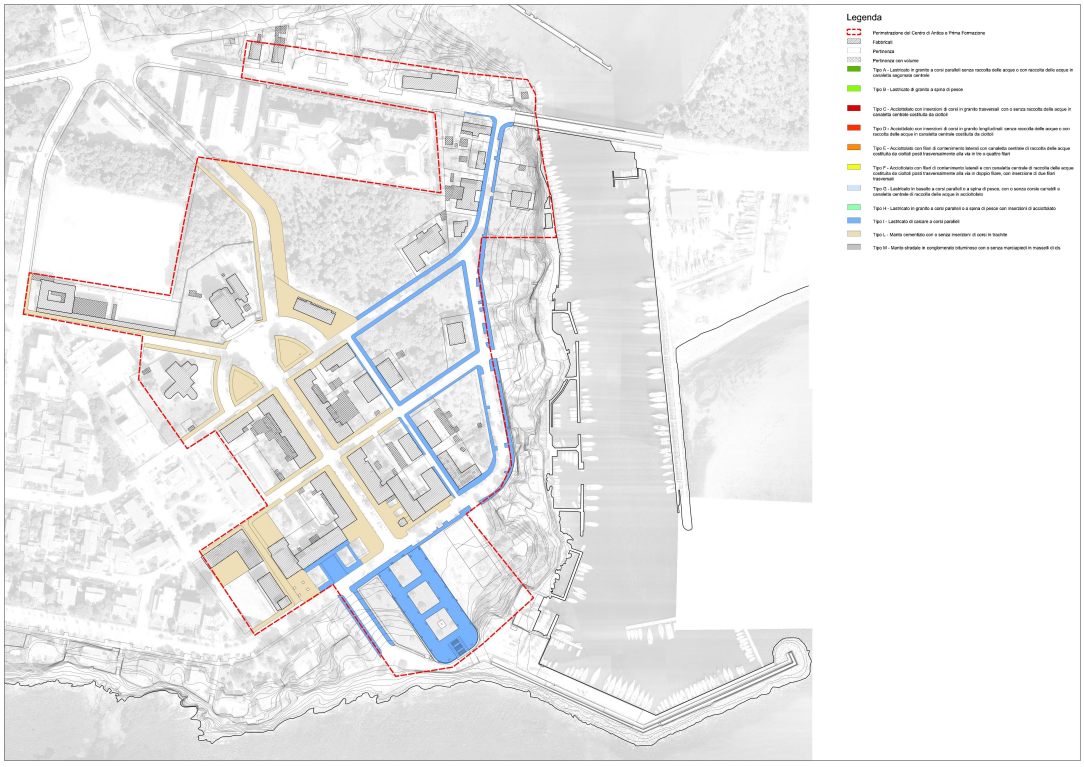
ALGHERO		FERTILIA	
Superficie totale	43,33 ha	Superficie totale	10,12 ha
Superficie fondiaria (lotti)	247.512 mq	Superficie fondiaria (lotti)	44.500 mq
Superficie coperta esistente	134.776 mq	Superficie coperta esistente	11.111 mq
Volumi esistenti (compresi ed pubblici)	1.495.890 mc	Volumi esistenti (compresi ed pubblici)	101.384 mc
Volumi aggiuntivi di Piano	26.137 mc	Volumi aggiuntivi di Piano	6.320 mc
Volumi totali di Piano	1.522.027 mc	Volumi totali di Piano	107.704 mc



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE -PAVIMENTAZIONE



TIPOLOGIA E MATERIALI DI PAVIMENTAZIONE



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE -PAVIMENTAZIONE