COMUNE DI ALGHERO

SETTORE IV URBANISTICA

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

Elaborato allegato **G**

ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI
SCHEDE UNITA' EDILIZIE DI INTERVENTO
SCHEDE EDIFICIO ISOLATO 110

Progettista
ARCH. GIOVANNANGELA FLORIS

Collaboratrice
ARCH. VALENTINA ISONI

Progettazione Ufficio del Piano
ARCH. GIULIANO COSSEDDU
ARCH. PIAN. TER. ANGELO R. MANUNTA
ING. VINCENZO SANNA

Dirigente Settore Urbanistica
ING. MICHELE FOIS

Assessore all'Urbanistica
EMILIANO PIRAS

Sindaco
MARIO CONOCI

Data
DICEMBRE 2022

Scala
-

Adozione C.C. N. 77 del 17/12/2018

Approvazione Def. C.C. N. del

Det. Ass. Reg. Urb. N. del

Pubb. BURAS N. del

Foto prospettica 2010

Inquadramento zona A1

Via Fiume, Via Pola, Lungomare Rovigno, Via Trieste

DATI GENERALI

isolato n.	110

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

superficie totale	mq 2906,01
superficie coperta	mq 1492,63
volume edilizio	mc 19202,4
densità edilizia	mc/mq 6,61

MORFOLOGIA ISOLATO

Isolato a maglia regolare con edificato non continuo sui quattro fronti

USO PREVALENTE PIANO TERRA

commercio	1
non uso	2

Foto prospettica 2010

Foto prospettica 2010

Comune di Alghero

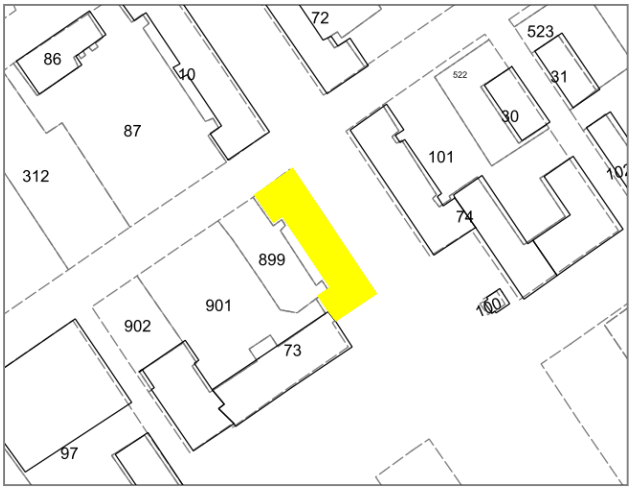
UNITÀ EDILIZIA 110-01

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

Via Pola - Via Fiume	
Foglio	49
Mappale	73

DATI GENERALI

superficie lotto (UEI)	mq 1041,3
superficie coperta	mq 548,47
superficie accessoria	mq 71,21
superficie scoperta	mq 421,65
numero piani	n° 3
altezza stimata	m 12,6
volume stimato	mc 6910,68
rapporto volume-superficie	mc/mq 6,636

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 con portici: citta' di fondazione

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 110-01

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

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	☐
rivestimento	☐
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:	**E4**
Categoria di intervento:	**RC**
Riferimenti tipologici:	
Riferimenti abachi:	**8Z**
Destinazione d'uso:	**r-c-a-d-t**

Prescrizioni: A1.1-I1.1-Z1.1-Po1.1-S1.1-F1.1-Pe1.1-Pe2.2-Pe2.3-Cp1.1-Cf1.1-M1.1-L1-B1.1-Pa1.1-G1.1-Te2.2-Im2.3

Ulteriori prescrizioni: Qualora non fosse possibile ricomporre nella tecnologia originaria il tetto, costituito presumibilmente da solaio autoportante tipo SAP, è consentita la sostituzione dello stesso con struttura lignea, fermo restando le altezze di gronda e di colmo nonché la tipologia a padiglione e con manto di copertura con tegole in cotto a coppo e canale. Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione /sostituzione /ripristino /nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopraluce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo. (cf. Allegato B - NTA art 3.4.4, Allegato D – Zona B Fertilia) - In merito alle pertinenze con volume verificare la legittimità urbanistico-edilizia delle stesse, e se fortemente incongrue e contrastanti con le logiche tecnico-compositive individuate dal P.P., ricondurle al c. 14 art. 4.1 delle NTA - Allegato B.

Comune di Alghero

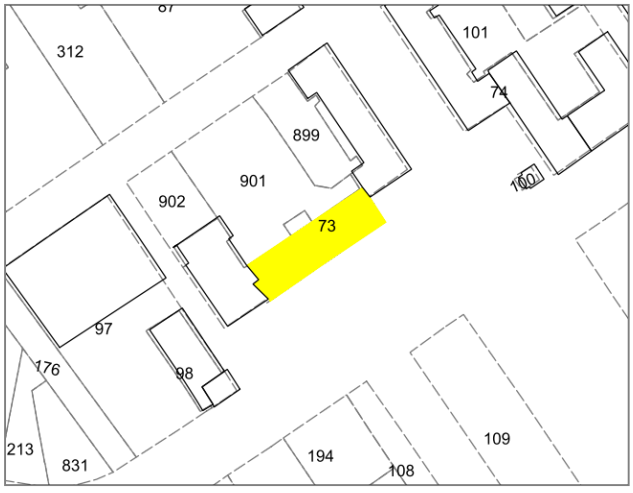
UNITÀ EDILIZIA 110-02

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

Lungomare Rovigno	
Foglio	49
Mappale	73

DATI GENERALI

superficie lotto (UEI)	mq 1053,83
superficie coperta	mq 525,8
superficie accessoria	mq 37,33
superficie scoperta	mq 490,69
numero piani	n° 4
altezza stimata	m 15,5
volume stimato	mc 8149,84
rapporto volume-superficie	mc/mq 7,734

EPOCA DI IMPIANTO

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

VALORI ARCHITETTONICI

vincolato n. DM 153 D.LGS. 42/2004 del 14-12-2010	☑
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 specialistici non residenziali

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 110-02

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

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	☐
rivestimento	☐
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:	**E2**
Categoria di intervento:	**RC**
Riferimenti tipologici:	
Riferimenti abachi:	
Destinazione d'uso:	**r-c-a-d-t**
Prescrizioni:	A1.1-I1.1-Z1.1-Po1.1-F1.1-Pe1.1-Cp1.1-Cf1.1-M1.1-L1-B1.1-Pa1.1-G1.1-Te1.1

Ulteriori prescrizioni: l'UEI fa parte dell'area di intervento unitario denominata Hotel Bellavista per la quale valgono oltre alle indicazioni relative alla categoria di intervento le ulteriori aggiunte e indicazioni delle NTA: (cf. Allegato B NTA art 3.4.4, NTA art 3.10, Tavola 5.2F, Tavola 6.110). - Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione /sostituzione /ripristino /nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopraluce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo. - In merito alle pertinenze con volume verificare la legittimità urbanistico-edilizia delle stesse, e se fortemente incongrue e contrastanti con le logiche tecnico-compositive individuate dal P.P., ricondurle al c. 14 art. 4.1 delle NTA - Allegato B.

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 110-03

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

Lungomare Rovigno - Via Trieste	
Foglio	49
Mappale	73

DATI GENERALI

superficie lotto (UEI)	mq 810,86
superficie coperta	mq 418,37
superficie accessoria	mq 13,72
superficie scoperta	mq 378,77
numero piani	n° 2
altezza stimata	m 9,9
volume stimato	mc 4141,88
rapporto volume-superficie	mc/mq 5,108

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 specialistici non residenziali

Comune di Alghero

UNITÀ EDILIZIA 110-03

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

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	☐
rivestimento	☐
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:	**p**
Prescrizioni:	A1.1-I1.1-R1.1-Z1.1-Po1.1-F1.1-Cp1.1-Cf1.1-G1.1-Te1.1

Ulteriori prescrizioni: L'UEI fa parte dell'area di intervento unitario denominato Area ex Cinema-Teatro ed ex-Casa del Fascio e Torre Littoria per la quale valgono oltre alle indicazioni relative a ciascuna delle categorie di intervento le ulteriori aggiunte e indicazioni delle NTA: (cf. Allegato B - NTA art art 3.10, NTA 3.4.4, Tavola 5.2F, Tavola 6.110). - Qualsiasi modifica effettuata sull'UEI che ne altera lo stato esteriore (rimozione /sostituzione /ripristino /nuova realizzazione intonaco, rivestimento, zoccolo, portoni, sopraluce, finestre persiane, cornici porte e finestre, balconi, parapetti, gronde e tetti) deve essere eseguita contestualmente alla riqualificazione dell'intera unità edilizia d'intervento come meglio indicato nel campo prescrizioni e nel profilo regolatore dell'isolato. Tuttavia, il ripristino delle singole aperture può essere ammesso anche al di fuori della riqualificazione dell'intera UEI in quanto intervento comunque migliorativo. - In merito alle pertinenze con volume verificare la legittimità urbanistico-edilizia delle stesse, e se fortemente incongrue e contrastanti con le logiche tecnico-compositive individuate dal P.P., ricondurle al c. 14 art. 4.1 delle NTA - Allegato B.