



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
ING. ELISABETTA SPIGA

Dirigente Settore Urbanistica
ING. MICHELE FOIS

Assessore all'Urbanistica
EMILIANO PIRAS

Sindaco
MARIO CONOCI

Data
APRILE 2024

Scala
-

Adozione C.C. N. 77

del 17/12/2018

Approvazione C.C. N. 54

del 28/06/2023

Det. Ass. Reg. Urb. N. 1808 1809

del 18/12/2023

Pubb. BURAS N.

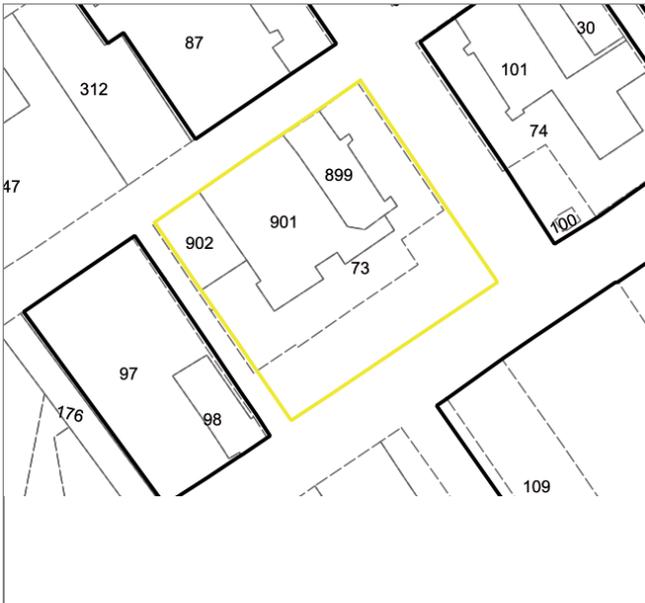
del



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





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	<input type="checkbox"/>
dal 1899 al 1945	<input type="checkbox"/>
dal 1945 al 1954	<input checked="" type="checkbox"/>
dal 1954 ad oggi	<input type="checkbox"/>

VALORI ARCHITETTONICI

non vincolato	<input checked="" type="checkbox"/>
con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari	<input type="checkbox"/>
sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II art. 12 c. 1 - ope legis	<input type="checkbox"/>

STATO DI CONSERVAZIONE (*)

inalterato	<input type="checkbox"/>
alterato reversibile	<input checked="" type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>
vuoto urbano	<input type="checkbox"/>

RILEVANZA PAESAGGISTICA ()**

Qualificante	<input checked="" type="checkbox"/>
Caratterizzante	<input type="checkbox"/>
Dissonante	<input type="checkbox"/>

STATO DI MANUTENZIONE

buono	<input type="checkbox"/>
sufficiente	<input type="checkbox"/>
pessimo	<input checked="" type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>

DESTINAZIONE D'USO

	PT	PS
-		
residenza	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
commercio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi privati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luoghi di ristoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attività produttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non uso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
impianti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici in linea con portici: citta' di fondazione

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	<input checked="" type="checkbox"/>
manto in bitume	<input type="checkbox"/>
pannelli metallici, plastici, amianto	<input type="checkbox"/>
pavimentazione	<input checked="" type="checkbox"/>
senza copertura	<input type="checkbox"/>
facciata	
intonaco e tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>
intonaco a rinzaffo	<input type="checkbox"/>
pietra a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
mattoni a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
rivestimento in pannelli	<input type="checkbox"/>
infisso	
legno	<input checked="" type="checkbox"/>
ferro	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC, alluminio	<input checked="" type="checkbox"/>
TIPOLOGIA COPERTURA	
a falde	<input checked="" type="checkbox"/>
piana non praticabile	<input type="checkbox"/>
piana praticabile terrazza	<input type="checkbox"/>
lucernario	<input type="checkbox"/>
terrazze a tasca	<input type="checkbox"/>
abbaino	<input type="checkbox"/>

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, soprauce, 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.

Dovrà essere predisposto un progetto unitario volto alla riqualificazione dei retri facciata. Tale progetto di riordino, funzionale all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento alle moderne esigenze dell'abitare ed alla riqualificazione delle aree verdi private con inserimento di schermature alberate, potrà essere predisposto dai proprietari degli immobili, realizzato separatamente per singola U.E., e dovrà essere sottoposto a specifica approvazione paesaggistica a cura del Servizio per la Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest.



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	<input type="checkbox"/>
dal 1899 al 1945	<input type="checkbox"/>
dal 1945 al 1954	<input checked="" type="checkbox"/>
dal 1954 ad oggi	<input type="checkbox"/>

VALORI ARCHITETTONICI

vincolato n. DM 153 D.LGS. 42/2004 del 14-12-2010	<input checked="" type="checkbox"/>
con caratteri architettonici e tipologici riconoscibili e/o unitari	<input type="checkbox"/>
sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte II art. 12 c. 1 - ope legis	<input type="checkbox"/>

STATO DI CONSERVAZIONE (*)

inalterato	<input type="checkbox"/>
alterato reversibile	<input checked="" type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>
vuoto urbano	<input type="checkbox"/>

RILEVANZA PAESAGGISTICA ()**

Qualificante	<input checked="" type="checkbox"/>
Caratterizzante	<input type="checkbox"/>
Dissonante	<input type="checkbox"/>

STATO DI MANUTENZIONE

buono	<input type="checkbox"/>
sufficiente	<input checked="" type="checkbox"/>
pessimo	<input type="checkbox"/>
rudere	<input type="checkbox"/>

DESTINAZIONE D'USO

	PT	PS
-		
residenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commercio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi privati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luoghi di ristoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attività produttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
impianti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici specialistici non residenziali

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	<input type="checkbox"/>
manto in bitume	<input checked="" type="checkbox"/>
pannelli metallici, plastici, amianto	<input type="checkbox"/>
pavimentazione	<input type="checkbox"/>
senza copertura	<input type="checkbox"/>
facciata	
intonaco e tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>
intonaco a rinzaffo	<input type="checkbox"/>
pietra a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
mattoni a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
rivestimento in pannelli	<input type="checkbox"/>
infisso	
legno	<input checked="" type="checkbox"/>
ferro	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC, alluminio	<input checked="" type="checkbox"/>

TIPOLOGIA COPERTURA	STATO DI FATTO
a falde	<input type="checkbox"/>
piana non praticabile	<input checked="" type="checkbox"/>
piana praticabile terrazza	<input type="checkbox"/>
lucernario	<input type="checkbox"/>
terrazze a tasca	<input type="checkbox"/>
abbaino	<input type="checkbox"/>

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, sopra-luce, 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.

Si rileva la presenza nella facciata principale di superfetazione come meglio evidenziata nel profilo regolatore. Considerata la possibilità di realizzazione di maggior volumetria in retrofacciata (art. 4.1, comma 17 NTA), la suddetta superfetazione dovrà essere rimossa prima della realizzazione di qualsiasi incremento volumetrico e/o intervento eccedente la manutenzione ordinaria (determinazione RAS – Servizio Tutela del Paesaggio n. 1809 del 18/12/2023).

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
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
residenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commercio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi privati	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
luoghi di ristoro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
attività produttive	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
non uso	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
impianti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TIPOLOGIA EDIFICIO

Edifici specialistici non residenziali

Foto 2015 - 2017



Foto 2015 - 2017



SEZIONE TECNICA

MATERIALI	STATO DI FATTO
copertura	
tegole in laterizio	<input type="checkbox"/>
manto in bitume	<input checked="" type="checkbox"/>
pannelli metallici, plastici, amianto	<input type="checkbox"/>
pavimentazione	<input checked="" type="checkbox"/>
senza copertura	<input type="checkbox"/>
facciata	
intonaco e tinteggiatura	<input checked="" type="checkbox"/>
intonaco a rinzaffo	<input type="checkbox"/>
pietra a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
mattoni a facciavista	<input type="checkbox"/>
rivestimento	<input type="checkbox"/>
rivestimento in pannelli	<input type="checkbox"/>
infisso	
legno	<input type="checkbox"/>
ferro	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC, alluminio	<input checked="" type="checkbox"/>

TIPOLOGIA COPERTURA	STATO DI FATTO
a falde	<input type="checkbox"/>
piana non praticabile	<input checked="" type="checkbox"/>
piana praticabile terrazza	<input type="checkbox"/>
lucernario	<input type="checkbox"/>
terrazze a tasca	<input type="checkbox"/>
abbaino	<input type="checkbox"/>

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, sopra luce, 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.