



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

AL COMUNE DI ALGHERO
protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

TRASMESSA VIA PEC
AI SENSI DELL'ART. 48
DEL D.LGS. 82/2005

ALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,
BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE
DI SASSARI E NUORO
sabap-ss@pec.cultura.gov.it

ALLA DIREZIONE GENERALE PIANIFICAZIONE
URBANISTICA TERRITORIALE E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
urbanistica@pec.regione.sardegna.it

ALL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA
eell.assessore@pec.regione.sardegna.it

Oggetto: Pos. 1083/04 – Approvazione, ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione dell'abitato di Fertilia. Comune di Alghero.

Trasmissione DETERMINAZIONE

Si trasmette, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, e s.m.i., la Determinazione del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest con la quale si è provveduto al rilascio dell'approvazione paesaggistica degli interventi del Piano in oggetto¹, per la sola parte relativa al Centro di antica e prima formazione dell'abitato di Fertilia, i cui elaborati firmati in formato digitale, adottati definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/06/2023, sono stati trasmessi dal Comune di Alghero mediante collegamento riportato nella nota prot. n. 68231 del 05/07/2023 (ns. prot. n. 32616 del 05/07/2023).

Si invita il Comune di Alghero a trasmettere detta documentazione alla Soprintendenza in indirizzo, qualora non inviata in precedenza.

Il Direttore del Servizio
Dott. Antonello Bellu
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO
Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti
Funzionari istruttori: Arch. M. Rosa – Arch. M. Visicaro

¹ L'istruttoria alla base della determinazione in oggetto dà seguito alla disposizione di servizio depositata agli atti d'Ufficio, con la quale la Direzione Generale ha disposto di dare priorità all'approvazione del Piano in esame ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n. 28.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

Oggetto: Pos. 1083/04 – Approvazione, ai sensi dell’art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n.28, del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione dell’abitato di Fertilia. Comune di Alghero

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le LL.RR. 07/01/1977, n. 1 e 13/11/1998, n. 31;
- VISTI** l’art. 6 del D.P.R. 22/05/1975, n. 480 e l’art. 57 del D.P.R. 19/06/1979, n. 348;
- VISTO** il Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n. 7 prot. n. 2872 del 19/05/2020 con il quale è stato razionalizzato l’assetto organizzativo della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO** il Decreto dell’Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 26 prot. n. 1623 del 26/04/2022 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest;
- VISTO** il Codice dei beni culturali e del paesaggio emanato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.;
- VISTO** l’art. 9 della L.R. 12/08/1998, n. 28 e s.m.i. e l’art. 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e s.m.i.;
- VISTA** la Direttiva n. 1 adottata con Decreto n. 3186 del 26/10/1998 dell’Assessore della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/7 del 15/10/1998, pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 32 del 19/10/1998;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7/09/2006, di approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo, previa Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5/09/2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 8/09/2006;
- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/5 del 28/03/2012, recante “Direttiva ai sensi dell’art. 4, comma 1, della L.R. 28/1998 contenente modalità applicative”;
- VISTA** la Determinazione n. 1430/DG del 10/12/2007, del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia recante “*Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Alghero e della frazione di Fertilia*”, relativo ai perimetri dei due centri di antica e prima formazione di cui all’art. 52, comma 2, delle N.T.A. del P.P.R., verificati congiuntamente con il Comune in sede di copianificazione con l’Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 29/10/2007;
- VISTA** la Determinazione n. 4/DG del 07/01/2009 del Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia recante “*Verifica di conformità ai sensi dell’art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24/04/07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Alghero approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 in data 11/12/1998, Piano Particolareggiato delle sottozone B1 e B2 approvato con Deliberazione Commissariale n. 32 in data 15/05/2002 e Piano Particolareggiato della frazione di Fertilia approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 in data 21/04/2004*”;



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

- RICHIAMATA** la nota prot. n. 38944 del 11/10/2017 con la quale questo Servizio ha formulato i propri contributi in merito alla Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Piano particolareggiato dei Centri di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- PRESO ATTO** che, con Determinazione n. 3589 del 17/11/2017 del Settore Servizi Tecnologici - Ambiente e Agricoltura Nord Ovest della Provincia di Sassari, il Piano Particolareggiato dei Centri di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia è stato escluso dalla procedura di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n. 152/2006;
- VISTA** la nota prot. n. 63259 del 1/09/2020 assunta agli atti di questo Servizio in data 1/09/2020, prot. 33454, con la quale il Comune di Alghero ha trasmesso la documentazione del Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione, adottato preliminarmente con Deliberazione del Consiglio Comunale n.77 del 17/12/2018;
- RICHIAMATO** integralmente quanto evidenziato con nota prot. n. 5851 del 8/02/2021, con la quale questo Servizio ha formulato le proprie Osservazioni in merito al Piano particolareggiato del solo Centro di antica e prima formazione dell'abitato di Fertilia, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della citata Direttiva n. 1 (D.G.R. 45/7 del 15/10/1998) emessa ai sensi della L.R. 28/1998;
- VISTA** la nota prot. n. 68231 del 5/07/2023, assunta agli atti di questo Servizio in data 05/07/2023 prot. n. 32616, con la quale il Comune di ALGHERO ha trasmesso copia della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/06/2023 avente per oggetto: *“Approvazione del Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia (PPCAPF) ai sensi degli articoli 20, 20bis e 21 della L.R. 45/89 e s.m.i., in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR - L.R. 8/04 – D.G.R. 36/7-2006)”*, corredata dai relativi elaborati firmati digitalmente e scaricabili al collegamento indicato nella suddetta nota, al fine dell'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998 e s.m.i.;
- PRESO ATTO** che, alcuni degli elaborati del Piano in esame sono stati integrati o sostituiti in data successiva alle Osservazioni formulate da questo Servizio – anche con innovazioni rilevanti rispetto alla adozione preliminare – con introduzione di consistenti correttivi, relativi alla valutazione delle osservazioni presentate dai privati cittadini, come specificato nel seguente elenco elaborati per la parte relativa al solo Centro di antica e prima formazione dell'abitato di Fertilia:

Allegato s.n. – ELENCO ELABORATI

A ALLEGATI DESCRITTIVI E RELAZIONALI

Allegato A – Relazione illustrativa – **Modificato**

Allegato B – Norme tecniche di attuazione emendate – **Nuovo**

Allegato B – Norme tecniche di attuazione – **Mod. con Innovazioni**

Allegato C – Abaco delle tipologie edilizie

Allegato D – Abaco degli elementi architettonici e da preservare

Allegato E – Abaco delle pavimentazioni

Allegato F – Decreti e schede MIBACT-SBEAP-SS – **Mod.**

Allegato G – Schede delle unità edilizie: isolati 99÷111 – **Mod.**

Allegato G – Schede delle unità edilizie: isolato 112 – **Nuovo**

Allegato H – Tabelle parametriche – **Mod.**



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

Allegato I – Abaco degli arredi e dei corpi illuminanti – **Nuovo**

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

Tavola 2.4F – Pianificazione territoriale

3 ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Tavola 3.1F – Sistema insediativo – **Mod.**

Tavola 3.2F – Planimetria catastale scala 1:2000 – **Mod.**

4 ANALISI INSEDIATIVA

Tavola 4.1F – Identificazione isolati e unità edilizie scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.2F – Utilizzo piano terra scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.3F – Utilizzo piani superiori scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.4F – Consistenza e densità edilizia scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.5F – Epoca di impianto scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.6F – Morfologia degli isolati scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.7F – Classificazione tipologica scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.8F – Stato di manutenzione scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.9F – Valori architettonici ed ambientali scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.10F – Stato di conservazione scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.11F – Rilevanza paesaggistica scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.12F – Planimetria dei tipi di copertura scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 4.13F – Caratteristiche degli spazi aperti scala 1:1000 – **Mod. con Innovaz.**

Tavola 4.14F – Planimetria dei materiali di copertura scala 1:500 – **Mod.**

5 TAVOLE DI PIANO

Tavola 5.1F – Classificazione delle unità edilizie scala 1:1000 – **Mod. con Innovaz.**

Tavola 5.2F – Categorie di intervento scala 1:1000 – **Mod.**

Tavola 5.3F – Zone S Servizi scala 1:1000 – **Mod.**

6 PROFILI REGOLATORI DEGLI ISOLATI

Tavola 6.n – Profilo regolatore: isolato 99÷102 - 104÷111 scala 1:200

Tavola 6.103 – Profilo regolatore: isolato 103 scala 1:200 – **Mod. con eliminaz.**

VISTA

la disposizione di servizio depositata agli atti d'Ufficio, con la quale la Direzione Generale ha disposto di dare priorità all'approvazione del Piano in esame ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n. 28;

VERIFICATO

che nella suddetta documentazione firmata digitalmente, trasmessa mediante collegamento riportato nella nota prot. n. 68231 del 5/07/2023, assunta agli atti di questo Servizio in data 5/07/2023 prot. n. 32616, le Osservazioni qualificate formulate dallo Scrivente con nota prot. n. 5851 del 8/02/2021 sono state accolte solo in maniera parziale e/o modificate in seguito alle osservazioni dei privati cittadini, introducendo dinamiche e problematiche non valutabili prima d'ora e/o non valutate da questo Servizio in fase di Osservazioni che, di fatto, rendono indispensabile un supplemento di istruttoria del Servizio scrivente per via



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

dell'introduzione, nel Piano da ultimo adottato, di innovazioni non valutate in rapporto alle N.T.A. del P.P.R.. In particolare si rileva quanto segue:

- a) La modifica delle N.T.A. successiva alle osservazioni dei privati cittadini ha portato a delle previsioni di intervento non consequenziali con le analisi, creando possibili disparità di lettura che meritano approfondimento e chiarimenti interpretativi dettagliati nel presente punto. Per l'Hotel Bellavista, identificato come unità edilizia (U.E.) 110.02, inserito in data successiva alle osservazioni dei privati cittadini tra le "aree di intervento unitario" di cui all'*art.3.10 delle N.T.A.*, è stata prevista la realizzazione di un livello di locali tecnici interrati sia al di sotto dell'intera superficie del cortile retrostante e sia nell'intera area di sedime dello stabile, con contestuale previsione di realizzazione di ulteriori volumi tecnici mono-livello al piano terra nel cortile, con nuova superficie di questi ultimi pari al 15% della consistente superficie cortilizia. Riguardo al cortile tergo si evidenzia che nella scheda della U.E. sono assenti le previsioni progettuali e, nei profili regolatori, è assente il rilievo dello stato di fatto del retro facciata, pur chiaramente visibile dalla via Fiume. Sempre nelle N.T.A., oltre ai volumi interrati e fuori terra nel cortile, sull'immobile storico assoggettato a specifico Decreto Ministeriale di vincolo (cfr. *All. F - Decreti e schede MIBACT-SBEAP-SS*, pag. 145 e segg.) è stata prevista sia la realizzazione di aggiuntivi incrementi volumetrici sul retro facciata, sia l'addizionale incremento volumetrico in copertura, modificando il lastrico solare in "roof-garden". Ciò premesso posto che, con riferimento alle quinte paesaggistiche urbane, nelle Osservazioni qualificate di questo Servizio di cui alla nota prot. n. 5851 del 8/02/2021, è stata espressamente evidenziata la *particolare rilevanza del caratteristico "sistema spaziale" costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia, i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco [...] singolarità non solo di particolare valore urbanistico/architettonico ma anche prospettico/vedutistico*, dato atto che l'Hotel Bellavista è l'unico edificio del nucleo fondativo originario di Fertilia che presenta quattro livelli fuori terra, non ultimo in ragione della sopraelevazione di un livello realizzata negli anni '60 del secolo scorso cancellando l'originario dehor costituito da travi e pilastri in c.a. (cfr. *All. A – relazione illustrativa*, foto a pag. 58 del pdf) ed aumentandone l'incombenza all'interno dell'equilibrato e caratteristico assetto compositivo dei volumi e dei prospetti fronte mare della città di fondazione, si rileva l'eccessivo impatto di ulteriori sopraelevazioni in copertura e/o posizionamento di strutture svettanti dalla stessa quali dehor, pergole, velari, parapetti, etc.. I richiesti volumi tecnici potranno senz'altro trovare collocazione negli spazi cortilizi retrostanti l'immobile a condizione che venga obbligatoriamente prevista la contestuale riduzione del torrino ascensore che, dal Piazzale San Marco, emerge come elemento svettante ed incongruo tra le storiche e conservate ex Torre Littoria e Torre Civica, entrambe rivestite in trachite.
- b) Per alcune U.E. assoggettate a specifico Decreto Ministeriale di vincolo, nei profili regolatori e nelle schede delle U.E. non è stata indicata la presenza di impattanti superfetazioni quali la tettoia lignea aperta al piano terra su via Lungomare Rovigno, in facciata del vincolato Hotel Bellavista U.E. 110.02, oppure la veranda lignea chiusa fronte via Pola, contigua alla palazzina INCIS U.E. 109.04, antistante la Casa Comunale U.E. 109.03 con la collegata e vincolata Torre Civica U.E. 109.05 (cfr. *Mi.B.A.C.T. – Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna – Decreto n. 22 del 10/03/2020*). Posto



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

che per entrambi i casi è espressamente prevista nelle N.T.A. la possibilità di realizzazione di maggiore volumetria sostitutiva in retro facciata, nelle singole schede delle U.E. dovrà essere puntualmente indicata la presenza di tali superfetazioni insieme alla specifica prescrizione per la rimozione delle stesse.

- c) Oltre ad un generico rimando nelle singole schede delle U.E., non è stato dato compiuto seguito alle Osservazioni del Servizio scrivente per la rimozione delle superfetazioni visibili da strade e aree pubbliche, in particolare per edifici ed aree di pregio puntualmente individuati nelle Osservazioni. Ulteriormente a quanto evidenziato al punto precedente si rileva che le quattro palazzine INCIS della via Pola U.E. 106.03-107.01-109.04-110.01 presentano importanti superfetazioni e rimaneggiamenti in retro facciata. Rilevato che il Piano non valuti la legittimità di dette superfetazioni, né preveda indicazioni per il riordino compositivo di quanto visibile da strade o aree pubbliche, dovrà essere predisposto un progetto unitario volto alla riqualificazione dei retri facciata di tutte e quattro le palazzine dei portici della via Pola. 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 (con specifico riferimento al tessuto viario originario relativo al primigenio progetto legato alle "città giardino" - cfr. *All. A, relazione illustrativa*, pagg. da 54 a 57 e pag. 76 del pdf), 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, in ragione della mancata previsione all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto.
- d) Con riferimento alle correzioni delle parziali incongruenze citate al primo punto, si prende atto che la revisione delle analisi insediative, riguardanti la non storicità e quelle non compiutamente aggiornate relative alla rilevanza paesaggistica degli edifici, ha consentito al Comune di approfondire dettagliatamente le valutazioni in merito alla presenza di U.E. non storiche e/o parzialmente o totalmente dissonanti rispetto al contesto paesaggistico, portando correttamente alla riclassificazione di alcune U.E. nelle categorie E6 ed E7. Pur tuttavia non sono state consequenzialmente aggiornate le categorie di intervento massimo ammissibile (*Tav. 5.2F*) né le schede delle singole U.E. (così come riepilogato per diverse U.E. da un privato cittadino con nota assunta agli atti del Servizio scrivente al prot. n. 44035 del 21/09/2023). In antitesi con quanto rivalutato nel resto del Piano riferito all'abitato di Alghero, per nessuna delle U.E. dell'abitato di Fertilia ri-classificate "E7" sono stati coerentemente aggiornati gli interventi massimi ammissibili riguardanti edifici recenti, aggiornamento che si ritiene indispensabile nell'ottica di una complessiva riqualificazione dei predetti immobili, parzialmente o totalmente incongrui con il contesto paesaggistico di riferimento. Tanto premesso, al fine di consentire il completo riassetto compositivo di tutti i fronti delle intere unità edilizie non storiche e "*parzialmente o totalmente dissimili da quelli tradizionali*", anche con sistemazione delle superfetazioni incongrue in retro facciata, posto che le U.E. 101.05-101.06-105.02-106.02-108.01-109.01 sono state classificate nel Piano come edifici non storici E6 ed E7, per gli stessi devono essere previsti interventi massimi ammissibili di riqualificazione edilizia RqE3, in coerenza con quanto indicato dal Piano per identiche casistiche dell'abitato di Alghero, consentendo la realizzazione di opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche, con



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

uniformità di interventi per le similari U.E.105.02-106.02-108.01-109.01. Analoghe considerazioni devono essere effettuate per la U.E. 103.03, ai fini della riqualificazione della quinta stradale, consentendo la leggibilità dello storico ex Mercato Coperto (U.E. 103.04), per la quale dovrà essere predisposto un progetto di *“ristrutturazione edilizia RSE”*, con possibilità di demolizione e ricostruzione volta al riassetto o eventuale delocalizzazione della volumetria, da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica a cura del Servizio per la Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest, in ragione della mancata previsione all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto.

- e) Con riferimento alle *“aree di intervento unitario”* di cui all'*art.3.10* delle *N.T.A.*, contrariamente alle sopra richiamate Osservazioni qualificate di questo Servizio riguardanti la *particolare rilevanza del caratteristico “sistema spaziale” costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia, i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco* [con riguardo ai frontistanti edifici compresi dalla ex Casa del Fascio ad ovest, alla ex Direzione dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione, c.d. *“Palazzo Doria”*, ad est], nelle *N.T.A.* è stata inserita solo parte delle aree attualmente libere costituenti detto Piazzale (come evidente dalla non riportata assonometria dell'impianto viario originario del 1935 dell'ing. Arturo Miraglia – depositata all'archivio del Genio Civile – della quale è visibile nella documentazione di Piano esclusivamente una planimetria a pag. 54 del pdf dell'*Elab. A - Relazione illustrativa* – in cui è chiara la continuità tra l'esedra di Piazza Venezia Giulia e il piazzale pubblico fronte mare, non limitato ai soli spazi attualmente pavimentati, bensì chiaramente esteso alle aree pubbliche attualmente verdi e libere, identificati dai mappali di cui al NCEU, F.49 mapp. 108, 109, 110, 189, 191, 192, 193, 430, 431, 435 e la via pubblica) e, per completezza, devono essere aggiunti i mapp. 108, 189, 431 e 435, compresi gli spazi costituenti la via *“Fondazione della Borgata di Fertilia”*, tutte aree pubbliche continuativamente verdi e libere antistanti lo storico profilo fronte mare degli edifici originari degli anni '40 del secolo scorso, dalla ex Casa del Fascio ad ovest, alla ex Direzione dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione ad est. Si evidenzia che tali aree ricadono all'interno e completano il dettaglio del perimetro del Centro di antica e prima formazione e, anche se solo parzialmente ricomprese nello stesso (in quanto predisposto su cartografie con minore dettaglio), delimitano ad ovest e ad est lo storico ed originario belvedere aggettante verso il mare consentendo, da questo, la libera visuale sulla pregevole quinta paesaggistica urbana data dalla successione di edifici razionalisti del progetto fondativo primigenio. Per tali motivi, nelle Osservazioni di questo Servizio era già stato evidenziato che, *per gli aspetti concernenti “il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze” del comma 4 dell'art. 52, si ritiene opportuno, nell'ottica dell'originario criterio ispiratore della sua nascita riferibile alla “città giardino”, analizzare e pianificare appropriati interventi di riqualificazione e restauro del verde, tra i quali non può mancare quello relativo agli spazi del Piazzale San Marco, inserito nel particolare contesto descritto in apertura.* Premesso quanto sopra, dalle *N.T.A.* dovrà essere eliminata qualsiasi nuova contrastante previsione di realizzazione di strutture, volumi e/o schermature che occludano la leggibilità dell'unicum rappresentato da tale quinta paesaggistica, eliminando le innovative previsioni relative alla realizzazione, in tali aree libere, di qualsiasi struttura ancorché *“smontabile e facilmente rimovibile”*, con la sola esclusione legata all'occupazione giornaliera per le sagre e manifestazioni consolidate.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

- f) con riferimento al punto precedente, nelle Osservazioni di questo Servizio è riportato che, per *gli aspetti concernenti “il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze”* [di cui al] *comma 4 dell’art. 52, si ritiene opportuno, nell’ottica dell’originario criterio ispiratore della sua nascita riferibile alla “città giardino”* [cfr. pagg. 54-57 e 76 del pdf, *Elab. A - Relazione illustrativa*], *analizzare e pianificare appropriati interventi di riqualificazione e restauro del verde, tra i quali non può mancare quello relativo agli spazi del Piazzale San Marco, inserito nel particolare contesto descritto in apertura.* Nonostante ciò, per tali aree, continua a permanere un parziale contrasto di previsioni tra gli elaborati *Tav. 5.2F Categorie di intervento e Tav. 5.3F Zone S Servizi.* Posto che nella *Tav. 5.2F*, per le aree attualmente a verde (cfr. *Tav. 4.13F Caratteristiche degli spazi aperti*), è correttamente indicata la *Riqualificazione Ambientale – RA* (confermata nell’art. 3.9.1, comma 2, p.to 4, delle N.T.A. per le aree verdi e alberate di Fertilia), negli elaborati in contrasto con la stessa dovranno essere eliminate le previsioni di realizzazione di parcheggi o altro, completando la corretta previsione di *Riqualificazione Ambientale – RA* per tutte le aree del Piazzale San Marco richiamate al punto precedente. Contestualmente, in ragione della *particolare rilevanza del caratteristico “sistema spaziale” costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia, i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco*, dovrà essere eliminata la previsione di realizzazione di parcheggi nelle aree ad est della Chiesa (area pinetata dell’isolato 101 ad est della Via dell’Istria), nonché dalle aree attualmente a verde a sud della U.E. 101.06 su Piazza Venezia Giulia (*Giardino Mediterraneo* realizzato dal Parco di Porto Conte, come riscontrabile nella cartellonistica) ed a est dell’isolato 108, tra Via Fiume e Via Lungomare Rovigno, salvaguardando la storica fascia alberata verde di rispetto e separazione tra il nucleo fondativo originario e le edificazioni recenti, come prescritto dall’art. 52, comma 13, delle N.T.A. del P.P.R..

RITENUTO

che il Piano particolareggiato del Centro di antica e prima formazione dell’abitato di Fertilia – integrato post Osservazioni – contenga, sufficienti gradi di approfondimento in merito alla tutela e valorizzazione degli assetti paesaggistici del nucleo fondativo e del suo contesto territoriale, promuovendo la conservazione ed il recupero degli elementi identitari superstiti e favorendo l’integrazione delle nuove attività volte all’utilizzo compatibile dell’edificato storico, degli spazi pertinenziali e pubblici, conformemente con quanto previsto dagli artt. 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 1;

DETERMINA

ART.1

Di **approvare**, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 9, comma 5, il Piano particolareggiato del solo Centro di antica e prima formazione dell’abitato di Fertilia in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 28/06/2023 – così come descritto e rappresentato negli elaborati firmati in formato digitale trasmessi dal Comune di Alghero in allegato alla nota sopraccitata –, e nel rispetto delle seguenti **prescrizioni** volte a perseguire l’obiettivo primario di ricostruire un assetto generale coerente con quello fondativo originario storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro degli elementi superstiti, così come prescritto nelle N.T.A. del P.P.R.:

- a. Riguardo alle innovazioni inserite nelle N.T.A. in fase successiva alla nota di questo Servizio di cui al prot. n. 5851 del 08/02/2021, in merito all’art. 3.10 –



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

“aree di intervento unitario” riguardanti l’inserimento dell’Hotel Bellavista U.E. 110.02, per quanto evidenziato in premessa dovranno essere eliminati i due seguenti periodi: “Limitatamente al piano di copertura è ammessa la realizzazione di volumi per una superficie massima di mq 70 e di altezza netta interna di m 2.50, per locali tecnici finalizzati all’incremento ed all’aggiornamento alle norme specifiche per l’attività svolta”; “È consentito l’utilizzo del lastrico solare a roof-garden”. Riguardo al primo periodo oggetto di eliminazione, i prospettati volumi tecnici potranno altresì trovare collocazione negli spazi cortilizi retrostanti l’immobile a condizione che venga obbligatoriamente prevista la contestuale rimozione del torrino ascensore che, dal Piazzale San Marco, incombe come elemento svettante ed incongruo tra le storiche e conservate ex Torre Littoria e Torre Civica. Con riferimento al lastrico solare di copertura non è ammissibile la sopraelevazione né il posizionamento di qualsiasi elemento svettante percepibile da aree pubbliche quali, a titolo di esempio non esaustivo, dehor, pergole, velari, parapetti, macchinari, arredi fissi e mobili, etc.. Qualsiasi intervento riguardante la U.E. 110.02 e relative pertinenze dovrà essere sottoposto a specifica approvazione paesaggistica a cura del Servizio per la Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest dal momento che, nei profili regolatori, non sono stati rappresentati i volumi previsti nell’art. 3.10 delle N.T.A., né le forometrie e le partiture di rilievo e progetto sulla via Fiume e, nella scheda della U.E., non sono stati indicati i volumi di progetto.

- b. Con riferimento alle impattanti superfetazioni presenti in facciata di edifici vincolati o in prossimità degli stessi, quali la tettoia lignea aperta al piano terra su via Lungomare Rovigno del fronte del vincolato Hotel Bellavista U.E. 110.02, oppure la veranda lignea chiusa fronte via Pola, contigua alla palazzina INCIS U.E. 109.04, antistante la Casa Comunale U.E. 109.03 con la collegata e vincolata Torre Civica U.E. 109.05 (D.M. n. 22 del 10/03/2020), posto che per entrambi i casi è espressamente prevista nelle N.T.A. la possibilità di realizzazione di maggiore volumetria sostitutiva in retro facciata, nelle singole schede delle U.E. dovrà essere puntualmente indicata la presenza di tali superfetazioni insieme alla specifica prescrizione per la rimozione delle stesse ante realizzazione di qualsiasi incremento volumetrico e/o intervento eccedente la manutenzione ordinaria.
- c. In assenza di previsioni progettuali di Piano volte alla rimozione di datate superfetazioni parzialmente visibili nei retri facciata delle quattro palazzine INCIS della via Pola U.E. 106.03-107.01-109.04-110.01 aventi particolare valore paesaggistico, dovrà essere predisposto un progetto unitario volto alla riqualificazione dei retri facciata di tutte e quattro le palazzine dei portici della via Pola. 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, in ragione della mancata previsione all’interno del Piano Particolareggiato in oggetto.
- d. Con riferimento alle discrasie evidenziate nell’elenco precedente, per le U.E. riclassificate negli elaborati progettuali nelle categorie E6 ed E7 (cfr. Tav. 5.1F e singole schede), non storiche e/o parzialmente o totalmente dissonanti rispetto



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

al contesto paesaggistico, nell'ottica di una complessiva riqualificazione dei predetti immobili, al fine di consentire il completo riassetto compositivo di tutti i fronti delle intere unità edilizie, anche con sistemazione delle superfetazioni incongrue in retro facciata, per le U.E. 101.05-101.06-105.02-106.02-108.01-109.01, devono essere previsti interventi massimi ammissibili di riqualificazione edilizia RqE3, consentendo la realizzazione di opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche, con uniformità di interventi per le similari U.E.105.02-106.02-108.01-109.01. Relativamente alla U.E. 103.03, ai fini della riqualificazione paesaggistica della quinta stradale, consentendo al contempo la leggibilità dello storico ex Mercato Coperto (U.E. 103.04), dovrà essere predisposto un progetto di *"ristrutturazione edilizia RsE"*, con possibilità di demolizione e ricostruzione volta al riassetto o eventuale delocalizzazione della volumetria, da sottoporre ad autorizzazione paesaggistica a cura del Servizio per la Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest, in ragione della mancata previsione all'interno del Piano Particolareggiato in oggetto.

- e. Con riferimento alle *"aree di intervento unitario"* di cui all'*art.3.10 delle N.T.A.*, in ossequio alle sopra richiamate Osservazioni qualificate di questo Servizio riguardanti la *particolare rilevanza del caratteristico "sistema spaziale" costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia, i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco* (come dettagliato catastalmente in precedenza), nelle aree attualmente libere costituenti detto Piazzale, deve essere sostituito il periodo: *"oltre alle aree censite nel N.C.T. al Fg. 49 mapp. 109, 110, 191, 192, 193 e parte del mapp. 430"* con il seguente: *"comprese le aree verdi libere censite nel N.C.T. al Fg. 49 mapp. 108, 109, 110, 189, 191, 192, 193, 430, 431, 435 e la via Fondazione della Borgata di Fertilia"*, tutte aree continuativamente verdi e libere antistanti lo storico profilo fronte mare degli edifici originari degli anni '40 del secolo scorso, dalla ex Casa del Fascio alla ex Direzione dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione. Si evidenzia che tali aree ricadono all'interno e completano il dettaglio del perimetro del Centro di antica e prima formazione e delimitano ad est e ad ovest lo storico ed originario belvedere aggettante verso il mare consentendo, da questo, la libera visuale sulla pregevole quinta paesaggistica urbana data dalla successione di edifici razionalisti del progetto fondativo primigenio. Premesso quanto sopra, dalle N.T.A. dovrà essere eliminata qualsiasi nuova contrastante previsione di realizzazione di strutture, volumi e/o schermature che occludano la leggibilità dell'unicum rappresentato da tale quinta paesaggistica, eliminando le innovative previsioni relative alla realizzazione di qualunque struttura ancorché *"smontabile e facilmente rimovibile"*, con la sola esclusione legata all'occupazione giornaliera per le sagre e manifestazioni consolidate.
- f. Al fine di preservare la storica fascia verde alberata di rispetto e separazione tra il nucleo fondativo originario e le edificazioni recenti, come prescritto dall'*art. 52, comma 13, delle N.T.A. del P.P.R.*, conservando e valorizzando l'originario criterio ispiratore del tessuto d'impianto riferibile alla *"città giardino"* (cfr. pagg. 54-57 e 76 del pdf, *Elab. A - Relazione illustrativa*), dovranno essere considerati cogenti gli interventi di cui al comma 2, punto 4, dell'*art. 3.9.1 Riqualificazione Ambientale – RA delle N.T.A.* previsti nell'*elaborato Tav. 5.2F Categorie di intervento e Tav. 4.13F Caratteristiche degli spazi aperti*, eliminando dagli altri elaborati, in particolare dalla *Tav. 5.3F Zone S Servizi*, le contrastanti previsioni per le aree storicamente verdi dell'isolato 101 ad est di Via dell'Istria, nonché



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

dalle aree verdi a sud della U.E. 101.06 su Piazza Venezia Giulia ed a est dell'isolato 108, tra Via Fiume e Via Lungomare Rovigno. Quanto sopra anche in ragione della citata *particolare rilevanza del caratteristico "sistema spaziale" costituito dalla ricercata successione di Piazza Venezia Giulia, i portici della Via Pola e il Piazzale San Marco.*

Al fine di adeguare gli elaborati del Piano Particolareggiato alle prescrizioni e previsioni di cui agli artt. 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R. e consentirne, al contempo, la chiara lettura e applicazione, le presenti prescrizioni dovranno essere recepite nelle N.T.A. del Piano in oggetto e negli elaborati interessati, compresi i soprastanti adeguamenti da inserirsi nelle schede delle singole U.E., eliminando qualsiasi indicazione con esse contrastante.

ART.2 Ogni eventuale variante al Piano dovrà essere preventivamente approvata da questo Servizio e le opere programmate in sede esecutiva dovranno essere progettate conformemente alle prescrizioni in esso contenute.

ART.3 Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 12/08/1998, n. 28, art. 3, comma 1, lett. a) e c), le successive autorizzazioni di cui all'art. 146 del D.Lgs. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i., relative ad opere e interventi da realizzarsi all'interno dell'area assoggettata al Piano attuativo in oggetto, dovranno essere rilasciate dall'Amministrazione delegata, previa attestazione della sussistenza del possesso dei requisiti previsti dal comma 6 dello stesso articolo, da espletarsi secondo le direttive riportate nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 37/11 del 30/07/2009. In tale sede potranno essere date prescrizioni integrative rispetto alle previsioni del Piano in oggetto. La documentazione progettuale da allegare alle istanze per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è quella stabilita dal D.P.C.M. 12/12/2005, per le procedure ordinarie, e dal D.P.R. 31/2017 per le procedure semplificate.

ART.4 La presente approvazione è rilasciata ai soli fini di tutela paesaggistica di cui alla Parte III – Titolo I del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. del 22/01/2004, n. 42 e s.m.i.). Resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore prescrizione derivante da altre, distinte, Autorità.

Copia della presente determinazione è trasmessa:

- al Comune di Alghero;
- al Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Sassari e Nuoro;
- alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- all'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della L.R. 13/11/1998, n. 31.

ART.5 Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico al Direttore Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

Il Direttore del Servizio
Dott. Antonello Bellu
(Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)

SETTORE PIANI, PROGRAMMI, OO.PP.
E INTERVENTI DI GRANDE IMPATTO
Coordinatore: Ing. Renato Alfio Valenti
Funzionari istruttori: Arch. M. Rosa – Arch. M. Visicaro

