



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

SETTORE 4 – Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Alghero, dicembre 2021

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 17/12/2018 - Adozione del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione di Alghero e Fertilia (PPCS) ai sensi degli articoli 20, 20bis e 21 della L.R. n. 45/89 e ss.mm.ii., in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR - L.R. n. 8/04 – D.G.R. 36.7/06) - Istruttoria Osservazioni.

In riferimento all'adozione del piano particolareggiato in oggetto pubblicata al BURAS in data 07/03/2019 Parte III n. 11, ed alla Delibera di Giunta Comunale n.322 del 24/10/2019 di riapertura termini osservazioni cittadini di cui all'articolo 20 della L.R. n. 45/89 e ss.mm.ii., entro i termini di 30 giorni dalla pubblicazione del suddetto avviso è pervenuta l'osservazione:

31_Prot. n. 109501 del 12/12/2019 – Nieddu Costruzioni Srl.

Esito d'istruttoria:

l'osservazione è **parzialmente accoglibile** individuando sia nella Tav. 5.2F che nelle NTA alla fine dell'articolo 3.10, una nuova area di intervento unitario denominata "Hotel Bellavista", che ricomprenda l'area censita nel NCT al Fg. 49 mapp. 901, l'UE n. 110-02 (fabbricato con corte di pertinenza), oltre a porzioni di marciapiede prospicienti l'hotel. In tale area si prevede **la riqualificazione ambientale** dell'area censita nel NCT al Fg. 49 mapp. 901, **il risanamento conservativo** dell'Hotel Bellavista di cui alla scheda UEI n. 110-02 (fabbricato con corte di pertinenza), e **la riqualificazione ambientale** delle porzioni di marciapiede prospicienti l'hotel. In particolare valgono le indicazioni contenute nella tavola delle categorie di intervento nonché le seguenti disposizioni.

Al fine di consentire un adeguamento della struttura in relazione alle attuali esigenze della destinazione d'uso ricettiva-alberghiera e una dotazione di spazi per parcheggi, in deroga a quanto previsto all'art. 4.1, comma 16, delle NTA "Prescrizioni di carattere generale", è consentita limitatamente al piano interrato relativo al mappale 901 la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio, limitatamente al piano interrato relativo all'intera superficie della UE n. 110-02 (area di sedime del fabbricato e area cortilizia di stretta pertinenza come individuata nella Tav. 5.2F "CATEGORIE DI INTERVENTO"), la realizzazione di spazi da adibire a parcheggio e/o a locali finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta."

È consentita la realizzazione al piano terra di fabbricati tecnici finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta per una superficie massima pari al 15% della superficie del lotto identificato al foglio 49 mappale 901.

La sistemazione di tutti gli spazi aperti, porzione di marciapiede prospiciente l'hotel e corte retrostante, dovrà avvenire secondo uno studio unitario che prenda le mosse dallo stato originario dei luoghi.

Si conferma la categoria di intervento Restauro Conservativo dell'hotel che dovrà essere quindi rivolto a mettere in vigore le qualità architettoniche e spaziali dell'edificio, tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio stesso. Oltre alle indicazioni contenute nelle NTA relativa alla specifica categoria di intervento, al fine di consentire interventi di ammodernamento e di adeguamento della struttura alberghiera alle mutate esigenze del mercato contemporaneo delle attività ricettive, valgono le seguenti ulteriori indicazioni.

È ammessa la riorganizzazione funzionale della volumetria globale esistente, con eventuali modifiche alle strutture sia verticali che orizzontali, nonché il riordino parziale delle volumetrie stesse, fermo restando il carattere tipologico dell'edificio. 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 ammessa la riconfigurazione delle facciate, anche con l'eventuale modesto incremento volumetrico, con esclusione del prospetto principale prospiciente sul Lungomare Rovigno, da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti. Le istanze sono da considerarsi ammissibili e saranno subordinate all'ottenimento del parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Sassari ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004.

È consentito l'utilizzo del lastrico solare a "roof-garden".

Le destinazioni d'uso saranno così articolate:

- per l'hotel Bellavista, turistico-ricettiva;
- per l'area scoperta distinta al Fg. 49 mapp. 901, parcheggio privato ad uso pubblico.
- il piano interrato relativo all'intera superficie della UE n. 110-02 (area di sedime del fabbricato e area cortilizia di stretta pertinenza come individuata nella Tavola 5.2F "CATEGORIE DI INTERVENTO" è destinato alla realizzazione di spazi da adibire a parcheggio e/o a locali finalizzati all'incremento ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta."
- per marciapiedi prospicienti l'hotel: pubblica o di uso pubblico.

Inserire nelle ulteriori prescrizioni della scheda UEI n. 110-02 quanto segue: 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 3.10, Tavola 5.2F, Tavola 6.110).

IL DIRIGENTE

Michele FOIS

(firmato digitalmente)