



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

**Gara ad offerte segrete, con rialzo libero rispetto al prezzo a base d'asta, per la vendita dell'immobile di proprietà regionale sito in Comune di Alghero, località Fertilia, Lungomare Rovigno n. 21, già noto come Hotel Bellavista, distinto in catasto fabbricati al Foglio 49 mapp. 73 sub 2 e in catasto terreni al Foglio 49 mapp. 901**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

**LOCALIZZAZIONE**

L'immobile oggetto di gara si trova al centro della Borgata di Fertilia in via Lungomare Rovigno n. 21, all'interno del territorio comunale di Alghero da cui dista appena 6 km (centro storico). Dista inoltre 34 km dal capoluogo sassarese e circa 5 km dall'omonimo aeroporto internazionale. La borgata in se è dotata di tutti i servizi essenziali, quali la delegazione comunale con l'ufficio anagrafe, un ufficio postale, una banca, due ambulatori medici di base, 1 asilo nido, le scuole elementari e le scuole medie. Sono presenti alcuni esercizi pubblici di vicinato, due bar, due ristoranti ed un importante centro nautico in un funzionale porto turistico. Sono presenti ulteriori strutture ricettive oltre a quella in esame tra cui diversi bed and breakfast, case e appartamenti per vacanza, il più grande campeggio del territorio, un ostello della gioventù e due alberghi localizzati sulle spiagge adiacenti la borgata, un 3 stelle ad est ed un 4 stelle ad ovest.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

In sostanza Fertilia, con i suoi oltre 1700 residenti, ha tutte le caratteristiche di un piccolo borgo turistico, molto animato d'estate e comunque vivo d'inverno, in cui l'offerta per le vacanze è da un lato concentrata in un'area relativamente vasta e dall'altro molto diversificata per tutte le fasce di vacanzieri. In questa realtà l'Hotel Bellavista ha le caratteristiche per completare l'offerta turistica soprattutto di bassa stagione (da novembre a marzo tutte le altre strutture rimangono chiuse) essendo Fertilia ben collegata ad Alghero e a Sassari nonché facilmente raggiungibile dall'aeroporto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## **DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA**

L'Hotel Bellavista, costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su 4livelli fuori terra più un piccolo locale interrato, ha una superficie complessiva di circa 1915 mq lordi. É dotato di circa 145 mq lordi fra terrazze e verande distribuite tra i tre piani superiori. L'ingresso, così come l'intera facciata principale posta a sud prospetta su uno spazio pubblico di oltre 1000 mq che unito ad un tratto del lungomare Rovigno e la grande piazza sul mare prende il nome di Piazza Venezia Giulia.



Facciata principale sul Lungomare Rovigno



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

A est confina in parte sulla piazza ed in parte in aderenza con un condominio di via Pola mentre a ovest risulta essere completamente in aderenza con il Cine-Teatro.

Il retro dell'hotel esposto a nord si affaccia su un cortile privato di circa 1.041 mq, recintato per due lati su tre, con un ingresso carrabile sulla via Fiume. Attualmente in stato di totale abbandono pur essendo potenzialmente funzionale alla realizzazione di servizi e quale comodo accesso per le attività connesse



Retrospetto sul cortile interno



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Da diversi ambienti del piano terra si accede al cortile e nello stesso è collocata una scala, adiacente alle cucine e ai serbatoi di riserva idrica, che collega il piano interrato.

Dal cortile inoltre, mediante una scala di servizio in acciaio opportunamente realizzata, si accede ad una terrazza al primo piano su cui insiste un box prefabbricato contenente gli impianti tecnologici di un ponte radio per telefoni cellulari le cui antenne (dalle dimensioni notevoli) sono fissate in cima al torrino dell'ascensore sulla copertura.



Particolari delle strutture del ponte radio di telefonia mobile



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Attualmente nel cortile dell'hotel, non diviso da quello di pertinenza del Cine-teatro, si riscontrano elementi di impianti tecnologici in disuso oltre ad elettrodomestici e varie attrezzature alcune custodite sotto tettoie precarie in legno e onduline in cemento (presumibilmente eternit); per la rimozione e smaltimento di quanto sopra descritto è già stato dato incarico ad una ditta specializzata.



Particolare della tettoia in eternit e dell'impianto di telefonia mobile



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Nell'aprile 2016, l'immobile è stato interessato da un incendio che ha danneggiato, principalmente, il piano terra, l'ascensore ed il vano scale, senza intaccare le parti strutturali del fabbricato. Detti ambienti necessitano, pertanto, di bonifica.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Il piano interrato, avente una superficie netta di circa 40mq e lorda di circa 64 ospita grandi serbatoi in cemento un tempo utilizzati come riserva idrica.



Locale tecnico al piano interrato





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Il primo livello o piano terra, con una superficie lorda pari a 563 mq è costituito per quasi il 60% da una ampia sala polivalente destinata ad ingresso, reception, sala, ristorante e bar. La suddetta sala è stata soppalcata per circa il 20% della sua superficie mediante strutture metalliche a vista di colore nero ottenendo tuttavia ambienti con altezze non a norma e quindi destinati ad una potenziale demolizione.

Il piano terra si completa con una cucina con annessa dispensa di 85 mq netti, un locale per la preparazione delle pizze di circa 20 mq, un ripostiglio e i servizi igienici destinati al locale bar. Sono inoltre presenti dei servizi igienici per i clienti dell'hotel, un magazzino ed un ufficio per la gestione dell'attività alberghiera. Tramite il vano scale di circa 25mq dotato di ascensore si accede alle camere tutte disposte nei tre livelli superiori.

Il piano terra è stato devastato da un incendio nell'aprile del 2016; non sono state interessate solo le cucine e la zona bar.

Piano primo.

Il piano primo ha una superficie complessiva lorda di circa 445 mq (mq 350 netta), è diviso da un corridoio centrale di circa 50 mq su cui si affacciano tutte le camere. E'



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

composto per l'appunto da 16 camere tutte dotate di bagno di cui 10 con veranda privata vista mare; dal corridoio si accede inoltre ad una terrazza che si affaccia sul cortile, oggi quasi completamente occupata da un box prefabbricato contenente gli impianti tecnologici di un ponte radio per telefoni cellulari.

E' in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Piano secondo.

Il piano secondo ha una superficie complessiva lorda di circa 421 mq (mq 332 netta), è diviso da un corridoio centrale su cui si affacciano tutte le camere. E' composto da 15 camere di cui 14 dotate di bagno e 10 con veranda privata vista mare. Il corridoio ha un'ampiezza di circa 48 mq e da esso si accede oltre che alle camere di cui alle righe precedenti anche a 2 bagni comuni, ad un ripostiglio di circa 4 mq e ad una stanza di superficie di circa 8 mq non classificabile ai fini della ricettività.

Si presenta nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione del primo piano

Piano terzo.

Sempre tramite l'unico vano scale dell'immobile si accede al terzo ed ultimo piano, anch'esso di superficie complessiva lorda di circa 421 mq (mq 344 netta), è diviso da un



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

corridoio centrale su cui si affacciano tutte le camere. E' composto da 15 camere tutte dotate di bagno e 10 con veranda privata vista mare. Il corridoio, diviso in due tronconi con snodo sul vano scale, ha un'ampiezza complessiva di circa 36 mq e da esso si accede anche ad un piccolo ripostiglio di circa 3.5 mq e soprattutto alla copertura a terrazzo tramite una botola dotata di scala di servizio in metallo.

Anche il terzo piano si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

La copertura ed in particolare i travetti e le pignatte sono fortemente deteriorate.

Tutti gli impianti della struttura sono in disuso.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## 5. ELEMENTI DI DIFFORMITA'

E' presente una veranda in legno (circa 90 mq) costruita in aderenza sulla facciata principale sul marciapiede realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.



Veranda in legno abusiva sul fronte principale



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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



La camera al primo piano con i suoi elementi di disomogeneità con il resto dell'immobile



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## 6. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

### Catasto Terreni





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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



Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/12/2012 - Ora: 16.09.26

Segue

**Visura storica per immobile**

Visura n.: T9155 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/12/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ALGHERO ( Codice: A192) Provincia di SASSARI
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 49 Particella: 901

**INTESTATO**

1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--------------	------------------------------

**Situazione dell'Immobile dal 28/11/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Decluz.	Reddito	
1	49	901		-	PASCOLO 4	10 41		Dedicazione Euro 0,81 Agrario Euro 0,54	FRAZIONAMENTO del 28/11/2012 n. 249262.1/2012 in atti dal 28/11/2012 (protocollo n. SS0249262) presentato il 28/11/2012
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 49 particella 898

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 49 particella 902

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 28/11/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80002870923	(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 28/11/2012 n. 249262.1/2012 in atti dal 28/11/2012 (protocollo n. SS0249262) Registrazione: presentato il 28/11/2012	



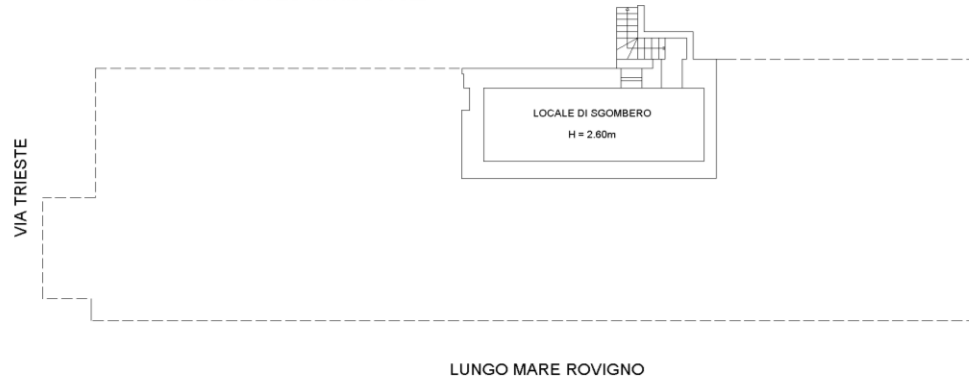
**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

**PIANO SEMINTERRATO**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

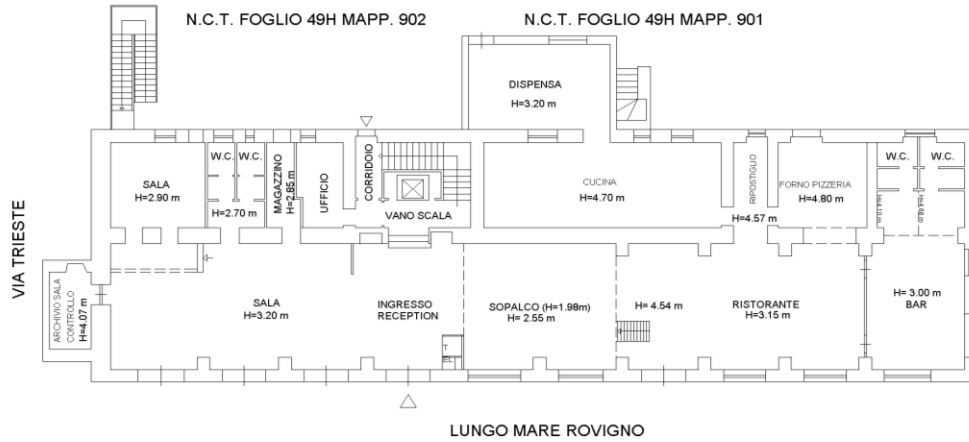
N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901



**PIANO TERRA**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

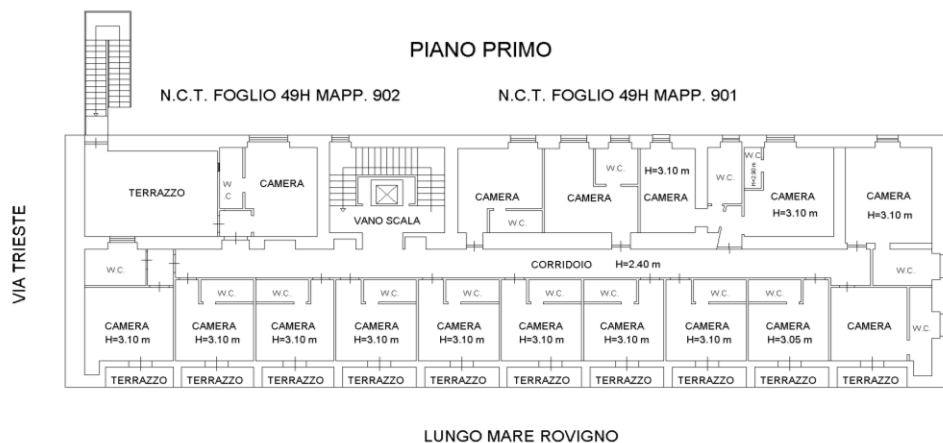
N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901



**PIANO PRIMO**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901







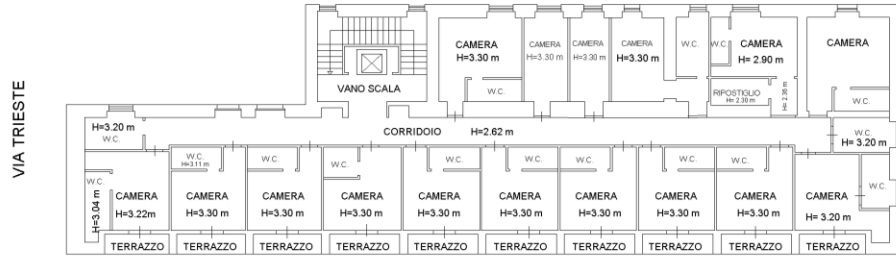
**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

**PIANO SECONDO**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901



LUNGO MARE ROVIGNO

**PIANO TERZO**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901

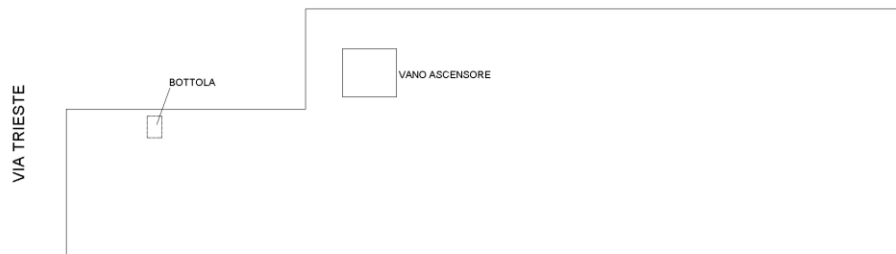


LUNGO MARE ROVIGNO

**PIANO QUARTO LASTRICO**

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 902

N.C.T. FOGLIO 49H MAPP. 901



LUNGO MARE ROVIGNO





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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



Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2012

Data: 15/12/2012 - Ora: 09.34.13

Segue

Visura n.: T8141 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ALGHERO ( Codice: A192)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di SASSARI Foglio: 49 Particella: 73 Sub.: 2

**INTESTATO**

1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	80602870923*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	--------------	------------------------------

**Unità immobiliare dal 10/12/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	49	73	2			D/2				Euro 48.000,10	Variazione del 10/12/2012 n. 30222 /2012 in atti dal 10/12/2012 (protocollo n. SS0260786) VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE

Indirizzo LUNGOMARE ROVIGNO n. 21 piano: T-S1-1-2-3-4;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	49	73	2			D/2				Euro 48.000,10 L. 77.451.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 09/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990

Indirizzo LUNGOMARE ROVIGNO;

Notifica	-	Partita	4906	Mod.58	-
----------	---	---------	------	--------	---

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	49	73	2			D/2				L. 35.205	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo LUNGOMARE ROVIGNO;

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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



Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/12/2012

Data: 15/12/2012 - Ora: 09.34.13

Fine

Visura n.: T8141 Pag: 2

Notifica - Partita 4996 Mod.58 -

**Situazione degli intestati dal 01/04/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	8002870923	(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/04/2008 Trascrizione n. 1825_10/2011 in atti dal 23/02/2011 Repertorio n.: 102 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: CAGLIARI Registrazione: DEVOLUZIONE Rettifica la trasc. n. 14539/2008			

**Situazione degli intestati dal 01/04/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	8002870923	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/04/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/04/2008 Trascrizione n. 10920_10/2010 in atti dal 18/10/2010 Repertorio n.: 102 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: CAGLIARI Registrazione: Sede: DEVOLUZIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n. 14539/2008			

**Situazione degli intestati dal 01/04/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO		(1) Proprietà fino al 01/04/2008
2	ENTE GIULIANO AUTONOMO DI SARDEGNA(E.G.A.S.)	00195620961	(7) Uso fino al 01/04/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/04/2008 Trascrizione n. 10920/2010 in atti dal 18/10/2010 Repertorio n.: 102 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: CAGLIARI Registrazione: Sede:			

**Situazione degli intestati dal 01/04/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in CAGLIARI	8002870923	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/04/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/04/2008 Trascrizione n. 14539_10/2008 in atti dal 05/11/2008 Repertorio n.: 102 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO Sede: CAGLIARI Registrazione: DEVOLUZIONE Rettificata dalla trasc. n. 5331/2010 Rettificata dalla trasc. n. 10920/2010 Rettificata dalla trasc. n. 1825/2011			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLO STATO		(1) Proprietà fino al 01/04/2008
2	ENTE GIULIANO AUTONOMO DI SARDEGNA(E.G.A.S.)	00195620961	(7) Uso fino al 01/04/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

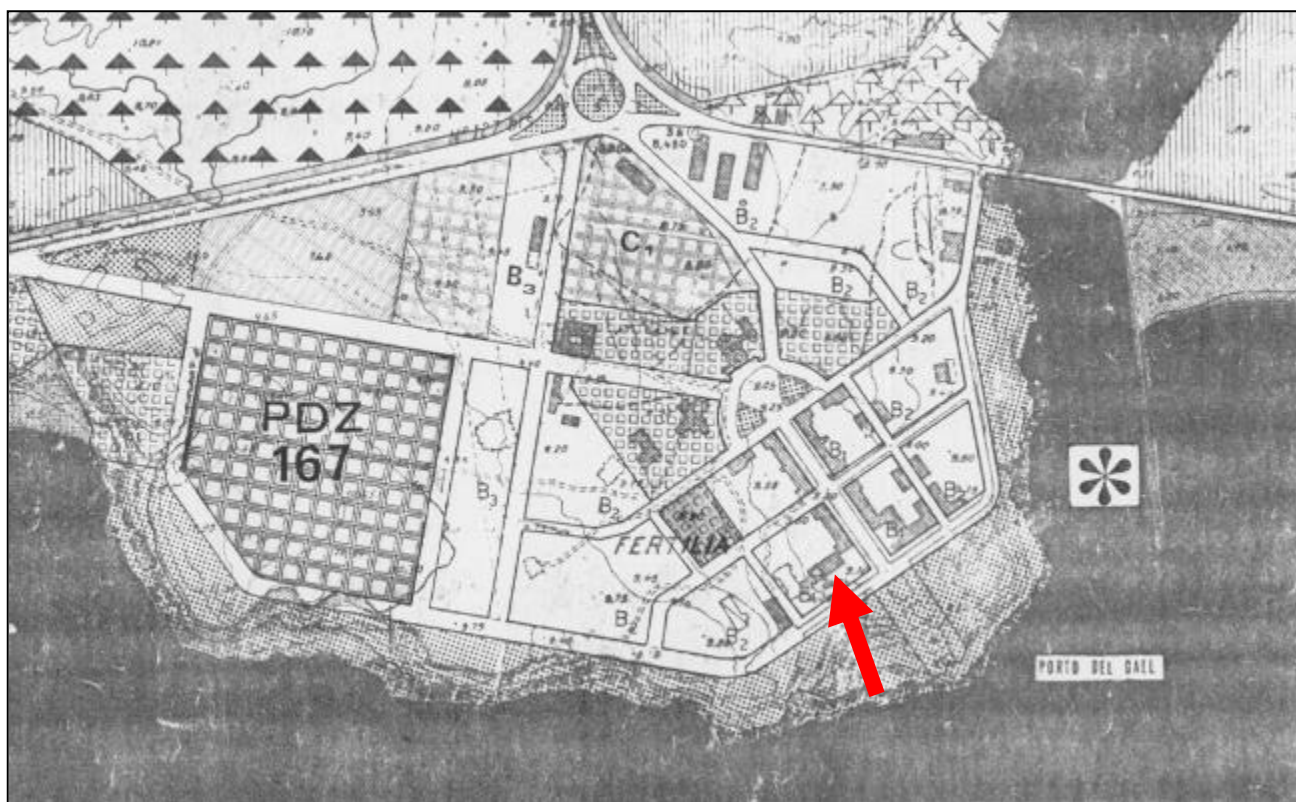


**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## 7. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Estratto Piano Regolatore Generale



### Norme di attuazione – 1984

Art. 11 Le destinazioni d'uso

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso le seguenti zone omogenee:

Zona B: di completamento residenziale

Sottozona B/1: iff = 7 mc/mq con obbligo di Piano Particolareggiato

3 mc/mq con concessione edilizia diretta

Sottozona B/2: iff = 5 mc/mq con obbligo di P.P.

3 mc/mq con concessione edilizia diretta



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Sottozona B/3 e B\*/3: iff = 2,5 mc/mq

Sottozona B/h: iff = 4,16 mc/mq con obbligo di P.P.

3,00 mc/mq con concessione edilizia diretta

N.B. - Nelle zone B/1 - B/2 - B/H non possono essere rilasciate, in alcun caso, concessioni edilizie con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non in presenza di formale Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

## 7.2 Estratto Piano Particolareggiato Di Fertilia





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## **Norme di attuazione (2004)**

### Art. 3 – Nucleo originario ●●●● – Interventi possibili

Il Nucleo Originario, individuato secondo la perimetrazione riportata alla Tav. 5 interessa la prima edificazione della Borgata secondo il P.R. del 27 Marzo 1938.

Fanno parte di tale Nucleo anche i fabbricati posti a monte della Strada Statale 127 bis come individuati alla Tav. 1 dello stesso P.R. del 27 Marzo 1938.

All'interno di detta perimetrazione ricade anche una più recente edificazione ed è prevista una futura edificazione.

Per i FABBRICATI ESISTENTI, così individuati sono consentiti gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, di RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, così come definiti all'Art. 31, a, b, c, della legge n°457 del 05.08.1978.

### Art. 4 – Sottozona B1 ● – Residenziale Originale

Interessa i quattro isolati prospicienti la via Pola. I fabbricati realizzati costituiscono il primo nucleo con tipologia a tre livelli con porticato pubblico sulla via, copertura a tetto a padiglione, piano terra adibito ad attività commerciale, artigianale, servizi.

Rappresentano una soluzione architettonica caratterizzante l'intera borgata, definita sia planimetricamente che altimetricamente per cui non suscettibile di modifiche architettoniche o di ampliamenti volumetrici.

Gli unici interventi possibili sono quelli indicati all'art. 3 ai punti a), b), c), sui fabbricati originari, lecitamente realizzati o regolarizzati, con le modalità previste nei medesimi punti a), b), c).

È fatto obbligo negli spazi privati non edificati la sistemazione a giardino con piantumazione di siepi e di alberatura; la delimitazione della proprietà sia tra privati che verso il pubblico verrà realizzata con recinzioni a giorno ad elementi compatibili col contesto dei fabbricati esistenti.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, lecitamente realizzati o regolarizzati, né modifiche morfologiche.

Sono consentite le modifiche di destinazione d'uso come previsto dall'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.R.G., con esclusione dei fabbricati già utilizzati come Teatro – Cinematografo, Hotel Bellavista, Palazzo della Delegazione Comunale, i quali mantengono la originale destinazione o nel caso del palazzo della Delegazione Comunale, pubblica o di interesse pubblico.

In deroga al presente articolo, qualora ne venga dimostrata l'effettiva esigenza ai fini dell'attività svolta (attività alberghiera, ristoro, pubblico spettacolo, artigianale, commerciale) è consentita la realizzazione al piano interrato per l'intero lotto di pertinenza ed al piano terra per il 15% dello stesso lotto, di fabbricati tecnici finalizzati all'incremento dell'attività svolta ed all'aggiornamento alle norme specifiche per l'attività svolta.

Per quanto riguarda:

Pannelli solari, scambiatori di calore, insegne, iscrizioni, targhe, tende, queste saranno soggette al rilascio di autorizzazione, previo parere della Commissione Edilizia; Vetrine, Chioschi ed Edicole saranno autorizzate invece con Concessione Edilizia.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

### 7.3 Estratto del Piano Paesaggistico Regionale



#### Norme di attuazione (2006)

##### **Art. 52 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni**

1. Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti
  - a. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna; .
  - b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.
2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:
  - a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
  - b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

- c) margini, eventualmente fortificati;
  - d) assi e poli urbani;
  - e) caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
  - f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
  - g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
  - h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
  - i) stato di conservazione del patrimonio storico;
  - j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.
3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b) restauro e risanamento conservativo,
  - c) ristrutturazione edilizia interna
4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.
5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.
6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.
7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:
- a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
  - b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.
8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.
9. In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.
10. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.
11. Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R, provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

12. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:

- a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
- b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
- c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;
- d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- e) la continuità dei volumi con i recinti;
- f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

13. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.

14. Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:

- a. interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;
- b. demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;
- c. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.

15. Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.

**Art. 53 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi**

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:

- a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfettazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

2. Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:

- a) alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
- b) all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
- c) all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
- d) al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi
- e) al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

3. I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

4. Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA D'INSIEME



Ortofoto costa 2008

