

COMUNE DI ALGHERO

S. A. I. A.  
SOCIETÀ PER LE ATTIVITÀ IMMOBILIARI  
ED ALBERGHIERE S. P. A.  
CABLIARI

SISTEMAZIONE URBANISTICA

COMPARTO C I

# COMUNE DI ALGHERO

COMUNE DI ALGHERO  
UFFICIO TECNICO

Grafico n. 25

Per l'autorizzazione a costruire, vedi  
Grafico n. 1.

COMUNE DI ALGHERO  
UFFICIO TECNICO  
PRATICA EDILIZIA N. 131/89  
CONCESSIONE EDILIZIA N. 131/89

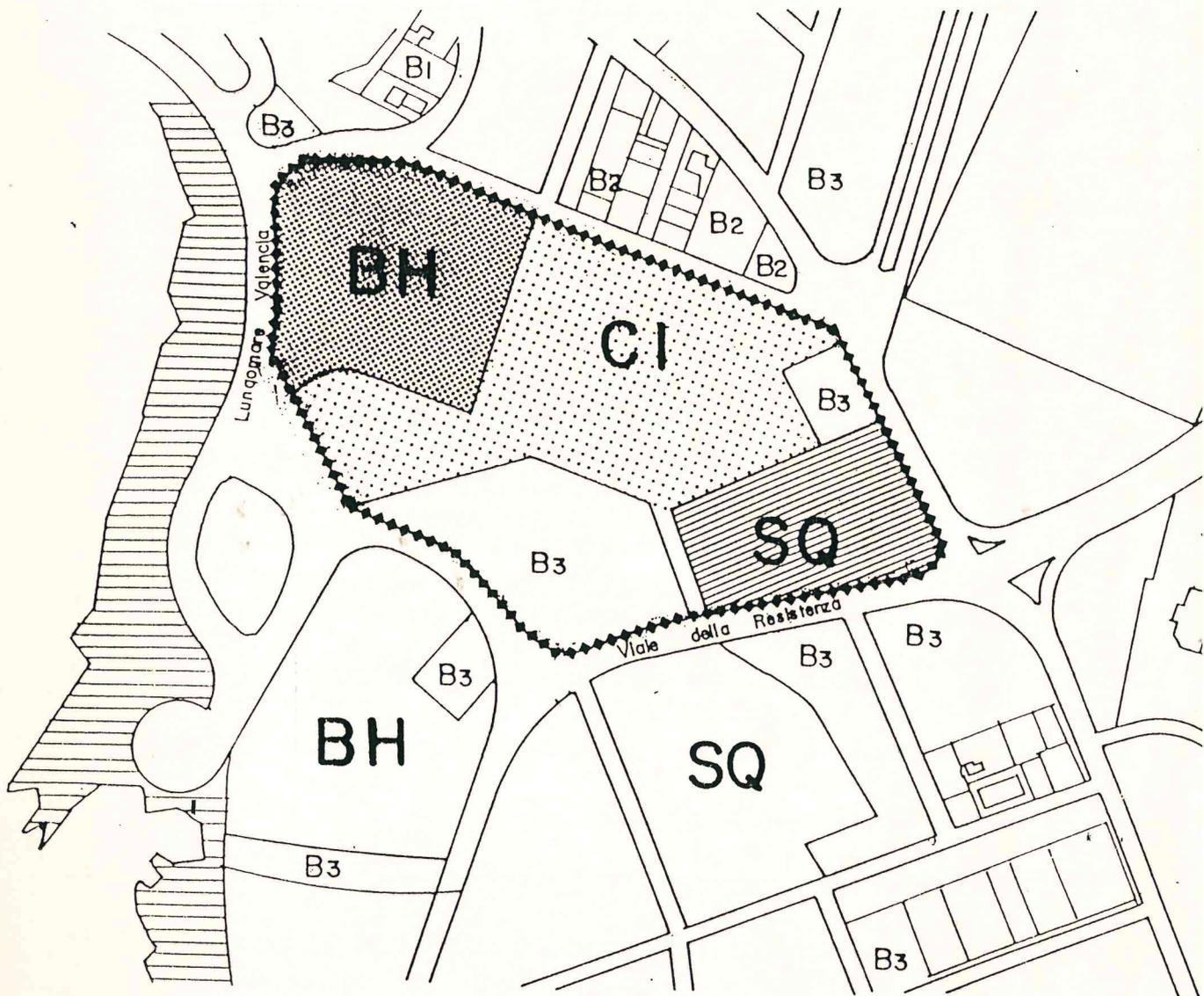


STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Luciano Deplano  
Via Belvedere - CAGLIARI

SISTEMAZIONE URBANISTICA

COMPARTO C I

# COMUNE DI ALGHERO



SISTEMAZIONE URBANISTICA

COMPARTO C I

COMUNE DI ALGHERO  
PIANO DI SISTEMAZIONE URBANISTICA COMPARTO C1

---

01 - PREMESSA -

L'ALLEGATO PROGETTO RIGUARDA LO STUDIO DI UTILIZZAZIONE DI UNA  
AREA LUNGO IL LUNGOMARE "VALENCIA", DESTINATA DAL PIANO REGOLATO=  
RE A ZONA C1.

IN ADERENZA ALLE PREVISIONI DI PIANO IL COMPARTO E' STATO TRAT=  
TATO UNITARIAMENTE NONOSTANTE APPARTENGA A ~~TRE~~ <sup>QUATTRO</sup> DISTINTE PROPRIE=  
TA'.

LA CONFIGURAZIONE DEL LOTTO HA PERMESSO, COMUNQUE, UNA DISTRIBUZION  
E DELLE QUOTE VOLUMETRICHE PER SINGOLA PROPRIETA', LASCIANDO NEL  
CONTEMPO UNA VISIONE GLOBALE DELLE VARIE FUNZIONI URBANISTICHE.

L'AZZONAMENTO RISULTANTE PREVEDE UN ACCORPAMENTO IN FORMA CONTI=  
NUA DELLE PARTI COMUNI, IL VERDE PUBBLICO ED I SERVIZI, INFATTI, SI  
SVILUPPANO SENE A ALCUNA DISCONTINUITA' CREANDO UN TUTT'UNO FACIL  
MENTE AGGREGABILE IN FASE DI PROGETTAZIONE SUCCESSIVA.

ATTRAVERSO QUESTE FASCE DI VERDE PUBBLICO SI E' POTUTO STABILIRE  
UN MOVIMENTO PEDONALE CHE DALL'INTERNO DEL QUARTIERE PORTERA' DI=  
RETTAMENTE AL LUNGOMARE.

OGNI SINGOLO SUBCOMPARTO CONTIENE LE VOLUMETRIE A NORMA DI PIANO  
RELATIVE ALLA RESIDENZA, ALLA RESIDENZA CONVENZIONATA ED AI SERVIZI.  
LE POSIZIONI DEI SINGOLI EDIFICI, ANCHE SE IN FORMA PRELIMINARE, RI=  
SULTANO TALI DA NON CREARE INTERFERENZE RECIPROCHE, LASCIANDO LIBERE

LE VISUALI VERSO IL MARE.

PER QUANTO CONCERNE IL SUBCOMPARTO 2, SI E' DESTINATA A STRADA PEDONALE LA PORZIONE DI LOTTO LUNGO IL MURO DI CINTA DELL'HOTEL CHE GIA' SECONDO LE PREVISIONI ERA STATA DESTINATA ALLA VIABILITA'.

SEMPRE PER QUANTO CONCERNE LA VIABILITA', L'INSIEME UTILIZZA LA RETE VIARIA ESISTENTE CON SEMPLICI INNESTI TERMINALI A SERVIZIO DELLE ZONE INTERNE. I POSTEGGI SONO STATI LOCALIZZATI NEI PUNTI DI INTERESSE E DI MAGGIOR AFFLUSSO DI PUBBLICO.

LA RESIDENZA CONVENZIONATA, INDIPENDENTE PLANIMETRICAMENTE, GRAVITERA' SUI SERVIZI DI SETTORE E DI QUARTIERE.

GLI INDICI DI UTILIZZAZIONE SONO RIPORTATI PER OGNI ZONA NELL'ALLEGATA TABELLA.

C O M P A R T O		1	2	3	4
SUPERFICI COMPARTO		MQ.7537	14582	6069	1620MQ.
SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO	17%	MQ.1281	2479	MQ.1031	275 "
" " A SERVIZI	17%	" 1281	2479	" 1031	275 "
" " A VIABILITA' E SOSTA	16%	" 1205	2333	" 971	259 "
SUPERFICIE RESIDENZIALE	50%	" 3014	5833	" 2427	648 "
INDICE EDIFICABILITA' FONDIARIO	3 MC/MQ	" 754	1458	" 606	162 "
CUBATURA		11305	21873	*9103	2430
" RESIDENZA PRIVATA	50%	5652	10937	4552	1215
" " CONVENZIONATA	20%	2261	4374	1821	486
" TOTALE RESIDENZA	70%	7913	15311	6372	1701
" " SERVIZI CONNESSI RESIDENZA	20%	2262	4375	1820	486
" " SERVIZI PUBBLICI	10%	1130	2187	910	243

02 - DEFINIZIONE DELL' AREA DEL COMPARTO.

LA SISTEMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI INTERVENTO PREVEDE LA PARZIALIZZAZIONE DEL COMPARTO IN QUATTRO SUBCOMPARTI, CORRISPONDENTI A QUATTRO DISTINTE PROPRIETA'.

DETTE AREE NEGLI ELABORATI DI PROGETTO VENGONO CONTRADDISTINTE CON I NUMERI 1, 2, 3 E 4.

ESSE HANNO UN' ESTENSIONE RISPETTIVAMENTE DI :

SUPERFICIE COMPARTO 1 .....= 7.537 MQ

SUPERFICIE COMPARTO 2 .....= 14.582 MQ

SUPERFICIE COMPARTO 3 ..... = 6.069 MQ

SUPERFICIE COMPARTO 4 .....= 1.620 MQ

TOTALE SUP. COMPARTI .....= 29.808 MQ

03 - SCHEMA URBANISTICO.

L' AZZONAMENTO GLOBALE PRENDE LE MOSSE DALL' IDEA DI ASSEGNARE AD OGNI SINGOLO SUBCOMPARTO UN' INDIPENDENZA OPERATIVA, CONTENENTE PERO' UNA CONTINUITA' FUNZIONALE CON LE ALTRE ZONE.

QUESTO CONCETTO GUIDA HA TROVATO IN PARTICOLARE APPLICAZIONE PER I SERVIZI E PER IL VERDE PUBBLICO. QUESTI SETTORI GODONO DI UN POSIZIONAMENTO NELL( AMBITO DEL SINGOLO SUBCOMPARTO TALE DA GARANTIRNE LA RECIPROCA CONTINUITA'.

DAL PUNTO DI VISTA PLANIVOLUMETRICO L' INSIEME SI INSERISCE IN UN AMBIENTE PRECOSTITUITO. GLI EDIFICI ESISTENTI SI SVILUPPANO LUNGO L' INTERO PERIMETRO DELL' AREA E AD ESSI SI E' CERCATO DO RACCOR

DARSI NELLE GEOMETRIE DI BASE.

IL POSIZIONAMENTO DEI VOLUMI NEL TERRITORIO TIEN CONTO, INOLTRE, DELLE PREESISTENZE AMBIENTALI, RAPPRESENTATE DALLA VEGETAZIONE ARBOREA E DALLA MORFOLOGIA DEI LUOGHI.

ALTIMETRICAMENTE I NUOVI FABBRICATI SI POSANO IN QUOTA SUL TERRENO IN MODO DA RIDURRE AL MASSIMO OGNI INTERVENTO MODIFICATORIO.

NEGLI ELABORATI DI PROGETTO SI E' DATA UNA "FORMA" AD OGNI SINGOLO VOLUME, DERIVATA DA UNA IPOTETICA IDEA TIPOLOGICA, CON LA RISERVA DI RIADATTARLA IN FASE ESECUTIVA ALLE REALTA' OPERATIVE DEL MOMENTO.

PER I SERVIZI, NESSUNA GEOMETRIA DI UTILIZZAZIONE E' STATA PROPOSTA LASCIANDO ALL'AMMINISTRAZIONE DI STABILIRE DELLE SCELTE IN MERITO.

IL SISTEMA VIARIO SI APPOGGIA A QUELLO ESISTENTE, COMPLETANDOLO IN MODO DA ASSICURARE ACCESSI E POSTEGGI AD OGNI SETTORE.

TRA LE COMPONENTI CHE HANNO GUIDATO LA PROGETTAZIONE URBANISTICA, LARGO SPAZIO E' STATO DATO A QUELLO RELATIVO AI FATTORI CLIMATICI E PANORAMICI.

NEI LIMITI DEL POSSIBILE, CONDIZIONATO DALLE VOLUMETRIE ESISTENTI,

IL POSIZIONAMENTO DEI SINGOLI EDIFICI TENDE A DARE UNA VISUALE VERSO IL MARE ALMENO AD UN LATO.

03 - CRITERI TIPOLOGICI -

ANCHE SE IN FORMA PRELIMINARE, AI FABBRICATI DESTINATI ALLA RESI-  
DENZA E' STATA DATA UNA FORMA DERIVATA DA UNA BASE TIPOLOGICA,  
SUGGERITA DAI SEGUENTI SCOPI PRINCIPALI :

- A - GARANTIRE UNA COERENZA COMPOSITIVA FRA L'IMPOSTAZIONE URBANI-  
STICA E LA REALIZZAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI.
- B - GARANTIRE UN'EQUA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI LIBERI, PUBBLICI  
E PRIVATI.
- C - FORNIRE DELLE INDICAZIONI DI PRIMA BASE PER LA DEFINIZIONE  
ALTIMETRICA E PLANIMETRICA DEGLI ALLOGGI.
- D - FORNIRE INDICAZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO DI MASSIMA  
NECESSARIE PER OTTENERE UNA VISIONE COORDINATA AL COMPLESSO,  
FATTA DI VISUALI E ORIENTAMENTI PARTICOLARI.

GLI ELABORATI ALLEGATI ILLUSTRANO ANCHE IN TERMINI QUANTITATIVI  
I VALORI DEGLI SPAZI E DELLE GEOMETRIE DELLE SINGOLE UNITA'.

04 - SPAZI LIBERI -

LA DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI DERIVA SIA DALL'AZZONAMENTO DI SETTO-  
RE SIA DA QUELLO GLOBALE. L'INSIEME SI SVOLGE GUIDATO DALL'IDEA  
DI CREARE SPAZI LIBERI PRIVATI E PUBBLICI CONTINUI, FRUIBILI DAI  
RESIDENTI.

ALL'INTERNO DI QUESTE AREE VERDI SARANNO PREVISTE OPPORTUNE AT-

TREZZATURE DA PROGETTARSI NEL DETTAGLIO IN ACCORDO CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE. LA LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI E' STATA GUIDATA DALL'IDEA DI RISPETTARE AL MASSIMO LE ALBERATURE ESISTENTI. UN RILIEVO PRECISO HA CONSENTITO DI OPERARE IN TUTTA SICUREZZA. SECONDO LA SOLUZIONE ALLEGATA ,L'ABBATTIMENTO DEGLI ALBERI SARA' LIMITATO SOLO A POCHI CASI.

GLI SPAZI DESTINATI ALLA SOSTA PEDONALE SONO STATI SISTEMATI IN MODO DA INTEGRARSI ALLE ZONE VERDI ADATTANDOSI AL MASSIMO ALLA CONFIGURAZIONE NATURALE DEL TERRENO.

05 - STANDARDS URBANISTICI -

LE AREE DEGLI STANDARDS URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO REGOLATORE SONO STATE RISPETTATE PER OGNI SETTORE, COME INDICATO NELLA SEGUENTE TABELLA (VEDI TABELLA).

06 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE.

LA SUDDIVISIONE DELL' AREA IN QUATTRO COMPARTI CONSENTIRA'  
L' ORGANIZZAZIONE DELL' INTERVENTO PER FASI SUCCESSIVE O CONTEM-  
PORANEE, MA SEMPRE INDIPENDENTI.

NELL' AMBITO DELLO STESSO SUBCOMPARTO LE VOLUMETRIE TAGLIATE IN  
FORMA AUTONOMA NEL LOTTO POTRANNO ESSERE REALIZZATE LIBERAMENTE,  
COORDINATE SOLO NELL' IMPOSTAZIONE COMPOSITIVA E DEI SERVIZI.

07 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

A - STRADE E POSTEGGI - LA VIABILITA' PROGETTATA SI RIALLACCIA  
A QUELLA CITTADINA ESISTENTE. SI TRATTA DI UN PICCOLO SISTEMA DI  
RACCORDO ALLE STRADE CHE IN CONTINUO AVVOLGONO IL COMPARTO.  
I POSTEGGI SONO STATI LOCALIZZATI IN POSIZIONI DI SERVIZIO  
VALIDE PER OGNI SETTORE.

LE CARATTERISTICHE TECNICHE DEI MANUFATTI SARANNO RIPORTATE NEGLI  
ELABORATI DI PROGETTO DELLE INFRASTRUTTURE.

B - RETE IDRICA E FOGNARIA - LA SITUAZIONE DI BASE DI QUESTE  
INFRASTRUTTURE RISULTA SIMILE A QUELLA STRADALE. L'AREA DEL COMPAR-  
TO E' DOTATA LUNGO L' INTERO PERIMETRO SIA DELLA CONDOTTA IDRICA  
SIA DEL COLLETTORE FOGNARIO COMUNALE.

QUINDI I SUBCOMPARTI, IN FORMA INDIPENDENTE, TROVANO ALLACCIO SUL-

./.

LA MAGLIA ESISTENTE CON TRACCIATI CONTENUTI NELLE SINGOLE AREE.  
PER LA RETE IDRICA, UN DOPPIO ALLACCIO NE GARANTIRA' UN SICURO  
FUNZIONAMENTO.

ANCHE PER QUESTE OPERE LA DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TEC-  
NICHE SI RIMANDA AGLI ELABORATI DI PROGETTO.

C - ILLUMINAZIONE - LE TAVOLE ALLEGATE CONTENGONO LO SCHEMA  
DELL'ILLUMINAZIONE DELLE ZONE PUBBLICHE ( VERDE - VIABILITA' -  
POSTEGGI ). SI IPOTIZZA IN QUESTO STUDIO IL TRACCIATO DELLE LI-  
NEE ED IL POSIZIONAMENTO DEI CORPI ILLUMINANTI.

COME PER LE OPERE RELATIVE ALLE ALTRE INFRASTRUTTURE ANCHE  
PER L'ILLUMINAZIONE SI OPERERA' IN FORMA COORDINATA MA INDIPEN-  
DENTE PER OGNI SINGOLO SUBCOMPARTO.

00 - ELENCO DEGLI ELABORATI -

- RELAZIONE -

01 - STRALCIO DI P.R. - CATASTO.....	SCALA 2000 - 4000
02 - SCHEMA AZZONAMENTO.....	SCALA 1000
02' - AZZONAMENTO.....	SCALA 500
03 - PLANIMETRIA STATO ATTUALE.....	SCALA 500
04 - PLANIMETRIA GEN.INTERV.....	SCALA 500
05 - PLANIVOLUMETRICO ZONA.....	SCALA 500
06 - PIANO QUOTATO ANTE SIST.....	SCALA 500
07 - PIANO QUOTATO POST SIST.....	SCALA 500
08 - QUOTA' IMPOSTA FABBRIC.....	SCALA 500
09 - PROFILI SEZIONI INTERV.....	SCALA 500
010 - SCHEMA RETE IDRICA - FOGNARIA.....	SCALA 500
011 - SCHEMA ILLUMINAZIONE.....	SCALA 500
012 - IPOTESI TIPOLOG.R2 - PIANTA.....	SCALA 200
013 - IPOTESI TIPOLOG.R2 - SEZIONI.....	SCALA 200
014 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO SUB.2.....	SCALA 200
015 - TIPOLOGIA RC2 - CONVENZ.....	SCALA 200
016 - TIPOLOGIA R1- RC1.....	SCALA 200
016' - TIPOLOGIA RC4.....	SCALA 200
017 - ASSONOMETRIA COMPARTO 1-2 .....	
018 - PROSPETTIVA R2	
019 - PROSPETTIVA R2	
020 - COROGRAFIA	