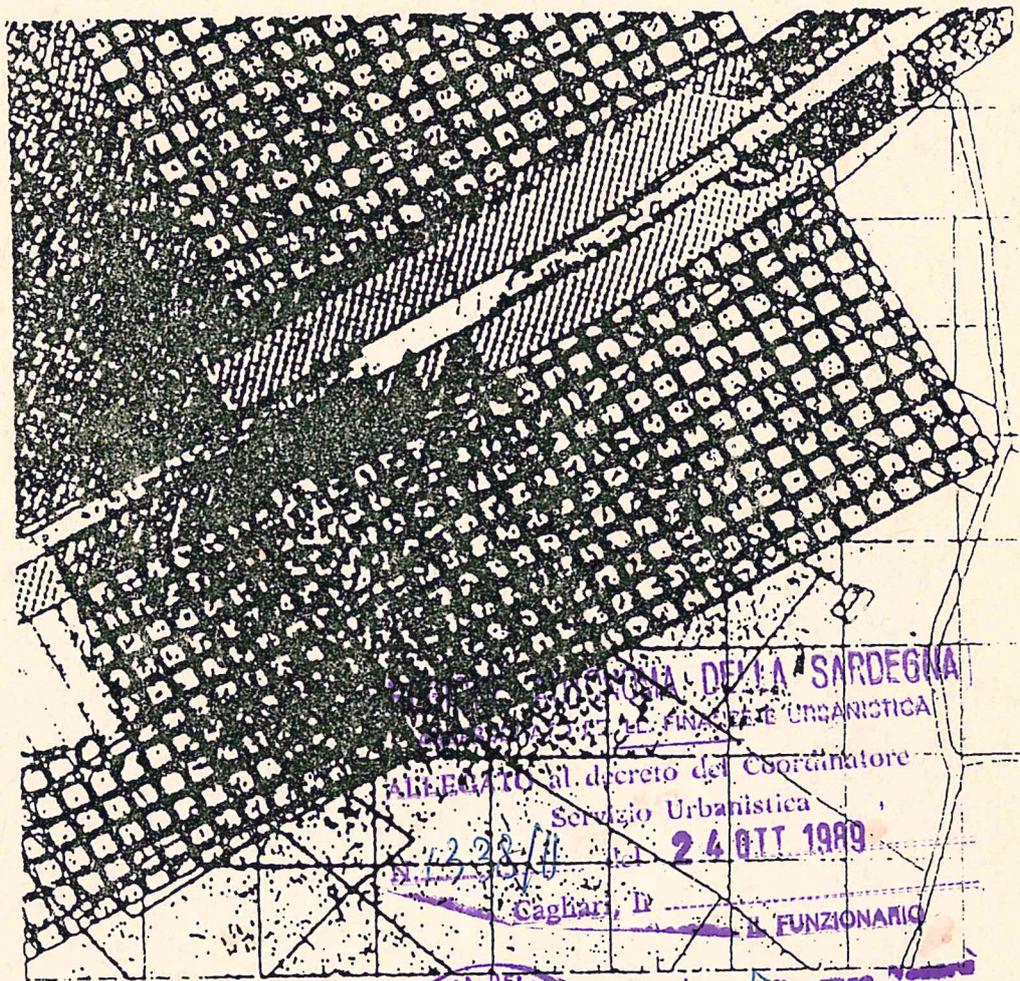


# ALGHIERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C - REG. CARAGOL

18  
19  
21

forme di  
accanto  
P.R.G.



DATA  
GENNAIO 88  
1988



PROGETTISTI: ARCH. EMILIO ZOAGLI

COLLABORATORI:

ELABORATO: RELAZIONE URBANISTICA

SCALA  
1/1000



INDICE:

Elenco elaborati di piano	pag. 2
1. Premessa	" 3
2. Area di piano	" 4
3. Il piano	" 5
4. Dati dimensionali	" 6
5.1 Elenco ditte catastali	" 9
6. Costi urbanizzazioni	" 15
7. Norme di attuazione	" 16
8. Schema di convenzione	" 21
9. Viabilità - Sezione tipo	" 27

ELENCO ELABORATI DI PIANO

TAV.1 - Relazione urbanistica

TAV.2 -

A - Planimetria P.R.G.C. - stralcio	sc. 1:4000
B - " catastale	sc. 1:500
C - " stato di fatto	sc. 1:500

TAV.3 - Zonizzazione

A - Viabilità e sosta (S4)	sc. 1:500
B - Residenza (R) Servizi (S1/2 S3)	sc. 1:500
B1- Zonizzazione su planimetria catastale	sc. 1:500

TAV.4 -

A - Planivolumetrico	sc. 1:500
A1- Planivolumetrico su planimetria catast.	sc. 1:500
B - Profili regolatori e schemi tipologici	sc. 1:500

TAV.5 - Reti tecnologiche

sc. 1:500

ELENCO ELABORATI DI PIANO

TAV.1 - Relazione urbanistica

TAV.2 -

A - Planimetria F.R.G.C. - stralcio	sc. 1:4000
B - " catastale	sc. 1:500
C - " stato di fatto	sc. 1:500

TAV.3 - Zonizzazione

A - Viabilità e sosta (S4)	sc. 1:500
B - Residenza (R) Servizi (S1/2 S3)	sc. 1:500
B1- Zonizzazione su planimetria catastale	sc. 1:500

TAV.4 -

A - Planivolumetrico	sc. 1:500
A1- Planivolumetrico su planimetria catast.	sc. 1:500
B - Profili regolatori e schemi tipologici	sc. 1:500

TAV.5 - Reti tecnologiche

sc. 1:500

VARIANTE 1989  
APPR. C/C ALGHERO

PREMESSA

Il P.R.G.C. di Alghero individua le zone per l'espansione residenziale essenzialmente lungo la direttrice per Sassari, quella per Villanova e lungo la circonvallazione nel tratto tra la strada per Sassari - 127 bis e quella per Porto Torres.

Il piano di cui alla presente relazione è predisposto, secondo le norme del vigente P.R.G.C. (art.6 - art.18 - Norme di attuazione P.R.G.C.), per una unità residenziale come delimitava nel P.R.G.C., in località Caragol, lungo la statale SS.127 bis per Sassari.

## 2. AREA DI PIANO

L'area oggetto di piano, sita in reg. Caragol, è posizionata ai limiti della zona urbana, lungo la SS.127 bis Alghero-Sassari e più precisamente tra la circonvallazione e la strada consortile del Caragol.

Attualmente l'area è in prevalenza agricola, olivetata, con alcuni episodi insediativi di limitata entità residenziali e/o artigianali (depositi), praticamente piana.

La dimensione territoriale dell'intervento è di mq.62,151 comprensiva (vedi art.6 Norme di attuazione), della zona C di mq.52.683 e della fascia S1 (vedi art.43 Norme di attuazione) di mq.9.468 di P.R.G.C., con una capacità insediativa di N.932 abitanti.

L'area comprende 36 particelle catastali (vedi Elenco ditte catastali) e 15 proprietari.

### 3. IL PIANO

Nella predisposizione del piano si è tenuto conto degli elementi condizionanti di riferimento quali: la viabilità principale rappresentata dalla SS.127 bis divenuta attualmente direttrice urbana, la viabilità residenziale esistente, via Mazzini, via XX Settembre quali assi ideali anche per l'espansione futura; la dimensione ridotta dell'intervento al fine di accorpate nella maggior misura possibile le aree per servizi e verde; la possibilità di collegamento (vedi tav. EA) dell'intervento con le zone di espansione adiacenti e con la viabilità secondaria quale la strada consortile Caragol; la possibilità di usufruire del piano terra nel modo più libero e attrezzato con una tipologia residenziale che prevede al piano terra le zone di ingresso e la percentuale consentita (10% della volumetria (V)

- vedi dati dimensionali pag. 6-7-8) di servizi alla residenza.

La frammentarietà della proprietà non ha consentito una attuazione riferita ad essa ma, in casi possibili mediata attraverso progetti di coordinamento riferito al comparto edilizio.

Il piano pertanto prevede un complesso residenziale integrato (residenza pubblica e privata (pubblica 40% di V

- vedi dati dimensionali pag. ..) - servizi - verde) col piano terra quasi completamente libero e attrezzato per la residenza, il gioco, il tempo libero, i servizi di interesse collettivo.

4. DATI DIMENSIONALI

4.1

ZONA P.R.G.C.	SUP. TER. mq.	IND. F. T mc./mq	VOLUMETRIA mc.
C	52.683 (S.T)	1,5	79.024
S	9.468	1,5	14.202
C + S	62.151	1,5	93.226 V.

4.2

$$\text{N. ABITANTI} = \frac{93.226}{100} = 932$$

4.3

RIPARTIZIONE DELLA VOLUMETRIA SECONDO IL P.R.G.C. (art. 18 norme di attuazione)

E.E.P. (edilizia economica e pop.)	40% di V	= 37.290	mc.
S (servizi pubblici)	10% di V	= 9.323	mc.
R.P. (residenze private + servizi privati 10%)	50% di V	= 46.613	mc.

4.4

RIPARTIZIONE DELL'AREA TRA VIABILITA', SERVIZI E RESIDENZA

	P.R.G.C. ....		P.D.L. ZONA C	
	mq.	%	mq.	%
s.V. Viabilita 12% S.T	6.321	12,00	9.100	17,27
s.S. Servizi (standards* 18 mq./mc.)	16.776	31,84	16.788	31,86
S.F. Superficie Fondiaria (S.T. -(s.V.+ s.S.))	29.586	56,15	26.795	50,86
	52.683	100,00	52.683	100,00

\* art. 6 Norme di attuazione (rif. art. 4 D.A. 17/12/1983 N. 2266/U)

4.5  
SERVIZI

	P.R.G.C.	P.D.L.
	mq.	ZONA C mq.
S1 Attr. scolastiche		
S2 Attr. comuni 6,5 mq./100 mc.	6.058	6.070
S3 verde attrezzato 9 mq./100 mc.	8.388	8.388
S4 parcheggi 2,5 mq./100 mc.	2.330	2.330
	16.776	16.788

4.6

SUPERFICE FONDIARIA

		%		%
E.E.P. 20% ST	10.536,5		10.540	20,00
E. privato 50% ST	26.341,5		16.255	30,85
	36.878	70,00	26.795	50,86

4.7

## SUPERFICE FONDIARIA (residenza pubblica e privata)

COMPARTI RESIDENZIALI N.	SUP. FOND. mq.	IND. F. F. mc./mq.	VOL. FONDIARIO mc.
R1	1.030	2,712	2.794
R2	1.970	2,45	4.826
R3 p.*	1.970	2,999	5.908
R4	1.040	2,686	2.794
R5	1.970	2,45	4.826
R6 p.	1.970	2,999	5.908
R7 p.	3.300	3,859	12.736,25
R8	1.007,5	5,557	5.599,25
R9	1.007,5	5,557	5.599,25
R10 p.	3.300	3,859	12.736,25
R11	4.010	2,45	9.824
R12	4.220	2,45	10.339
TOT.	26.795	3,131	83.903
R3/6/7/10 (res.pubblica)	10.540	3,537	<u>37.290</u> ✓
R1/2/4/5/8 /9/11/12 (res.privata)	16.255	2,867	<u>46.613</u> ✓
S Servizi Pubblici			<u>9.323</u> ✓
VOLUMETRIA COMPLESSIVA			<u>93.226</u> ✓

\* Comparti residenziali pubblici (a parità di superficie e volumetria i comparti res.pubbl. possono variare ).

5.1 ELENCO DITTE CATASTALI  
rif. TAV. N. 2

N.	PART	DITTA CATASTALE	F.O	MAP.	SUPERFICI			QUOTA
					confer.	zona C	fascia	
1	7.123	Cherchi Agostina n.28/2/28; Antonio Michele n.16/5/50; Sergio n.2/1/56 tut- ti nati ad Alghero	66	2	1.489	396	1.093	23.96
2	7.123	idem c.s.	66	3	2.499	2.499	0	40.21
3	1	Porcu Salvatore	66	336	1.321	521	800	21.26
4	1	idem c.s.	66	338	8	8	0	0.13
5	1	idem c.s.	66	340	309	309	0	4.98
6	1	Porcu Francesco	66	337	1.288	394	894	20.73
7	1	idem c.s.	66	339	312	312	0	5.03
8	1	idem c.s.	66	341	8	8	0	0.13
9	1	Porcu Antonio	66	335	1.338	458	880	21.53
10	1	idem c.s.	66	51	300	300	0	4.83
11	3373	Meloni Lussorio	66	310	2.555	2.555	0	41.11
12	3373	idem c.s.	66	308	784	784	0	12.62
13	832	Meloni Antonio	66	306	322	322	0	5.19
14	832	idem c.s.	66	309	17	17	0	0.28
15	832	idem c.s.	66	311	2.030	2.030	0	32.27
16	7457	Piras Antonio	66	273	1.509	519	990	24.28
17	7457	idem c.s.	66	371	403	385	18	6.49
18	6683	Fara Antonio	66	254	2.218	2.218	0	35.68
19	6639	Salaris Antonio	66	253	2.494	2.494	0	40.12
20	6640	Milia Antonio e Più	66	255	137	137	0	2.20
21	4614	Coghene Domenico	66	286	2.900	2.900	0	46.66
22	4614	idem c.s.	66	287	1.385	1.385	0	22.28

N.	PART	DITTA CATASTALE	F.O	MAP.	SUPERFICI			QUOTA
					confer.	zona C	fascia	
23	4617	idem c.s.	66	7	5.752	3.409	2.343	92.54
24	4617	idem c.s.	77	372	275	0	275	4.42
25	6514	Fernanda di S.Elia	66	220	1.810	1.724	86	29.12
26	6514	idem c.s.	66	222	6.245	6.245	0	100.48
27	6515	idem c.s.	66	218	12	12	0	0.19
28	6516	Di Suni dott.Luigi	66	6	2.968	2.968	0	47.75
29	6516	idem c.s.	66	288	150	150	0	2.41
30	6516	idem c.s.	66	289	271	155	116	4.36
31	6514	idem c.s.	66	4	8.794	8.794	0	141.49
32	6514	Marina Stone	66	219	5.641	3.668	1.973	90.76
33	6515	idem c.s. <sup>6516</sup>	66	217	2.208	2.208	0	35.52
34	6514	idem c.s. <sup>4</sup>	66	223	100	100	0	1.60
35	4160	Cimino Angelo	66	195	28	28	0	0.45
36	4160	idem c.s.	66	194	2.271	2.271	0	36.54
TOTALI					62.151	52.683	9.468	1000.00

### 6.3 COSTI DI URBANIZZAZIONE

La ricerca del costo totale occorrente per la sistemazione dell'area compresa nel piano è stata condotta analizzando il costo globale delle urbanizzazioni primaria.

Sono opere di:

- urbanizzazione primaria

- a) rete viaria e parcheggi pubblici
- b) impianto di fognatura
- c) impianto di rete idrica
- d) impianto di illuminazione pubblica
- e) impianto di rete telefonica

L'analisi dei costi è stata effettuata sulla base dei costi unitari correnti alla data di studio del piano.

- Urbanizzazioni primarie

strade	mq.9.414	£. 225.936.000
marciapiedi	mq.3.258	£. 140.094.000
parcheggi pubblici	mq.2.085	£. 50.040.000
rete fognaria	ml.1.200	£. 96.000.000
rete idrica	ml.1.170	£. 40.950.000
rete elettrica	ml.1.250	£. 47.500.000
cabina elettrica	N.1	£. 55.000.000
punti luce stradali	N.52	£. 52.000.000
rete telefonica	ml.920	£. 27.600.000
	TOTALE	£. 765.120.000

## 7 NORME DI ATTUAZIONE

### Disposizioni generali.

art.1 - Gli elaborati grafici allegati, fatte salve le precisazioni contenute nei successivi articoli, sono vincolanti per quanto riguarda le destinazioni, le forme e le dimensioni indicate, nei limiti delle aree, comprese nel piano di lottizzazione.

art.2 - Destinazioni delle aree.  
Il Piano di Zona è suddiviso in:

R - aree per la residenza

S1 - aree per l'istruzione

S2 - aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per pubblici servizi, per centri commerciali)

S3 - aree per verde pubblico attrezzato a parco-gioco e sport

S4 - aree per parcheggi pubblici.

art.3 - Integrazione fra norme del P.D.L. e norme del P.R.G.C.. L'approvazione del P.D.L. comporta il superamento delle norme e dei regolamenti comunali in contrasto con le presenti Norme di Attuazione. Per l'attuazione del P.D.L., in difetto di indicazioni specifiche, si applicano, per quanto non in contrasto con queste Norme di Attuazione, le norme del P.R.G.C., le prescrizioni del Regolamento Edilizio e le disposizioni di legge vigenti.

### EDILIZIA RESIDENZIALE

art.4 - Prescrizioni generali.

Per l'edificazione delle aree residenziali è necessario che qualunque intervento sia preventivamente inquadrato in un progetto di massima che interessi tutto il comparto residenziale contraddistinto con la lettera "R".

Il progetto di massima dovrà contenere, nel rispetto delle sagome precisate nella Tav. N.4 B, adeguati moduli e parametri progettuali che individuino l'unitarietà delle parti che caratterizzeranno l'estetica generale del complesso residenziale.

Il progetto di massima, redatto secondo la precedente normativa, è obbligatorio sia nel caso di interventi che interessino la realizzazione dell'intera unità residenziale, sia che la stessa venga realizzata mediante interventi frazionati.

Nel caso in cui gli interventi debbano essere

realizzati per lotti successivi, il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere inquadrato nel progetto di massima rispettandone le previsioni.

#### art.5 - Progetti

Il progetto delle opere da eseguire deve contenere, oltre a quanto richiesto dal R.E. vigente:

- a) piano quotato del terreno preesistente con curve di livello ad equidistanza di mt.1, in scala non inferiore a 1:500;
- b) piano quotato del terreno a sistemazione avvenuta redatto come al punto a);
- c) planivolumetrico esecutivo in scala non inferiore a 1:500;
- d) quote di progetto degli edifici in relazione agli spazi antistanti, soprattutto relativamente alla rete viaria;
- e) area coperta dalle costruzioni con quote relative ai distacchi, alle altezze, agli sfalsamenti tra edifici, ai piani terra, alle quote di imposta del primo solaio, alla quota di copertura;
- f) tabella con dati tecnici relativi a volume, superficie coperta, altezza e indici relativi;
- g) sistemazione dell'area di pertinenza con ubicazione degli alberi d'alto fusto, delle delimitazioni con siepi e muretti, delle attrezzature per il gioco dei bambini e dei percorsi pedonali.

#### art.6 - Piani interrati o seminterrati

##### - Destinazione -

Sono permessi: autorimesse private, nella misura di 1mq./40mc. di costruzione e comunque un posto macchina per alloggio, le cantine, locali per servizi tecnologici, locali condominiali, locali per depositi condominiali.

Sono vietate le abitazioni.

##### - Superficie -

La superficie utilizzabile deve essere al massimo pari all'area di sedime dell'edificio.

##### - Volume -

Il volume dei piani interrati non deve essere compreso nel volume residenziale edificabile.

##### - Altezza -

L'altezza utile, da pavimentare a soffitto, non può

essere superiore a mt.2,50.

- Prescrizioni particolari -

Le rampe d'accesso ai locali interrati devono essere collegate alla viabilità principale.

art.7 - Piani terra

- Destinazione -

Salvo prescrizioni contrarie, tutti gli edifici residenziali non devono avere il piano terra abitabile. La superficie di tali piani può essere destinata ad ingressi, servizi condominiali, cantine, attraversamenti pedonali, nonché ad attrezzature di servizio alla residenza anche commerciali, nella misura del 10% del volume residenziale.

Nel caso in cui non possa garantirsi l'interrato o seminterrato è necessario che si garantisca un posto macchina per alloggio.

- Volume -

Il volume non residenziale dovrà essere conteggiato tenendo conto del massimo volume edificabile, per servizi alla residenza.

- Altezza -

L'altezza utile, da pavimento a soffitto non può essere superiore a ml.2,50.

10/9

art.8 - Piani abitabili

L'altezza minima utile dei piani abitabili, da pavimento a soffitto, deve essere di mt.2,70.

art.9 - Coperture

Possono essere a tetto o piane, praticabili o non praticabili.

art.10 - Distacchi tra edifici

La distanza minima tra le pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto; la distanza minima deve essere di mt.10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata (distanze minori potranno essere consentite nella fase di presentazione del planimetrico esecutivo relativo a tutta l'area R di cui agli art.6 e 7 della presente normativa). Dovrà essere comunque rispettata la distanza minima di cui al 1 comma del presente articolo.

art.11 - Profili regolatori

Tutti gli edifici residenziali devono essere compresi all'interno dei profili regolatori allegati alla tavola di planivolumetrico esecutivo, nel rispetto della normativa dell'art.6.

Possono fare eccezione, solo se strettamente necessari ed armonicamente inseriti, i volumi tecnici per

vani scala ed ascensori. I profili regolatori sono altresì vincolanti in corrispondenza degli edifici pubblici adiacenti.

art.12 -Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali sono destinate ai nuclei elementari di verde e al gioco dei bambini.  
E' fatto obbligo della manutenzione a verde dell'area. Le aree di pertinenza devono essere aperte al pubblico.

art.13 -Recinzioni

sono consentite recinzioni con siepi di altezza massima mt.0,80 e con interspazi aperti per i percorsi pedonali.

art.14 -Percorsi pedonali

Le aree destinate ai percorsi pedonali, individuate nella Tav.4, possono essere coperti o scoperti, devono essere dotate di piantumazioni, panchine ed altri arredi; la larghezza minima di detti percorsi deve essere come riportato nella Tav.4 e comunque non inferiore a mt.1,50.  
Le differenze di quota nei percorsi devono essere superate con gradinate ed obbligatoriamente anche con rampe, nel rispetto delle vigenti leggi sugli Handicappati.

art.15 -Impianti

Tutta l'area di pertinenza deve essere dotata di impianto di illuminazione; l'illuminazione media non deve essere inferiore a 5 lux.  
Gli edifici con oltre due piani fuori terra, devono avere l'impianto idrico dotato di autoclave.

AREE PUBBLICHE

art.16 -Edifici pubblici

Per gli edifici pubblici devono essere rispettati gli ingombri massimi, i fili fissi e quant'altro disposto nel planivolumetrico esecutivo (Tav.4) in scala 1:500.

art.17 -Aree di pertinenza - recinzioni - percorsi pedonali  
Vale quanto previsto nei precedenti articoli 14/15/16.

art.18 -Aree a verde attrezzato per parco-gioco-sport

Nelle aree a verde attrezzato devono essere mantenute le alberature già esistenti previste oltre di nuovo impianto e di essenze idonee.  
Devono essere oggetto di accurata progettazione esecutiva.  
In dette zone è vietato qualsiasi tipo di edificazione ad eccezione per le zone sportive, in cui

l'edificazione di gradinate, spogliatoi e locali accessori è permessa secondo le indicazioni contenute nella Tav.6.

Nelle altre zone sono consentiti soltanto, purchè previsti in sede di progettazione esecutiva, chioschi per la vendita di giornali e bevande, servizi igienici purchè stteranei, manufatti di arredo.

art.19 -Rete stradale

La tipologia e le caratteristiche tecniche delle strade per la circolazione veicolare sono individuate nella tabella 6.

Devono essere rispettate le sezioni trasversali e le altre attrezzature (slarghi, spazi per parcheggio, aree di rispetto) indicate nel piano, nella loro posizione e dimensione.

Sono ammesse quelle modifiche derivanti dai progetti esecutivi delle varie opere che non alterino la sostanza delle indicazioni.

Le strade veicolari e, quanto occorre, i percorsi pedonali, devono essere dotate di fognatura e di impianto di illuminazione.

art.20 -Fognature

Le fognature devono consentire l'allontanamento delle acque nere e di quelle meteoriche.

art.21 -Illuminazione

La rete di illuminazione deve essere estesa a tutti gli spazi pubblici, veicolari e pedonali.

Deve essere progettata organicamente per tutte le zone interessate, tenendo presente che l'illuminazione media non può essere inferiore ai 10 lux, con un minimo di 5 lux per i percorsi pedonali.

8. SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI ALGHERO

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI ALGHERO E I SIGNORI
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
DI UN'AREA DI LORO PROPRIETA' SITA IN REGIONE "....."
NEL COMUNE DI ALGHERO; (ARTICOLO 8 DELLA LEGGE 6 AGOSTO
1967, N.765.....

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentoottantasei addi nove di maggio in
Alghero e nella Casa Comunale di via Nuoro, 10 - Avanti a
me, ....., Notaro in ....., iscritto al
ruolo dei notai presso il colleggio notarile dei distretti
riuniti di .....

SONO PRESENTI I SIGNORI

Per una parte:.....
nato ad ..... il ....., ed resi-
dente in via ..... ; ..... che dichiara di
agire non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di
Sindaco pro tempore del Comune di Alghero che rappresenta,
(n.c.f. 249350901) .....

Per l'altra parte:.....
nato a ....., e residente in via..
, (n.c.f. ....); .....
nato a ....., e residente in via..
, (n.c.f. ....); .....
nato a ....., e residente in via..
, (n.c.f. ....); .....
nato a ....., e residente in via..
, (n.c.f. ....); .....

Detti signori della cui identità personale sono certo,
rinunciano concordi all'assistenza dei testimoni, mi
chiedono di ricevere questo atto col quale:

PREMESSO

- che i signori: .....
che saranno indicati in appresso "lottizzanti", sono prop-
rietari di un'area sita in territorio del Comune di Alghero,
distinto in catasto al Fg. ...., mappali N. .... /,
Fg. .... mappale N. ... e della estensione complessiva di
mq. .... circa, come indicato nella planimetria catastale
che si allega al presente atto sotto la lettera "A"; .....
- che il progetto di lottizzazione in argomento, si inquadra
nelle previsioni del vigente P.R.G.; .....
- che l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui
trattasi è stato predisposto progetto di lottizzazione a
firma degli architetti ..... e .....
secondo i disposti dell'art.8 della legge 6 agosto 1967,
N.765; .....
- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione
presentata si è espressa favorevolmente la locale
Commissione Edilizia; come da parere emesso nell'adunanza
del; .....
- che i lottizzanti hanno dichiarato di essere in grado di
assumere tutti gli impegni contenuti nella presente

convenzione; .....  
- che il citato progetto di lottizzazione ha conseguito il  
preliminare nulla-osta dell'Assessorato degli Enti Locali,  
Finanze e Urbanistica della Regione; .....  
- che il Consiglio Comunale con delibera N. .... del.....  
ha approvato il piano di lottizzazione in esame;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti come sopra rappresentate e costituite, convengono e  
stipulano quanto segue:.....

ARTICOLO UNO

Le premesse fanno parte integrante della presente  
convenzione,.....

ARTICOLO DUE

L'attuazione del progetto di lottizzazione sito in Comune di  
Alghero e di cui ai mappali N..... del Fg. ....  
e..... del Fg. ...., adottato con delibera N. ....  
del ....., avverrà in conformità alle norme di cui alla pre-  
sente convenzione e giusto il piano di lottizzazione,  
allegato "B", che fa prte integrante e sostanziale del  
presente atto, .....

ARTICOLO TRE

I "lottizzanti", in relazione al disposto del paragrafo I 5  
comma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, N.765, si obbli-  
gano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo,  
a cedere gratuitamente al Comune di Alghero le aree necessa-  
rie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate  
nel Piano di Lottizzazione, allegato Tav. N.3 (strade, via-  
bilità e sosta pubbliche, verde pubblico e servizi pubblici)  
e della superficie complessiva di mq.29.691

- detta cessione avverrà su richiesta del Comune, entro il  
periodo di validità della presente convenzione.

I lottizzanti si impegnano a ~~riservare~~ <sup>cedere gratuitamente</sup> la superficie di mq.  
10.540, classificate sotto la lettera E.P. ~~nonchè di mettere~~  
~~a disposizione le suddette aree dopo la stipula del presente~~  
~~atto, a richiesta dell'Amministrazione, consentendo l'acces-~~  
~~so alle stesse attraverso le proprietà dei lottizzanti.~~

Resta inteso altresì che i volumi del suddetto comparto  
parteciperanno ai costi di urbanizzazione primaria e secon-  
daria proporzionalmente al complesso dei volumi residenzia-  
li.

ARTICOLO QUATTRO

I lottizzanti, in relazione sempre al disposto del paragrafo  
! quinto comma, dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, N.765,  
si obbligano, per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi  
titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Alghero le aree  
necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie; dette  
opere in .....

ARTICOLO CINQUE

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 2,  
quinto comma, dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, N.765,  
si obbligano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi  
titolo ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbaniz-  
zazione primaria, poste all'interno del comparto "C1".

- Strade e spazi di sosta e parcheggi così eseguite:.....  
.....

- a) - strato inferiore: massiciata eseguita in elementi lapidei grossolanamente piramidali posti in opera con vertice verso l'alto e pressati mediante opportuna cilindratura;  
 - strato intermedio eseguito con elementi di ghiaia di granulometria da 5 a 7 cm., costipati ed opportunamente cilindri;  
 - manto bituminoso costituito da Binder dello spessore di cm.8;
- b) - cordone laterali eseguite in cemento vibrato.  
 - Fognature, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione e canalizzazioni SIP così eseguite:
- c) - Rete fognaria come da calcolo risultante dal progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato.  
 Gli impianti per lo smaltimento delle acque bianche e nere dovranno essere tali da garantire da ogni e qualsiasi forma di inquinamento secondo le descrizioni di cui alla Legge 10/05/1976, N.319, e successive modifiche ed integrazioni.
- d) - Rete di distribuzione idrica del diametro risultante dai calcoli, collari di presa per l'allaccio alle singole utenze, pressione di esercizio della condotta superiore al massimo carico statico della rete.
- e) - La realizzazione della rete di distribuzione elettrica sarà realizzata secondo gli accordi che intercorrono fra i lottizzanti e l'ENEL.
- f) - I servizi relativi alla rete telefonica saranno predisposti entro canalizzazioni interrate secondo le indicazioni SIP.
- Tutte le su descritte opere verranno costruite direttamente dai lottizzanti in relazione allo sviluppo edificatorio dei singoli comparti.

#### ARTICOLO SEI

I lottizzanti, in relazione allo sviluppo del paragrafo 2, quinto comma, dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, N.765, si obbligano, per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere quota a parte di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e, precisamente, i lottizzanti, prima della stipula del presente atto dovranno prestare, a garanzia dell'adempimento di cui sopra, cauzione nelle forme previste dalla Legge per un importo pari allo stabilito valore per urbanizzazione secondaria (ex deliberazione C.C. N.42, del 27/11/1979).

#### ARTICOLO SETTE

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 3, quinto comma, dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, N.765, si obbliga per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al citato paragrafo entro dieci anni dalla data del presente atto.

#### ARTICOLO OTTO

I lottizzanti, in relazione al disposto del paragrafo 4, quinto comma, dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967, N.765, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto del piano di lottizzazione e della manutenzione delle opere e dei lavori medesimi, si impegna a rilasciare all'Amministrazione Comunale di Alghero una cauzione nelle forme previste dalla Legge, per un importo pari al

valore delle opere di urbanizzazione primarie oggetto della presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i lottizzanti autorizzano il Comune di Alghero di disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

#### ARTICOLO NOVE

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

#### ARTICOLO DIECI

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei lottizzanti e da questi direttamente eseguite, e di cui all'art.5 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente dell'art.31 della L.U. e successive modificazioni, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi Comunali, a cui dettami i lottizzanti dovranno sottostare. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi su citati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo allegato.

#### ARTICOLO UNDICI

Verificandosi l'attuazione del Piano di Lottizzazione in tempi successivi, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio comunque di concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.

In relazione alla graduale esecuzione delle opere, la cauzione di cui al precedente art.8, verrà proporzionalmente svincolata a seguito di accertamento sull'avanzamento dei lavori medesimi.

#### ARTICOLO DODICI

"I lottizzanti" si obbligano a tracciare a propria cura e spesa, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione, con gli opportuni riferimenti.

#### ARTICOLO TREDICI

Gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di

cui all'art.5 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò, sarà obbligo dei lottizzanti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ARTICOLO QUATTORDICI

Le strade di lottizzazione che non siano a fondo cieco e rimaste eventualmente di proprietà privata, si considereranno, di massima, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero, lottizzanti circoscrivibili, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del comune, sussistano particolari circostanze.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotti di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzanti circoscrivibili, quando ricorrono le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopraccitati.

Il contributo dei nuovi utenti, sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo fra le parti, sarà determinato inappellabile dal Comune, su proposta degli uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.

#### ARTICOLO QUINDICI

Qualora i lottizzanti procedano ad alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. In caso diverso, e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i lottizzanti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

#### ARTICOLO SEDICI

I proprietari delle aree lottizzate ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

#### ARTICOLO DICIASSETTE

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica di comprensorio oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di

interesse pubblico.

#### ARTICOLO DICIOOTTO

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e di uso dei locali se non quando dai lottizzanti o chi per essi sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria.

#### ARTICOLO DICIANNOVE

I lottizzanti o chi per essi si impegna a presentare o a far presentare, per il parere della Commissione Edilizia Comunale e per l'approvazione del Sindaco, il progetto di ogni singola edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente nonchè opera di urbanizzazione, e di realizzare o di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini stabiliti dall'art.31 L.U. integrata.

#### ARTICOLO VENTI

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione dei lottizzanti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quanto essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con una preavviso non inferiore in ogni caso a sei mesi.

#### ARTICOLO VENTUNO

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei lottizzanti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, N.666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### ARTICOLO VENTIDUE

I lottizzanti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

#### ARTICOLO VENTITRE

I lottizzanti si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione allegato risultano indicate libere da edificazioni.

#### ARTICOLO VENTIQUATTRO

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, N.1150 e successive modificazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Alghero

IL SINDACO

I LOTTIZZANTI

IL SEGRETARIO

9. VIABILITA': SEZIONI TIPO

VIABILITA' :

SEZIONI TIPO - P.d.L. ZONE C1. ALGHERO ●●  
- CARAGOL

