

# COMUNE DI ALGHERO

# 167

## Piano di zona

## Legge 18/04/1962 n° 167

## " Sa Segada "

*Allegato alla deliberazione del CC*  
*39 del 13.12.2002*

**OGGETTO: RELAZIONE**

Marzo 2002

**I PROGETTISTI**

  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI SASSARI  
N. 181 Dr. Ing. ANTONIO FRULIO  
( Ing. Antonio Frulio )

**IL DIRIGENTE**

  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI SASSARI  
N. 181 Dr. Ing. ANTONIO CILLIANO  
( Ing. Antonio Cilliano )

( Ing. Francesco Loi )

## **Premessa**

L'area del presente intervento è ubicata in località "Sa Segada", a fianco della borgata "Loretella".

E' stata individuata nel piano dell'edilizia economica e popolare dal decennio 1980 - 1990 con la delibera C.C. n° 6 del 27/02/1979.

Il relativo strumento urbanistico di attuazione è stato approvato in via definitiva con delibera esecutiva del Consiglio Comunale.

Attualmente decaduto e pertanto viene riproposto variato negli standards che, sono però in ogni caso, rispettosi delle prescrizioni di legge e di piano e fanno riferimento a quelli attualmente definiti per lo studio di disciplina delle aree in sottozona C<sub>1</sub> adottati nella delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 11 marzo 1986, vigente a norma di legge.

## **INTERVENTO**

### **1° - Zona di intervento**

- La presente progettazione fa riferimento all'intervento in regione "Sa Segada" borgata "Loretella".
- La superficie interessata è di ha 2.50.
- La popolazione insediata di 375 abitanti è di L' i.f.f. è di 1,50 mc/mq.
- Nella formulazione della proposta di progetto si è tenuto conto della destinazione urbanistica, e della particolarità del sito e della complementarietà del presente con futuri interventi previsti nel P.R.G.
- L'intervento di "Sa Segada" è ubicato nella borgata di "Loretella" in aderenza ad un nucleo di servizi già realizzato dall' E.T.F.A.S. , a ridosso dell'aeroporto Civile e non distante dalla zona industriale di "San Marco".
- L'intervento si estende in una zona pianeggiante all'interno di un reticolo ortogonale di strade interpoderali.
- E' indicata in P.R.G. come sottozona C<sub>2</sub> (borgata) di nuova espansione.

## 2° - Dati e criteri di progettazione

- L'intervento di "Sa Segada" che prevede un'insediamento di 375 abitanti, comporta la realizzazione di una volumetria complessiva pari a 37.500.
- Nella formulazione del piano si fa riferimento a quanto stabilito nelle norme di attuazione del P.R.G. che all'art. 18 dice che i volumi da edificare debbano essere utilizzati per il :
  - 80% , pari a mc. 30.000, per residenze.
  - 10% , pari a mc. 3.750, per servizi pubblici
  - 10% , pari a mc. 3.750, per servizi privati.
- Nella progettazione dell'episodio "Sa Segada" si è voluto tenere conto della realtà territoriale esistente.
- Infatti il presente intervento è inserito in una borgata già esistente e dotata di numerosi servizi. Essi sono :
  - Centro sociale con ambulatorio;
  - Chiesa con canonica;
  - Scuola materna con alloggio insegnanti;
  - Scuola elementare con alloggio insegnanti;
  - Centro di vendita (alimentari, bar, tabacchi);
  - n° 2 (due) abitazione tecnici agrari;
  - Uffici.
- Tutti questi servizi risultano ampiamente sovradimensionati in relazione alla attuale popolazione insediata. Inoltre essi

hanno un'ampia disponibilità di spazio al contorno che rende possibile la realizzazione un'ampliamento giustificato dalla necessità di un servizio da offrire ad un'utenza più ampia, in seguito un'incremento di carico abitativo, dovuto ai nuovi insediamenti.

- Di conseguenza nel presente P.d.Z. nella previsione dei servizi insediati sono state effettuate delle scelte, che tenendo conto della particolare realtà esistente, completassero la dotazione di servizi, ponendo le basi per la rivitalizzazione della borgata.

- In particolare come "servizio pubblico" è stato previsto un nuovo edificio avente una volumetria complessiva di 3.750 mc. ove potrà trovare collocazione una struttura avente caratteristiche complementari a quelle che già esistono nell'attuale borgata : potranno pertanto esserci uffici e servizi pubblici, intendendo estensivamente tra questi anche un centro per la commercializzazione diretta dei prodotti agricoli della zona.

- Ugualmente dicasi per i "servizi privati" che devono essere connessi con le residenze. Per questi, sulla base degli standards adottati, è prevista edificazione pari a 3.750 mc. E' prevista la realizzazione di una struttura edilizia compatta ove

potranno trovare collocazione piccole attività commerciali, anche con caratteristiche artigianali, e uffici privati.

- Per quanto riguarda le residenze, che svolgono complessivamente una volumetria f.t. di 30.000 mc. esse si articolano nel tessuto urbano ipotizzato due tipologie distinte : case a schiera su due piani e fabbricati isolati su tre piani. E ciò per particolari esigenze di utenza.

- Connesso agli episodi abitativi è individuato uno spazio pubblico attrezzato ove troveranno collocazione senza soluzione di continuità tutti i servizi pubblici ivi compreso un un polmone di verde. Tale area è ovviamente situata in posizione baricentrica a tutto l'intervento.

- I parcheggi pubblici sono individuati su due blocchi, in posizione tale da essere nelle immediate adiacenze delle residenze e dei servizi.

- I parcheggi privati sono previsti all'interno dei lotti residenziali come posti macchina a livello o box auto in interrato. Al contorno del lotto per i servizi pubblici.

- Per quanto riguarda i servizi tecnologici, l'episodio di "Sa Segada" è ubicato in maniera particolarmente favorevole, potendosi operare rapidi collegamenti ai servizi nella borgata per quanto riguarda sia le reti idriche, elettrica e telefonica.

- E' invece totalmente carente per quanto riguarda un corretto smaltimento del refluo urbano.
- In tal senso sarà necessario un'intervento complesso che prevede la realizzazione di una nuova rete rete fognaria che dall'insediamento proposto porti verso il vicino Riu Filibertu nelle cui vicinanze si ipotizza la realizzazione di un piccolo impianto di depurazione in maniera che questa venga conferito un refluto depurato a norma di legge.
- Tale depuratore verrà dimensionato per 600 ab/equivalenti, realizzato su tre sezioni uguali in parallelo.
- La soluzione scelta è da considerare puramente indicativa e dettata dalla volontà di avere un'impianto modulare ampliabile tale da poter seguire le eventuali maggiori esigenze della borgata qualora questa avesse ulteriori episodi successivi di crescita.
- Ogni ulteriore soluzione, compresa quella di un eventuale allaccio al vicino depuratore dell'area industriale di S.Marco, è lasciata alla successiva fase esecutiva.

# ZONA DI " SA SEGADA "

## BORGATA " LORETELLA "

### TABELLA 1

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DELLE RESIDENZE

Area	Superfici mq.	Rapporto cop. max mq./ mq.	Superficie cop. max mq.	Dens. Edil. fond. max mc./ mq.	Volume edificabile mc.	Abitazioni n°	Altezza max mt.	n° piani f.t.	Tipologia
R1 <sub>a</sub>	1.242	0,48	600	2,49	3.100	10 43	7.00	2	Linea
R1 <sub>b</sub>	1.242	0,48	600	2,49	3.100	10 43	7.00	2	Linea
R2 <sub>a</sub>	914	0,46	420	3,28	3.000	10 30	9.50	3	Isolata
R2 <sub>b</sub>	914	0,46	420	3,28	3.000	10 30	9.50	3	Isolata
R3	1.242	0,48	600	2,49	3.100	10 43	7.00	2	Linea
R4	1.267	0,47	600	2,44	3.100	10 43	7.00	2	Linea
R5 <sub>a</sub>	909	0,46	420	3,30	3.000	10 30	9.50	3	Isolata
R5 <sub>b</sub>	899	0,46	420	3,33	3.000	10 30	9.50	3	Isolata
R6 <sub>a</sub>	1.208	0,48	585	2,31	2.800	8 43	7.00	2	Linea
R6 <sub>b</sub>	1.196	0,48	585	2,34	2.800	8 43	7.00	2	Linea
Totale	11.033	0,47	5.250	2,71	30.000	466			

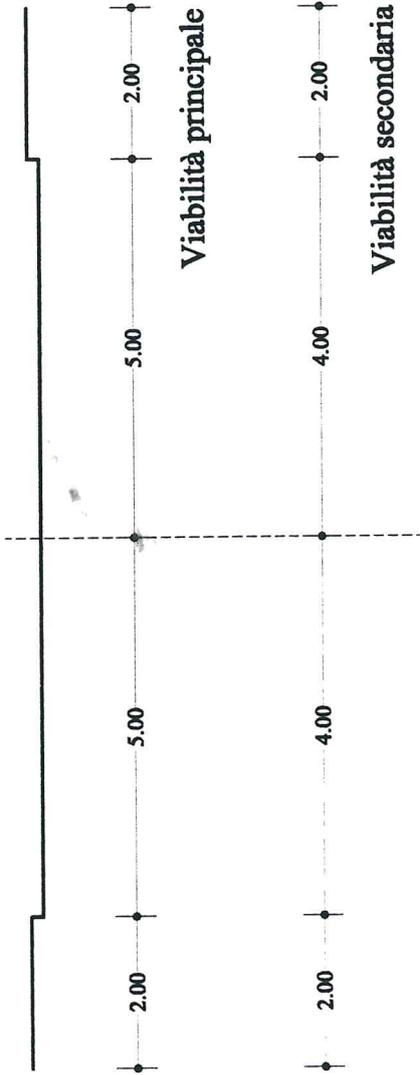
**ZONA DI " SA SEGADA "**  
**BORGATA " LORETELLA "**

**TABELLA 2**

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE E TIPOLOGICHE DEI SERVIZI**

Area	Superfici mq.	Superficie cop. max: mq.	Dens. fond. max: mc./ mq.	Volume edificabile mc.	Altezza max: mt.	n° piani	Destinazione d'uso
S1 - per istruzione	1.687	1.200	1.53	3.750	7.00	2	Edifici Scolastici
S2 - attrezzature d'interesse comune	750				7.00	2	Uffici pubblici
S3 - aree per spazi pubblici attrezzati	3375						Verde pubblico attrezzato
S4 - aree per parcheggi	2.242						Parcheggi pubblici
Servizi connessi alle residenze	2.012	1.000	1.86	3.750	7.00	2	Attività commerciali e uffici privati
	10.314			7.500			

## Sezioni stradali



n° ordine	Intestazione Catastale	Partita	Dati Catastali				Sup. da espropriare		
			fg. mapp.	ha	a	ca.	ha.	a	ca.
1	E.T.F.A.S. Cagliari	5290	26	53	30	40	9	59	
2	S.B.S. Cagliari	5378	26	49	3	64	2	40	41
Sommano superfici da espropriare									
SUPERFICIE TOTALE INTERVENTO									
2 50 00									
2 50 00									

**Piano parcellare degli espropri**