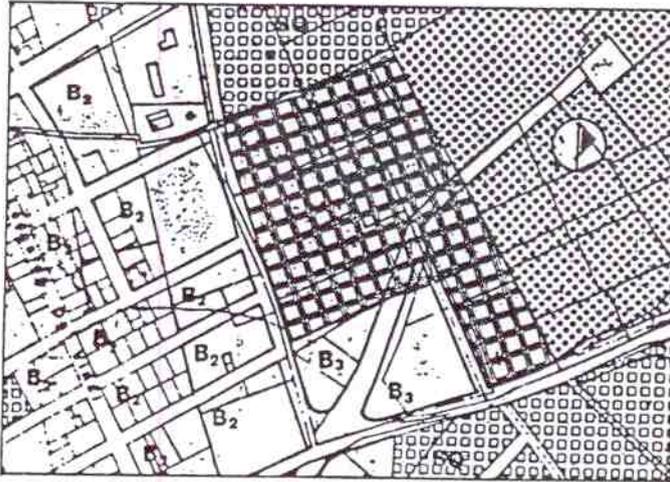


# ALGHERO

Dott. Architetto  
ELISABETTA PULLA

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN REGIONE "CARRABUFFAS"



### RELAZIONE

**COMMITTENTI:**

SIGG. BRAU MARIO GESUINO E PIU'

**PROGETTISTA:**

ARCH. PIER FRANCO PITTALIS

**COLLABORATORE:**

GEOM. CANU PAOLO

DATA: 15-01-94    AGG.: 20-03-95    15 05-95

## L'AREA OGGETTO DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione ha per oggetto un'area di espansione residenziale (Zona C di PRG) sita alla periferia Est dell'abitato di Alghero, fra il prolungamento della via Marconi e la via Carrabuffas.

L'area ha una superficie territoriale di mq 36227 ed è composta da numerose piccole proprietà, risultanti da recenti e confusi frazionamenti del fondo agricolo originario, e, in generale, non definite da confini e recinzioni.

Ha un andamento pianeggiante e non vi sono presenti fabbricati.

E' attualmente inutilizzata (salvo una piccola superficie occupata da un deposito di materiali edili) e in condizioni di generale degrado.

E' censita al NCT al foglio 66, mappali 342, 343, 111, 388, 327, 349, 326, 386, 387, 505, 60, 96, 97 parte, 367, 331, 113 parte, 348, 94, 93, 109, 370, 95, 504, 97 parte, 92, 350, 351, 91 parte, 98, 110 parte, 136 parte, 61, 323 parte, 325, 368, 374, 426, 427, 373, 329, 395 (F.R.), 397, 398, 28 (F.R.), 396, 416 parte, 330.

Nella zona C è inoltre compresa una parte della superficie indicata in mappa come " Strada vicinale di S. Giovanni".

L'area è così ripartita in proprietà:

ditta Brau Mario Gesuino	mapp. 342, 343	mq	850.00
" Brogiotti Oberdan Serra Paolo Antonio Cataldi Raffaele e Caria Verdina	" 111	"	1152.00
" Caciotto Luigi	" 388	"	802.00
" Caria Giovanni e Tilloca Rafaellica	" 327, 349	"	958.00
" Circosta Maria Giuseppa	" 326	"	400.00
" Delrio Angelo e Fois Pasqualina	" 386, 387	"	1288.00
" Delrio Francesca	" 505	"	806.00
" Delrio Giovannica	" 60, 96	"	1899.00
" Delrio Michelino	" 97 parte	"	1164.00
" Delrio Pasqualino	" 367	"	430.00
" Dettori Giovanni e Masia Maria	" 331	"	1100.00
" Di Marco Carlo	" 113 parte	"	2410.00

"	Doppiu Pietro e Careddu Angela Maria	" 348	" 1300.00
"	Duprè Raffaele	" 94	" 840.00
"	Edil.Car.Man. di Cartamantiglia Maria Costanza s.a.s.	" 93,109,370	" 3143.00
"	Fois Giuseppe e Monni Carmela	" 95,504	" 3281.00
"	Mongile Pierluigi	" 97 parte	" 1000.00
"	Pais Giuseppina	" 92	" 1807.00
"	Piga Maurizio e Moro Tomasina	" 350,351	" 800.00
"	Oleificio Coop. Alghero srl	" 91 parte,98, 110 parte, 136 parte	" 628.00
"	Pitalis Anna Maria	" 61	" 1996.00
"	Priami Michele	" 323 parte	" 945.00
"	Saiu Antonio e Carboni Luisella	" 325	" 400.00
"	Salvatore Giovanni e Galeno Francesca	" 368,374,426, 427,373	" 1823.00
"	Scognamillo Angelo	" 329,395 (F.R.), 397	" 1160.00
"	Scognamillo Angelo e più	" 398	" 15.00
"	Scognamillo G. Carlo e Scognmamillo M. Antonietta	" 28 (F.R.),396	" 2321.00
"	Siffu Giovanni	" 416 parte	" 740.00
"	Zucca Gino	" 330	" 463.00
"	Comune di Alghero	strada vicinale di S.Giovànni	" 306.00
			----- mq 36227.00

## I COMPARTI

Il Piano di Lottizzazione è esteso all'intera zona C di PRG.

Le quote intestate alle ditte Caria-Tilloca, Circosta, "Oleificio Coop. Algherese srl", Saiu-Carboni, Zucca e Comune di Alghero, che al momento attuale non aderiscono al PDL, sono state individuate come comparti convenzionabili separatamente. Il comparto B comprende le quote di Caria-Tilloca, Circosta, "Oleificio Coop. Algherese srl", Saiu-Carboni e Comune di Alghero; il comparto C è costituito dalla sola quota Zucca.

## LA ZONIZZAZIONE

Sulla base delle Norme di Attuazione del PRG di cui al D.R. n°1427/U del 20/11/84 e successive modifiche ed integrazioni, la superficie territoriale è stata così suddivisa:

superficie territoriale (C)	mq 36227.00
aree per l'istruzione (S1) = $0.0675 * C$	" 2445.32
aree per le attrezzature di interesse comune (S2) = $0.03 * C$	" 1086.81
aree per gli spazi pubblici attrezzati (S3) = $0.135 * C$	" 4890.65
aree per i parcheggi pubblici (S4) = $0.0375 * C$	" 1358.51
aree per la viabilità pubblica (SS)	" 4873.00
aree per l'edilizia economica e popolare (RP) = $0.20 * C$	" 7245.40
aree per l'edilizia privata (R) = $C - (S1 + S2 + S3 + S4 + SS + RP)$	" 14327.31
mentre i volumi edilizi sono:	
volume edilizio complessivo (V) = $1.5 * C$	mc 54340.50
volume per le attrezzature di interesse comune (VS) = $0.10 * V$	" 5434.05
volume per l'edilizia res. economica e popolare (VRP) = $0.40 * V$	" 21736.20
volume per l'edilizia res. privata (VR) = $0.40 * V$	" 21736.20
volume per i servizi privati (VSR) = $0.10 * V$	" 5434.05

Le superfici da cedere gratuitamente al Comune di Alghero sono:

$$\begin{aligned} & S1+S2+S3+S4+SS+RP = \\ & = 2445.32+1086.81+4890.65+1358.51+4873.00+7245.40 = \\ & = \text{mq } 21899.69 = \\ & = \underline{0.6045*ST} \end{aligned}$$

Il rapporto fra aree ad uso pubblico e abitanti insediati è:

$$\begin{aligned} & (S1+S2+S3+S4)/(V/100) = \\ & = (2445.32+1086.81+4890.65+1358.51)/(54340.50/100) = \\ & = \underline{\text{mq/ab } 18.00} \end{aligned}$$

A livello di comparto la suddivisione della superficie territoriale, i volumi edilizi, le superfici di cessione e gli standards urbanistici sono:

#### COMPARTO A

superficie territoriale (CA)	mq	33072.00
aree per l'istruzione (S1A) + aree per le attrezzature di interesse comune (S2A)	"	3193.29
aree per gli spazi pubblici attrezzati (S3A)	"	4457.83
aree per i parcheggi pubblici (S4A)	"	1278.32
aree per la viabilità pubblica (SSA)	"	4548.00
aree per l'edilizia economica e popolare (RPA)	"	6515.01
aree per l'edilizia privata (RA)	"	13079.55
volume edilizio complessivo (VA)	mc	49608.00
volume per le attrezzature di interesse comune (VSA)	"	4960.80
volume per l'edilizia res. economica e popolare (VRPA)	"	19843.20
volume per l'edilizia res. privata (VRA)	"	19843.20
volume per servizi privati (VSRA)	"	4960.80

superfici da cedere gratuitamente al Comune di Alghero:

$$\begin{aligned} & (S1A+S2A)+S3A+S4A+SSA+RPA = \\ & = 3193.29+4457.83+1278.32+4548.00+6515.01 = \\ & = \text{mq } 19992.45 = \\ & = \underline{0.6045*STA} \end{aligned}$$

rapporto fra aree ad uso pubblico e abitanti insediati:

$$\begin{aligned} & ((S1A+S2A)+S3A+S4A)/(VA/100) = \\ & = (3193.29+4457.83+1278.32)/(49608.00/100) = \\ & = \underline{\text{mq/ab } 18.00} \end{aligned}$$

## COMPARTO B

superficie territoriale (CB)	mq	2692.00
aree per gli spazi pubblici attrezzati (S3B)	"	388.00
aree per l'istruzione (S1A) + aree per le attrezzature di interesse comune (S2B)	"	338.84
aree per la viabilità pubblica (SSB)	"	325.00
aree per l'edilizia economica e popolare (RPB)	"	575.51
aree per l'edilizia privata (RB)	"	1064.65
volume edilizio complessivo (VB)	mc	4038.00
volume per le attrezzature di interesse comune (VSB)	"	403.80
volume per l'edilizia res. economica e popolare (VRPB)	"	1615.20
volume per l'edilizia res. privata (VRB)	"	1615.20
volume per servizi privati (VSRB)	"	403.80

superfici da cedere gratuitamente al Comune di Alghero:

$$\begin{aligned} & (S1B+S2B)+S3B+SSB+RPB = \\ & = 338.84+388.00+325.00+575.51 = \\ & = \text{mq } 1627.35 = \\ & = \underline{0.6045*STB} \end{aligned}$$

rapporto fra aree ad uso pubblico e abitanti insediati:

$$\begin{aligned} & ((S1B+S2B)+S3B)/(VB/100) = \\ & = (338.84+388.00)/(4038.00/100) = \\ & = \underline{\text{mc/ab } 18.00} \end{aligned}$$

## COMPARTO C

superficie territoriale (CC)	mq	463.00
aree per gli spazi pubblici attrezzati (S3C)	"	44.82
aree per i parcheggi pubblici (S4C)	"	80.19
aree per l'edilizia economica e popolare (RPC)	"	154.88
aree per l'edilizia privata (RC)	"	183.11
volume edilizio complessivo (VC)	mc	694.50
volume per le attrezzature di interesse comune (VSC)	"	69.45
volume per l'edilizia res. economica e popolare (VRPC)	"	277.80
volume per l'edilizia res. privata (VRC)	"	277.80
volume per servizi privati (VSRC)	"	69.45

superfici da cedere gratuitamente al Comune di Alghero:

$$\begin{aligned} & S3C+S4C+RPC = \\ & = 44.82+80.19+154.88 = \\ & = \text{mq } 279.89 = \\ & = \underline{0.6045*STC} \end{aligned}$$

rapporto fra aree ad uso pubblico e abitanti insediati:

$$\begin{aligned} & (S3C+S4C)/(VC/100) = \\ & = (44.82+80.19)/(694.50/100) = \\ & = \underline{\text{mq/ab } 18.00} \end{aligned}$$

Da quanto sopra risulta quindi che sia a livello generale che a livello di comparto è complessivamente soddisfatto il rapporto di mq 18 di aree ad uso pubblico per abitante insediato.

Peraltro, al fine di mantenere costante l'incidenza percentuale delle aree di cessione gratuita su tutte le proprietà ed al tempo stesso garantire per tutti i comparti gli standards di legge, è stata compensata fra comparti la quota per la viabilità pubblica con la quota per l'edilizia economica e popolare e viceversa.

In fase di convenzione le aree per l'edilizia economica e popolare comprese nei comparti di piccola dimensione (B e C), altrimenti non razionalmente utilizzabili, potranno essere accorpate alle aree di eguale destinazione nel maggiore comparto A, attraverso la modifica, per superfici equivalenti, della destinazione d'uso RP in S3 e viceversa.

In fase di convenzionamento del comparto B, dovrà essere prevista la demolizione del volume edilizio di proprietà dell'"Oleificio Coop. Algherese srl", che attualmente insiste sulla zona C interessata dal piano.

### LA RIPARTIZIONE IN LOTTI

Le aree e i volumi per l'edilizia residenziale privata sono così ripartiti in lotti e assegnati in quote:

LOTTO	QUOTA	SUP. FONDIARIA	VOLUME
RA-1	1	Priami Michele	mq 373.74      mc 708.75
	2	Doppiu Pietro e Careddu Angela Maria	" 514.13      " 975.00
			----- mq 887.87      mc 1683.75
RA-2	3	Fois Giuseppe e Monni Carmela	mq 1297.59      mc 2460.74
	4	Pitalis Anna Maria	" 789.39      " 1497.00
			----- mq 2086.98      mc 3957.74
RA-3	5	Duprè Raffaele	mq 332.21      mc 630.00
	6	Siffu Giovanni	" 292.66      " 555.00
	7	Delrio Pasqualino	" 170.06      " 322.50
	8	EDIL.CAR.MAN. di Cartamantiglia Maria Costanza S.A.S.	" 388.47      " 736.69
	9	Brogiotti Oberdan Serra Paolo Antonio Cataladi Raffaele e Caria Verdina	" 455.60      " 864.00
		----- mq 1639.00      mc 3108.19	
RA-4	10	Brau Mario Gesuino	mq 336.16      mc 637.49
	11	Mongile Pier Luigi	" 395.49      " 750.00
	12	Delrio Angelo e Fois Pasqualina	" 509.39      " 966.01
		----- mq 1241.04      mc 2353.50	
RA-5	13	Pais Giuseppina Scognamillo Angelo Scognamillo G. Carlo Scognamillo M. Antonietta	mq 2097.27      mc 3977.25

RA-6	14	EDIL.CAR.MAN. di Cartamantiglia Maria Costanza S.A.S.	mq	854.55	mc	1620.56
	15	Caciotto Luigi	"	317.18	"	601.50
			mq	1171.73	mc	2222.06
<hr/>						
RA-7	16	Di Marco Carlo	mq	953.12	mc	1807.49
	17	Delrio Giovannica	"	751.03	"	1424.25
	18	Piga Maurizio e Moro Tommasina	"	316.39	"	600.00
	19	Delrio Michelino	"	460.35	"	873.01
	20	Delrio Francesca	"	318.76	"	604.50
	21	Salvatore Giovanni e Galeno Francesca	"	720.97	"	1367.24
	22	Dettori Giovanni e Masia Maria	"	435.04	"	825.01
		mq	3955.66	mc	7501.50	
<hr/>						
RB	1	Caria Giovanni e Tilloca Raffaella	mq	378.88	mc	718.51
	2	Circosta Maria Giuseppa	"	158.19	"	299.99
	3	Saiu Antonio e Carboni Luisella	"	158.19	"	299.99
	4	"Comune di Alghero"	"	121.02	"	229.50
	5	"Oleificio Coop. Alghero srl"	"	248.37	"	471.01
		mq	1064.65	mc	2019.00	
<hr/>						
RC		Zucca Gino	mq	183.11	mc	347.25

La superficie delle quote RA-4/10.11.12, è comprensiva delle proporzionali quote della strada privata di servizio.

## LA VIABILITA'

L'area di Piano sarà servita dalla via Grazia Deledda, che viene prolungata sino a costituire l'accesso alla adiacente zona S2, e da una diramazione della strada di PRG proveniente dalla via Carrabuffas, che andrà ad incrociare la prosecuzione della via G. Deledda e della via G. Marconi.

Sarà servita inoltre dalla strada che il PRG prevede, parallelamente al canalone di scolo, dalla via Carrabuffas alla via G. Marconi, il cui tracciato viene adeguato al rilievo degli attuali allineamenti.

Gli accessi principali avverranno dalla via G. Deledda e dalla via Carrabuffas.

Le caratteristiche della viabilità pubblica di Piano sono di massima le seguenti:

- sede viaria da mt 12.00 (1.50+9.00+1.50);
- finiture con manto di conglomerato bituminoso (tappeto di usura + bynder) su cassonetto di tout venant;
- marciapiedi pavimentati in pietrini di cemento pressato con cordonata in elementi prefabbricati in cls.

I parcheggi sono localizzati in corrispondenza delle aree pubbliche di maggior richiamo.

Il Piano comprende inoltre, nelle opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione di alcuni percorsi pedonali (da cui sarà anche possibile l'accesso ai singoli lotti privati) con caratteristiche da definirsi in fase di progettazione esecutiva.

## LA RETE IDRICA

La captazione dell'acqua potabile è prevista dalla rete comunale con allaccio alla condotta che corre lungo la via Carrabuffas.

Le caratteristiche delle rete idrica saranno di massima le seguenti:

- condotte interrate del diametro di mm 100 in PE atte a sopportare pressioni sino a 10 atm
- sezionamento della rete al fine di conservare la massima possibilità di erogazione in caso di interruzione locale della condotta.

## LA RETE FOGNARIA

Le acque nere verranno convogliate su una canalizzazione che andrà ad immettersi nella rete pubblica sulla via XX Settembre procedendo parallelamente al canalone di scolo.

Le acque bianche, canalizzate separatamente dalle acque nere, confluiranno invece nel canalone suddetto.

Le caratteristiche della rete fognaria saranno di massima le seguenti:

- condotta acque nere in PVC del diametro di mm 300

Il fabbricato da erigersi sulla singola quota del lotto può attestarsi su entrambi i confini laterali della quota stessa. L'eventuale distacco da uno ovvero da entrambi i confini laterali della quota, laddove non sia indicato nella planivolumetria di Piano (tav.n.5) e qualora sia inferiore ai mt 10.00, deve essere preliminarmente convenzionato fra le proprietà delle quote interessate.

In caso di divisione in quote del lotto RA5 la dividente fra le quote non è da considerarsi confine ai fini della applicazione della norma sulle distanze di cui all'art. 48, comma 5°, del RE.

2) Quanto al precedente punto 1) vale altresì per i lotti destinati all'edilizia economica e popolare nel caso di assegnazioni e interventi distinti.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo sui lotti destinati alla edilizia economica e popolare è di mc/mq 3,00.

3) Il volume edilizio è da conteggiarsi in generale come da R.E. Il volume del piano sottotetto computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità è quello contenuto fra l'estradosso dell'ultimo solaio e il piano a questo parallelo contenente la più alta delle linee di gronda.

4) La superficie coperta massima del fabbricato principale non deve superare la metà della superficie fondiaria disponibile. Deve essere computata come superficie coperta la superficie della proiezione a terra del fabbricato principale secondo il perimetro di massimo ingombro esclusi gli elementi a sbalzo.

I fabbricati ausiliari così come definiti dall'art. 52 del vigente R.E. comunale possono coprire una ulteriore superficie sino ad un massimo di un quarto della superficie fondiaria disponibile e devono essere accorpate al fabbricato principale.

E' consentita la realizzazione di piani interrati, anche oltre la proiezione a terra del fabbricato principale, da destinarsi esclusivamente ad autorimesse, cantine, depositi, centrali termiche e simili.

5) L'ingombro massimo del fabbricato, inteso come proiezione verticale di tutti i volumi fuori terra, esclusi gli sbalzi e compresi gli eventuali fabbricati ausiliari, deve restare all'interno del perimetro di cui alla tav. 5.

La distanza minima fra il perimetro di massimo ingombro del fabbricato e i confini del lotto, nonché la distanza minima fra fabbricati è specificata dalla stessa tav. 5.

6) Il numero massimo dei piani fuori terra è quello indicato dagli schemi tipologici di cui alla tav. 11.

E' comunque possibile, compatibilmente con il volume edilizio disponibile e l'altezza massima prevista per la tipologia, la realizzazione di un piano sottotetto.

7) L'altezza max. fuori terra è quella indicata per le diverse tipologie dalla tav. 11 ed è calcolata con media delle altezze (medie) dei fronti del fabbricato per ogni mt. 20.00 di fronte. L'altezza deve essere misurata fra il piano di riferimento (piano di marciapiede per i fronti a filo strada e piano del terreno sistemato per i fronti non a filo strada) e intradosso di gronda.

- condotta acque bianche in PVC del diametro di mm 300
- pozzetti di ispezione con interasse di mt 40
- caditoie con interasse di mt 25

#### LA RETE ELETTRICA

Sono previste due reti di distribuzione a bassa tensione: una rete di distribuzione alle utenze e una rete indipendente per l'illuminazione pubblica.

E' prevista una cabina di trasformazione il cui posizionamento definitivo verrà concordato con l'ENEL al momento della progettazione esecutiva.

Le caratteristiche della rete elettrica sono di massima le seguenti:

- cavi interrati alle profondità regolamentari e protetti da canaletta in cls pressato e armato;
- allacci delle utenze alla linea principale attraverso cassette stagne di derivazione con morsettiere proporzionate all'utenza servita;
- illuminazione pubblica con lampioni a frusta disposti ogni mt 25.

#### LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Il Piano prevede, per le residenze private, case a schiera su due piani fuori terra più sottotetto e palazzine su tre piani fuori terra più sottotetto.

Per l'edilizia economica e popolare prevede invece case in linea fino a sei piani fuori terra.

Gli schemi tipologici di cui alla tav. 11 sono vincolanti per quanto riguarda:

- il numero max. di piani fuori terra;
- l'altezza max. fuori terra;
- il tipo di copertura.

Per quanto riguarda invece dimensioni e forma della sagoma planimetrica, soluzione distributiva, accessi pedonali e veicolari etc., gli schemi tipologici di cui alla tav.11 sono da considerarsi puramente indicativi.

#### LE NORME DI PIANO

##### Norme generali

Valgono per il Piano di Lottizzazione le norme di cui al PRG ed al R.E. comunali e, più in generale, le norme di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

##### Norme particolari

1) Sulle singole quote di proprietà privata comprese nei lotti, così come individuati nella tav. 5, può essere realizzato il volume edilizio che ad esse compete sulla base della loro superficie fondiaria e dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di mc/mq 1.8964, con distinte Concessioni Edilizie, anche se è consigliata la progettazione unitaria del volume complessivo del lotto.

8) La copertura deve essere a tetto a due falde per le tipologie a due e tre piani fuori terra e a padiglione per le tipologie a cinque e sei piani fuori terra, sempre con manto di tegole curve laterizie.

9) La recinzione dei lotti può essere realizzata in muratura, con altezza max. di mt 1.20 dal piano di marciapiede, esclusivamente lungo il confine stradale.

La recinzione a confine dei lotti, ovvero fra diverse proprietà all'interno dei lotti stessi, deve essere esclusivamente realizzata con siepe sempre verde, rete plastificata e montanti in ferro con basamento al di sotto del piano del terreno sistemato.

10) La richiesta delle singole Concessioni Edilizie deve essere corredata di piano quotato dell'area interessata ante e post sistemazione che deve riportare le quote del terreno ante e post sistemazione in corrispondenza di ogni spigolo del fabbricato e per ogni mt 20.00 di fronte.

Deve essere inoltre corredata del rilievo dell'alberatura esistente e dell'indicazione dell'alberatura da piantumare.

11) All'interno del Piano non è applicabile quanto previsto dal comma 10 dell'art.48 del R.E. comunale.

12) Il frazionamento ovvero l'accorpamento delle quote all'interno dei lotti non costituisce variante al PdL.

13) Soluzioni alternative al tracciato delle reti tecnologiche ipotizzato nel PdL potranno essere proposte in fase di progettazione esecutiva alla luce della contestuale situazione delle reti pubbliche al contorno