

COMUNE DI ALGHERO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA ARTIGIANALE IN REGIONE "MONTE AGNESE"

RELAZIONE

-VERIFICA STANDARD URBANISTICI

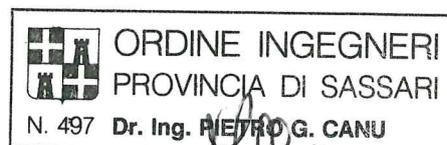
-NORME DI PIANO

Allegato alla deliberazione del C.C.
n. 117 del 24.12.1998

Alghero li 3 APR. 1998

Il Progettista

Ing. Pietro G. Canu



L'AREA OGGETTO DI PIANO

Il Piano di Lottizzazione ha per oggetto un'area per insediamenti artigianali (zona "D2" di P.R.G.C.), sita alla periferia dell'abitato di Alghero in regione "Monte Agnese" sulla strada Statale Alghero Sassari.

L'area ha una superficie territoriale di 29.132 mq ed è composta da numerose piccole proprietà risultanti da successivi frazionamenti dei fondi originari; in diversi lotti esistono edifici di civile abitazione, alcuni realizzati abusivamente, altri realizzati precedentemente alla entrata in vigore del P.R.G.C.

Le aree compromesse con l'edificazione di immobili ammontano a 14.739,90 mq pari a circa il 50,60% della superficie totale; per tutti i lotti è stata studiata una sistemazione a comparti prevedendo in ciascuna di esse la cessione di spazi destinati al verde pubblico ed a parcheggi pubblici nelle percentuali di legge.

L'area non possiede caratteri geomorfologicamente rilevanti, nei lotti vicini esterni alla zona "D2" esistono alcuni capannoni industriali realizzati precedentemente alla adozione del P.R.G.C.; all'interno della zona "D2" esistono, come già accennato, alcuni edifici a destinazione residenziale costruiti in parte precedentemente ed in parte successivamente all'entrata in vigore del P.R.G.C., inoltre nella zona è già presente una viabilità a servizio degli edifici esistenti, detta viabilità viene utilizzata anche per l'accesso al acquedotto comunale ed al Monastero

delle Clarisse.

L'area oggetto di lottizzazione è censita al N.C.T. al F.60 ai mappali:

94 parte, 95 parte, 246, 245, 96, 237, 238, 107 parte, 236, 235 parte, 232 parte, 83 parte, 76 parte, 207 parte, 412 parte, 5000, 112 parte, 46 parte, 71, 139 parte, 125, 72 parte, 73 parte, 189 parte, 190, 62, 82, 81, 80, 126, 127, 128, 63, 239, 240, 5052, 106 parte, 79 parte, 41 parte, 243 parte, 244 parte, 133, 241, 242, così ripartita in proprietà:

DITTA	MAPPALI	SUPERFICI
Blocchiera Monte Agnese	83 p., 76 p.	mq. 2.387
Baldino Mario	127, 128, 63	mq. 1.213,9
Rosella Rosalba	95 p.	mq. 2.903
Trova Giovanni	94 p.	mq. 623
Goffi Luisa	190	mq. 1.998
<u>Selva Flavia</u>	133, 241, 242, 243 p. 244 p. 41 p.	mq. 5.217
Cherchi Antonio	80	mq. 1.000
* Moretti Gianfranco	62, 126	mq. 939
Frigau Ignazio	81, 239, 240	mq. 1.471
Rosella Iolanda e	107 p., 235 p.,	
Goffi Luisa	232 p., 238 p.	mq. 1.297
Demartis Francesco e		

Rosella Vittorina	96, 245, 246.	mq. 1.412
Mamusi Francesca e più,	71, 72 p., 73 p.,	
Zinchiri Nunziatina e più,	74 p., 46 p., 139 p.,	
Fumu Luigia Annunziata e più	412 p., 207 p.	mq. 2.942
Goffi Luisa	106 p., 189 p.	mq. 490
TOTALE		mq. 23.892,9

LINEE GUIDA DEL PIANO

Il Piano di lottizzazione è stato studiato a comparti ognuno, compatibilmente con le superfici, comprendente singole proprietà o gruppi di proprietà omogenee, all'interno di ogni comparto sono state individuate le aree per verde pubblico e parcheggi pubblici nella misura del 10% della superficie complessiva del comparto, laddove è stato necessario si è ceduto anche una percentuale di terreno per la viabilità in modo da avere sedi viarie di larghezza pari a 12 m.

Tra il comparto "A" ed il comparto "N" è stata individuata una area di superficie complessiva pari a 532,90 mq per attività collettive pubblica, anche detta area è compresa nel 10% di superficie da cedere per usi pubblici.

La viabilità di piano consiste nell'allargamento sino a 12 m delle strade esistenti: una perpendicolare alla Strada Sassari-Alghero che conduce alla stazione idrica di Monte Agnese; due parallele alla Strada Sassari-Alghero di cui la prima conduce al

monastero delle Suore di Clausura, la seconda invece è una strada di penetrazione rurale che si ricollega alla prima; è stato conservato il piano quotato esistente riferito alla viabilità esistente.

Si è previsto inoltre l'arretramento ed allargamento dell'accesso dalla Strada Alghero-Sassari prevedendo due corsie di immissione.

I lotti interessati alla viabilità risultano in parte già ceduti al Comune, in parte di proprietà dei lottizzandi e sono i seguenti: 238, 235 parte, 232 parte, 236, 237, 125, 63 parte, 112 parte, 239, 240, 5000, 5052, 82, 81 parte, 106 parte, 79 parte, 242 parte, 133 parte, 241 parte, 73 parte, 46 parte; la superficie viaria da cedere al Comune prevista dal Piano risulta complessivamente di 1.077,00 mq, la superficie viaria di proprietà del Comune risulta invece di 5.238,90 mq.

La cessione delle suddette porzioni di terreno, necessarie alla realizzazione delle varie strade di piano, saranno gratuite ed inserite nel Piano nell'ambito delle cessioni di superfici di interesse pubblico.

Dalle vie di Piano si accede direttamente a tutti i comparti artigianali.

I COMPARTI

Il piano di Lottizzazione è esteso a tutta la zona "D2" a

monte della strada Sassari-Alghero ed è stato redatto secondo quanto prescritto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. di Alghero.

Il Piano è stato studiato comprendendo anche le proprietà in cui si sono già realizzati degli edifici, preoccupandosi di assicurarne l'accesso dalla viabilità e l'allaccio ai servizi canalizzati in progetto; per questi ultimi comparti si potrà, effettuate le cessioni previste, conservare il volume esistente con destinazione urbanistica compatibile con l'area oggetto di Piano e se le volumetrie e le altezze degli edifici esistenti sono conformi a quanto previsto dal Piano stesso; si potrà in alternativa demolire le volumetrie esistenti e realizzare edifici compatibili come destinazione e tipologia a quanto stabilito nel Piano.

Sono stati individuati complessivamente tredici differenti comparti convenzionabili anche separatamente (comparti A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O).

LA ZONIZZAZIONE

Sulla base delle Norme di Attuazione del P.R.G. di cui al D.R. n.1427/U del 20.11.84 e successive modifiche ed integrazioni, la superficie oggetto di lottizzazione è stata così suddivisa:

Superficie Complessiva zona "D2"	mq. 29.132,00
Superficie Comparti	mq. 23.892,90
Aree per parcheggi pubblici	mq. 1.104,27

Aree per verde pubblico	mq.	1.276,03
Aree per attività collettive pubbliche	mq.	532,90
Superficie per viabilità pubblica	mq.	6.315,90

La somma delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi e per attività collettive ammonta complessivamente a 2.913,20 mq che è pari al 10% della superficie complessiva della zona "D2".

Infine il volume edilizio massimo realizzabile ammonta a 59.708,70 mc.

LA VIABILITA'

L'area di Piano sarà servita principalmente dalle strade di lottizzazione in parte esistenti, cioè da una perpendicolare alla Strada Sassari-Alghero e due parallele, sarà inoltre servita dalla stessa Strada Sassari-Alghero.

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

- Sede viaria da 12,00 m (1,50 + 9,00 + 1,50);
- finiture con manto di conglomerato bituminoso (tappeto di usura + binder) su cassonetto in tout - venant;
- marciapiedi pavimentati in pietrini di cemento pressato con cordona in elementi prefabbricati in cls.

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

LA RETE IDRICA

La captazione dell'acqua potabile è prevista dalla rete comunale con allaccio dalle condotte provenienti dalla stazione idrica di Monte Agnese.

Le caratteristiche della rete idrica saranno di massima le seguenti:

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

LA RETE FOGNARIA

Le acque nere verranno convogliate sulle esistenti canalizzazioni della limitrofa zona Artigianale di "Galboneddu"; le acque bianche raccolte dalle strade di piano andranno canalizzate e convogliate verso la cunetta della strada Sassari-Alghero.

Soluzioni alternative potranno essere adottate al momento del progetto esecutivo alla luce della situazione della rete pubblica.

Le caratteristiche della rete fognaria saranno di massima le seguenti:

- Condotte acque nere in PVC alta densità del diametro \varnothing 300 mm;
- condotte acque nere in PVC alta densità del diametro \varnothing 300 mm;
- pozzetti di ispezione con interasse 40 m;
- caditoie per acque meteoriche ad interasse di 25 m.

LA RETE ELETTRICA

Sono previste due reti di distribuzione a bassa tensione; una rete di distribuzione alle utenze ed una rete indipendente per la pubblica illuminazione.

Si è prevista l'eventualità di realizzare una cabina di trasformazione sulla cui necessità e collocazione si concorderà con l'ENEL al momento della progettazione esecutiva.

Le caratteristiche della rete elettrica saranno di massima le seguenti:

- Cavi interrati alle profondità regolamentari e protetti da canaletta in cls pressato ed armato;
- Allacci delle utenze alla linea principale attraverso cassette stagne di derivazione con morsettiere proporzionate all'utenza servita;
- Illuminazione pubblica con apparecchiature illuminanti su pali dritti disposti ogni 30 m.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

Il Piano prevede la realizzazione di capannoni di tipo industriale in struttura prefabbricata od in opera, con altezza massima pari a 12 m.

E' prevista la possibilità di costruzioni poste a confine a seguito di convenzione con il proprietario del lotto confinante.

La disposizione planimetrica degli edifici riportata nella tavola n.5 del piano è puramente indicativa e potrà essere ride-terminata in fase di progetto esecutivo, purché nel rispetto delle norme generali.

LE NORME DI PIANO

Norme Generali:

Valgono per il Piano di lottizzazione le norme di cui al P.R.G. ed al Regolamento Edilizio Comunale e, più in generale, le norme di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Norme Particolari:

1) Sulle tredici aree (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O) destinate alla realizzazione di edifici a destinazione industriale-artigianale, individuate nella Tav. n.4, può essere realizzato il volume edilizio che ad esse compete sulla base della loro superficie fondiaria e dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3 mc/mq, potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie separate nelle tredici aree suddette.

2) Il volume edilizio è da conteggiarsi, in generale come da Regolamento Edilizio.

3) La superficie coperta massima dei fabbricati, in ogni singo-

la area edificabile non dovrà superare la metà della superficie fondiaria disponibile residua a seguito della cessione delle superfici destinate alla viabilità di piano.

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 fino ad un massimo di un quarto della superficie fondiaria disponibile e devono essere accorpati al fabbricato principale.

4) Sarà possibile la costruzione di un edificio a confine, previa stipula di convenzione con il proprietario del lotto limitrofo.

La posizione degli edifici nei singoli comparti, indicata nel Piano, non è vincolante; in fase di progettazione esecutiva in ogni singolo comparto sarà possibile proporre una diversa disposizione degli edifici purchè conforme alle Norme del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

5) L'altezza massima fuori terra è pari a 12 m, come indicato negli schemi tipologici di cui alla tavola n.5.

Resta comunque possibile, compatibilmente con il volume edilizio disponibile e l'altezza massima prevista per la tipologia, la realizzazione di un piano seminterrato od interrato.

6) L'altezza massima fuori terra, come già specificato, potrà essere pari a 12,00 metri.

L'altezza dovrà essere misurata tra il piano di riferimento (piano di marciapiede per i fronti filo strada e piano del terreno sistemato per i fronti non filo strada) e l'intradosso della gronda.

7) La copertura potrà essere piana od a falde, la pendenza delle falde non dovrà in alcun caso superare il 35%.

8) Sarà possibile l'utilizzo di una parte della volumetria per la realizzazione di un alloggio per il custode. La superficie utile massima di tale alloggio non potrà eccedere i 90 mq.

9) I volumi già realizzati, fatti salvi gli oneri e le cessioni previste dal presente Piano e le sanzioni di Legge, potranno essere mantenuti se conformi alle Norme del P.R.G. e del presente Piano di lottizzazione, in particolare:

- I volumi a destinazione residenziale in ciascun comparto non potranno eccedere i 261 mc;

- I volumi eccedenti, sino alla massima volumetria consentita nei vari comparti, dovranno avere destinazione urbanistica conforme alle zone "D2" di P.R.G. e dovranno in tal senso essere adeguati in conformità al Regolamento Edilizio comunale;

- I volumi eccedenti la massima volumetria consentita in ogni singolo comparto dovranno essere demoliti.

10) La recinzione dei lotti potrà essere realizzata in muratura, e rete tipo ORSOGRIL con zoccolo in muratura di altezza massima di 1,00 m ed altezza complessiva massima pari a 2,00 m dal piano di marciapiede.

11) La richiesta delle singole concessioni edilizie dovrà essere corredata di piano quotato dell'area interessata ante e post sistemazione.

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

COMPARTO "A"	FOGLIO 60 MAPP. 83 parte, 76 parte
<p>SUPERFICIE TOTALE: 2.387 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 1.074,15 mq SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO: 0,00 mq SUPERFICIE PER ATTIVITA' COLLETTIVE: 238,70 mq VOLUME EDIFICABILE: 6.444,9 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 2148,30 mq</p>	
COMPARTO "B"	FOGLIO 60 MAPP. 125, 127, 128, 63
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.213,9 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 467,25 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 99,00 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 22,39 mq VOLUME EDIFICABILE: 2.803,53 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 158,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 934,51 mq</p>	
COMPARTO "C"	FOGLIO 60 MAPP. 95 parte
<p>SUPERFICIE TOTALE: 2.903 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 1.306,35 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 219,50 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 70,80 mq VOLUME EDIFICABILE: 7.838,1 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 2612,70 mq</p>	
COMPARTO "D"	FOGLIO 60 MAPP. 94 parte
<p>SUPERFICIE TOTALE: 623 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 280,35 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 47,00 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 15,30 mq VOLUME EDIFICABILE: 1.682,1 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 560,7 mq</p>	

COMPARTO "E"	FOGLIO 60 MAPP. 190
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.998,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 867,6 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 150,80 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 49,00 mq VOLUME EDIFICABILE: 5.205,6 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 63,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 1.735,20 mq</p>	
COMPARTO "F"	FOGLIO 60 MAPP. 133, 241, 242, 243 parte 244 parte, 41 parte
<p>SUPERFICIE TOTALE: 5.217,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 2.194,65 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 125,00 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 869,26 mq VOLUME EDIFICABILE: 11.750,22 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 306,0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 3.916,74 mq</p>	
COMPARTO "G"	FOGLIO 60 MAPP. 80
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.000 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 450 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 75,75 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 24,25 mq VOLUME EDIFICABILE: 2.700 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 900,00 mq</p>	
COMPARTO "H"	FOGLIO 60 MAPP. 62, 126
<p>SUPERFICIE TOTALE: 939,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 422,55 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 74,88 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 19,02 mq VOLUME EDIFICABILE: 2.535,3 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 0 mq SUPERFICIE RESIDUA: 845,10 mq</p>	

COMPARTO "I"	FOGLIO 60 MAPP. 81, 239, 240
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.471 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 527,95 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 111,44 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 35,66 mq VOLUME EDIFICABILE: 3.167,7 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 268,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 1.055,90 mq</p>	
COMPARTO "L"	FOGLIO 60 MAPP. 107 parte, 235 parte 232 parte, 238
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.297,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 510,65 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 93,70 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 36,00 mq VOLUME EDIFICABILE: 3.063,9 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 146,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 1.021,30 mq</p>	
COMPARTO "M"	FOGLIO 60 MAPP. 96, 245, 246
<p>SUPERFICIE TOTALE: 1.412,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 632,9 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 107,20 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 34,00 mq VOLUME EDIFICABILE: 3.797,4 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 5,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 1.265,80 mq</p>	
COMPARTO "N"	FOGLIO 60 MAPP. 71, 72 parte, 73 parte 74 parte, 46 parte, 139 parte, 412 parte, 207 parte
<p>SUPERFICIE TOTALE: 2.942,00 mq SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 1.289,40 mq SUPERFICIE PER ATTIVITA' COLLETTIVE: 294,20 mq SUPERFICIE VERDE PUBBLICO: 51,15 mq VOLUME EDIFICABILE: 7.582,95 mc SUPERFICIE PER STRADE DI LOTTIZZAZIONE: 69,00 mq SUPERFICIE RESIDUA: 2.527,65 mq</p>	

