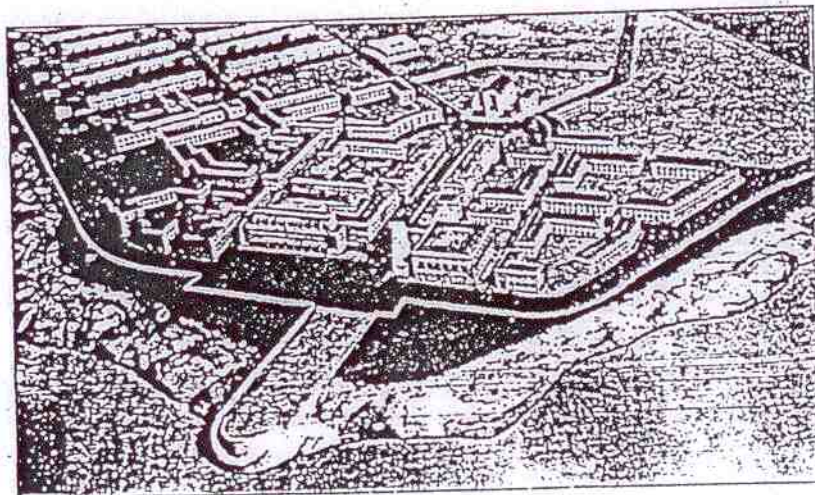


COMUNE DI ALGHERO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI FERTILIA

RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA



Fertilia

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 185 DEL 19/10/1970

31 OTT 2003

B

RELAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI FERTILIA

PREMESSA

La Borgata di Fertilia si sviluppa a Nord Ovest del Centro Urbano di Alghero, oltre lo stagno di Calik; è contenuta ad Est dallo Stagno stesso, a Nord dalla S.S. 127 bis, a Sud dal mare.

E' strettamente connessa alla Borgata tutta la fascia a Nord della 127 bis, a cavallo della S.S. 291 per S. Maria la Palma, dall'Arenosu sino allo Stagno di Calik.

La Borgata si è sviluppata secondo le indicazioni espresse nel Piano Regolatore di Fertilia del 1938 redatto dal Gruppo 2PST (Petrucci, Paolini, Silenzi, Tufaroli) con i discostamenti individuati nella **RELAZIONE CONOSCITIVA**, e per le modifiche di impostazione generale, derivanti dall'entrata in vigore del P.R.G. del 1984.

La definizione del P.P. di Fertilia, unitamente a quello delle zone B₁ e B₂, del Centro Storico ed al P.P. di Maria Pia, costituiscono un momento di verifica delle previsioni contenute nel P.R.G. sia in riferimento alle modifiche socio-economiche derivanti dall'uso del territorio, sia per quanto riguarda la qualità ambientale conseguente all'edificato, alla qualità della vita derivante dalla dotazione e dalla distribuzione dei Servizi nell'intero territorio ed in particolare nella Borgata.

Quindi attraverso la redazione dei P.P. sarà possibile intervenire con una più mirata regolamentazione sulla fase edificatoria, nel senso di un riordino delle funzioni urbane in direzione produttiva, ed anche nel senso di un recupero ambientale ed un miglioramento della sua qualità.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

CONFRONTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

A seguito di rilievo e di approfondita indagine si è evidenziata una situazione riportata nella Tav. N° 4.

In essa sono indicate le zonizzazioni previste dal P.R.G. 1984, e si tiene conto delle più recenti realizzazioni quali il completamento del P.D.Z. 167 con la Cooperativa "Fertilia", e la costruzione del Nuovo Ostello della Gioventù con l'ubicazione fissata con Delibera Commissariale n° 497 del 20/04/1994.

Come detto nella RELAZIONE CONOSCITIVA, nello sviluppo della Borgata di Fertilia sono riconoscibili cinque fasi con particolari tipologie edilizie:

- 1) Sviluppo sotto l'egida dell'Ente Ferrarese di Colonizzazione che interessa un periodo che va dal 1933 al 1938 con la realizzazione di alcuni edifici di notevole pregio stilistico (Scuole Elementari, Officina, Uffici, Casa Villaggio Calik, Palazzina Acquedotto) secondo un Piano di cui si conserva una visione a "volo d'uccello" con schizzi prospettici dei principali fabbricati del costruendo Centro Servizi della Bonifica della Nurra, firmati dall'Arch. Ing. Giorgio Gandini.
- 2) Introduzione del P.R. del Gruppo 2PST del 1938 con le seguenti realizzazioni:
 - Case a tre livelli con portico sulla via Pola
 - Albergo, Delegazione Comunale, Cine-Teatro, Casa Doria sul Lungomare Rovigno
 - Ex Casa del Fascio sulla via Trieste
 - Fabbricati sulla via Orsera (Caserma dei Carabinieri)
 - Fabbricato del Mercato Civico sulla via Parenzo
 - Chiesa Parrocchiale

Questo periodo interessa l'arco di tempo che va dal 1938 al 1948 con l'intermezzo della 2° Guerra Mondiale, la venuta a Fertilia dei Profughi Giuliani e la formalizzazione dell'EGAS (Ente Giuliano). Viene definito l'assetto viario della Borgata e viene realizzato il completamento di fabbricati iniziati in periodo pre bellico e bellico.

- 3) A seguito dell'azione dell'Ente Giuliano (EGAS) ed altri Enti Pubblici, la Borgata si sviluppa secondo lo schema del P.R. 1938 con fabbricati isolati a due

livelli con orto autonomo (Case U.N.R.R.A), interessando la via Fiume e la via Zara. Viene concessa la realizzazione di una fascia di "Villette" tra il Lungomare Rovigno ed il mare, non prevista dal P.R. 1938, con conseguente annullamento delle prospettive sul mare e verso Alghero.

- 4) Realizzazione di tipologie edilizie a 3 piani sulla via Parenzo; crescita di sovrastrutture sulle tipologie originarie, realizzazione della Cooperativa sulla S.S. 127 bis, periodo sino al 1984.
- 5) Sviluppo secondo il P.R.G. approvato con D. A. U. del 05/11/1984 con ulteriori modifiche delle tipologie originarie, insediamenti di tipo massiccio quali il "Fabbricato Visconti", e la realizzazione del P.D.Z. 167 con le Cooperative "Elena" e "Fertilia".

Dal confronto dello Stato di Fatto con le Zonizzazioni del P.R.G. 1984 si evidenziano alcuni discostamenti:

- Il Campo Sportivo ricade per la maggior parte in zone C1 e per la restante in Zona S4 di pertinenza della Parrocchia di San Marco.
- La fascia a mare, dal Ponte sino al Porto, e dal Porto sino alla via Zara è interessata da una edificazione a case isolate ("villette") da uno a tre livelli, ed è classificata zona S1 (Verde Pubblico).

Si ritiene che tale destinazione perseguisse lo scopo di congelare allo STATU QUO, l'edificazione, sino all'approvazione del P.P..

Mentre per quanto riguarda gli indici di edificabilità, superfici coperte, si è nettamente al di sotto di quelli previsti per le varie zone, come si deduce dalle tabelle seguenti.

I dati ricavati sono stati messi a raffronto con le previsioni di P.R.G. con i seguenti risultati generali:

- | | |
|--|------------|
| • Superficie delle Sottozone Edificate | 260.324 mq |
| • Volume realizzato | 292.630 mc |
| • Volume di P.R.G. | 682.168 mc |

RIEPILOGO GENERALE P.R.G.

SOTTOZONA	SUPERFICIE SOTTOZONA	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	i f mc/mq	P. R. G.
B1	18.000 mq	47.320 mc	6.998 mq	2,63	126.000 mc
B2	59.250 mq	94.047 mc	12.265 mq	1,59	296.250 mc
B3	21.475 mq	24.327 mc	3.649 mq	1,13	53.687 mc
PDZ 167	45.566 mq	54.494 mc	10.092 mq	1,20	60.550 mc
S1 ville a mare	19.096 mq	21.274 mc	3.748 mq	1,11	---
C1	26.600 mq	2.220 mc	370 mq	0,08	39.900 mc
SOMMANO RESIDENZE	189.987 mq	243.682 mc	37.122 mq	---	576.387 mc
S4	35.444 mq	20.888 mc	3.544 mq	0,59	70.888 mc
F4 Punta Negra + Ostello	34.893 mq	28.060 mc	5.760 mq	0,80	34.893 mc
TOTALE	260.324 mq	292.630 mc	46.426 mq	---	682.168 mc
G1 S1 di P.R.G.	99.644 mq	-----	-----	-----	-----
TOTALE GENERALE	359.968 mq	292.630 mc	46.426 mq	---	682.168 mc

ZONA B1

ISOLATO	SUPERFICIE	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	if	VOLUME P.R.G.
1	4.900 mq	12.950 mc	1.652 mq	2,64 mc/mq	34.300 mc
2A	4.200 mq	12.650 mc	1.744 mq	3,01 mc/mq	29.400 mc
2B	2.400 mq	396 mc	132 mq	0,10 mc/mq	16.800 mc
3	3.000 mq	9.300 mc	1.830 mq	3,10 mc/mq	21.000 mc
4	3.500 mq	12.024 mc	1.640 mq	3,43 mc/mq	24.500 mc
	18.000 mq	47.320 mc	6.998 mq	2,63 mc/mq	126.000 mc

ZONA B2

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	22.150 mq	47.691 mc	5.739 mq	2,15 mc/mq	110.750 mc
2	4.320 mq	-----	-----	-----	21.600 mc
3	5.100 mq	3.312 mc	432 mq	0,65 mc/mq	25.500 mc
4	3.325 mq	4.122 mc	587 mq	1,24 mc/mq	16.625 mc
5A	2.660 mq	2.233 mc	319 mq	0,84 mc/mq	13.300 mc
5B	3.628 mq	5.904 mc	728 mq	1,63 mc/mq	18.140 mc
6A	7.819 mq	10.252 mc	1.537 mq	1,31 mc/mq	39.095 mc
6B	3.261 mq	4.973 mc	837 mq	1,52 mc/mq	16.305 mc
7	6.987 mq	15.560 mc	2.086 mq	2,23 mc/mq	34.935 mc
	59.250 mq	94.047 mc	12.265 mq	1,59 mc/mq	296.250 mc

ZONA B3

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	13.397 mq	18.306 mc	2.858 mq	1,37 mc/mq	33.492 mc
2	8.078 mq	6.021 mc	791 mq	0,75 mc/mq	20.195 mc
	21.475 mq	24.327 mc	3.649 mq	1,13 mc/mq	53.687 mc

ZONA S1 - VILLE AL MARE

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	5.794 mq	3.759 mc	712 mq	0,65 mc/mq	-----
2	3.480 mq	5.405 mc	848 mq	1,55 mc/mq	-----
3	5.762 mq	6.410 mc	1.066 mq	1,11 mc/mq	-----
4	4.060 mq	5.700 mc	1.122 mq	1,40 mc/mq	-----
	19.096 mq	21.274 mc	3.748 mq	1,11 mc/mq	-----

P.D.Z. 167

COOP.	SUPERFICI E ISOLATO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	VOLUME P.D.Z.
FERTILIA	18.156 mq	17.491 mc	3.240 mq	1,07 mc/mq	19.435 mc
ELENA	27.410 mq	37.003 mc	6.852 mq	1,50 mc/mq	41.115 mc
	45.566 mq	54.494 mc	10.092 mq	1,20 mc/mq	60.550 mc

ZONA S4

COMPA.	SUPERFICI E LOTTO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
PUNTA NEGRA	13.085 mq	-----	-----	-----	26.170 mc
SCUOLE	8.185 mq	10.702 mc	1.940 mq	1,30 mc/mq	16.370 mc
MERCATO	5.310 mq	2.282 mc	652 mq	0,43 mc/mq	10.620 mc
CHIESA	3.984 mq	5.312 mc	664 mq	1,33 mc/mq	7.968 mc
EX POSTE	4.880 mq	2.592 mc	288 mq	0,53 mc/mq	9.760 mc
	35.444 mq	20.888 mc	3.544 mq	0,59 mc/mq	70.888 mc

ZONA F4

SOTTOZON A	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
OSTELLO	15.440 mq	13.000 mc	3.250 mq	0,84 mc/mq	15.440 mc
P. NEGRA	19.453 mq	15.060 mc	2.510 mq	0,77 mc/mq	19.453 mc
	34.893 mq	28.060 mc	5.760 mq	0,80 mc/mq	34.893 mc

ZONA C1

ZONE	SUPERFICIE ZONE	VOLUME REALIZZATO	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
C1/1	11.100 mq	-----	-----	-----	16.650 mc
C1/2	15.500 mq	2.220 mc	370 mq	0,20 mc/mq	23.250 mc
	26.600 mq	2.220 mc	370 mq	0,08 mc/mq	39.900 mc

S1 - P.R.G.

COMPARTO	SUPERFICIE	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
BELVEDERE SAN MARCO	3.522 mq	----	----	----	----
FASCIA LUNGOMARE ROVIGNO	14.177 mq	----	----	----	----
TRIANGOLO S.S. 127 BIS - VIA PARENZO	4.875 mq	----	----	----	----
PUNTA NEGRA - S.S. 127 BIS	6.144 mq	----	----	----	----
	28.718 mq	----	----	----	----

Dal riepilogo generale si evince che per la zona B1 la Densità Edilizia Media è $if = 2.63$ mc/mq, quindi ben al di sotto dell'indice di fabbricabilità di zona, con una distribuzione abbastanza omogenea per tutti gli isolati; e così pure per le zone B2 con $if = 1,59$ mc/mq e per le zone B3 con $if = 1,13$ mc/mq.

Nell'intera Borgata, considerando il Volume Residenziale realizzato (B1 + B2 + B3 + P.D.Z. 167 + C1 + S1 ville a mare), si ha un volume complessivo di 243.682 mc per una superficie dei vari isolati di 189.987 mq con una Densità Edilizia Media $if = 1,28$ mc/mq.

Considerando inoltre che il numero delle abitazioni è di 648 unità, si ha un valore medio di 376 mc/abitazione pari ad abitazioni di circa 117 mq. Dal che si deduce che, sia per le residenze stabili che per quelle stagionali (secondo case), il taglio degli appartamenti è piuttosto omogeneo; d'altronde basta pensare alla fascia di ville al mare ed agli appartamenti delle Cooperative "ELENA" e "FERTILIA" che sono di una taglia simile.

Rilevato poi che il numero degli iscritti nei registri anagrafici quali residenti, alla data odierna (luglio 1997), è di n° 1199 abitanti, si ha, in rapporto al volume totale edificato pari a 244 mc/abitante, un valore nettamente superiore rispetto allo standard di 100 mc/abitante.

Dalle tavole di P.R.G. si deducono le seguenti aree destinate a:

S1 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - P.R.G.

1) Belvedere San Marco	3.522 mq	
2) Fascia Lungomare Rovigno	14.177 mq	
3) Triangolo S.S. 127 bis - via Parenzo	4.875 mq	
4) P.D.Z. 167 - S1	7.701 mq *	
5) Punta Negra - S.S. 127 bis	6.144 mq	
	<u>36.419 mq</u>	
		36.419 mq

S4 - SERVIZI PUBBLICI - P.R.G.

1) Zona Punta Negra	13.085 mq
2) Scuola	8.185 mq

3) Mercato	5.310 mq	
4) Chiesa	3.984 mq	
5) Ex Poste	4.880 mq	
6) P.D.Z. 167 - S4	<u>7.936 mq *</u>	
	43.380 mq	<u>43.380 mq</u>
Sommano S1 + S4 - P.R.G.		79.799 mq

Più specificatamente la distribuzione nel P.D.Z. 167 risulta:

1) S1 - Verde attrezzato	7.701 mq	
2) S4 - Aree di interesse Comune	1.912 mq	
3) S4 - Istruzione	2.748 mq	
4) S4 - Parcheggi	<u>3.276 mq</u>	
Sommano S1 + S4 P.D.Z. 167	15.637 mq	

Si ha pertanto una distribuzione:

S1 - VERDE ATTREZZATO - P.R.G.		36.419 mq
S4 - SERVIZI PUBBLICI - P.R.G.		
a) Interesse Comune	29.171 mq	
b) Istruzione	10.933 mq	
c) Parcheggi Pubblici	<u>3.276 mq</u>	
	43.380 mq	<u>43.380 mq</u>
S1 + S4 - P.R.G.		79.799 mq

Da questa dotazione di servizi S1 + S4 prevista nel P.R.G., in rapporto agli standard di legge:

18 mq/abitante così distribuiti:

- 9 mq/abitante per verde attrezzato
- 4,5 mq/abitante per istruzione
- 2 mq/abitante di interesse comune
- 2,5 mq/abitante per parcheggio pubblico

considerato che i residenti iscritti sono 1199, si hanno i seguenti valori destinati a S1+S4:

66,55 mq/abitante così distribuito:

30,37 mq/abitante	per verde attrezzato
9,12 mq/abitante	per istruzione
24,33 mq/abitante	di interesse comune
2,73 mq/abitante	per parcheggio pubblico

Si ricavano valori ben superiori alla dotazione di legge con eccezione dei parcheggi pubblici che risultano appena sufficienti.

La verifica viene inoltre eseguita sul parametro di 1 abitante/100 mc che evidenzia con maggiore precisione la situazione estiva nel qual periodo si ha il maggiore affollamento; si avrebbe così la potenzialità di una presenza di 2.926 abitanti.

Infatti alcuni servizi quali la sosta, il verde attrezzato, i servizi di interesse comune, devono essere dimensionati per il maggior numero delle presenze che si potrebbero verificare.

Si ha:

27,27 mq/100 mc così distribuito:

12,45 mq/100 mc	per verde attrezzato
3,74 mq/100 mc	per istruzione
9,96 mq/100 mc	per interesse comune
1,12 mq/100 mc	per parcheggio pubblico

In questa situazione si evidenzia maggiormente la carenza di aree per la sosta, per cui in sede di definizione di Piano Particolareggiato, andranno bilanciate le varie dotazioni di aree per servizi in modo da ottenere aree per la sosta sino al rispetto degli standard di legge.

RISULTATI CENSIMENTO 1991

SEZIONE	ABITAZIONI	OCCUPATE	NON OCCUP.	RESIDENTI
368	1	1	---	5
369	19	9	10	26
370	144	60	84	191
371	12	12	---	34
372	9	9	---	14
373	29	29	---	82
374	35	33	2	83
375	11	11	---	33
376	47	39	8	107
377	75	53	22	127
378	14	14	---	36
379	8	---	8	---
380	5	---	5	---
381	15	1	14	1
382	64	25	39	65
383	108	92	16	317
TOTALI	596	388	208	1121

DATI DEL CENSIMENTO 1991
ANALISI SOCIO-ECONOMICA

All'atto del censimento, dai registri anagrafici risultavano:

- iscritti 1.332 abitanti

Al momento della rilevazione dei dati sono risultati:

- residenti: 1.121 abitanti

Circa poi le abitazioni sono risultate:

- abitazioni occupate 388 abitazioni 65%

- abitazioni non occupate 208 " 35%

- totale 596 abitazioni 100%

con una distribuzione riportata nella tabella allegata e visualizzata nella Tav. N°

Dall'analisi delle SEZIONI si osserva che per la :

- Sezione 369, sono risultate non occupate 10/19 abitazioni, circa il 53% (la Sezione comprende la fascia di ville al mare, tra il ponte ed il porto),

- Sezione 370, sono risultate non occupate 84/144 abitazioni, cioè circa il 58% (la sezione comprende le tre palazzine a due livelli della Cooperativa dell'Areonautica oltre al grosso complesso "Fabbricato Visconti",

- Sezione 379, sono risultate non occupate 8/8 abitazioni, cioè il 100% (la Sezione comprende l'ex Casa del Fascio adibita a forno, e n° 3 ville)

- Sezione 381, non occupate 14/15 abitazioni, cioè circa il 93% (sono comprese le ville della fascia la mare, dalla Piazza San Marco alla via Zara),

- Sezione 382, non occupate 39/64, circa il 61%.

Le abitazioni non occupate interessano soprattutto le schiere multiple sulla via Dalmazia.

Come si vede la maggior concentrazione si ha su un arco che partendo dalla S.S. 127 bis interessa tutta la fascia a mare sino a chiudersi con la multischiera della via Dalmazia.

Si è quindi di fronte ad un diffuso fenomeno di "seconde case" (35% dell'intera dotazione della Borgata) con l'uso del territorio limitato alla stagione estiva. Questo fenomeno è chiaramente emerso per il fatto che i rilevamenti sono stati effettuati in periodo non estivo.

Inoltre, dall'analisi relativa alle attività industriali e dei servizi, si deduce che, praticamente, sia nel periodo estivo che in quello invernale, la Borgata è utilizzata con funzione precipuamente "residenziale".

Infatti è dotata dei servizi minimi indispensabili, non esiste alcuna attività industriale, ed i pochi servizi che creano occupazione possono limitarsi a n° 2 Alberghi e n°3 Ristoranti, oltre che ad una piccola attività artigianale che ruota attorno alla gestione delle concessioni a mare (pontili per le barche da diporto).

Da questa analisi discendono gli orientamenti dettati dall'Amministrazione Comunale tendente al congelamento del costruito (con una drastica riduzione quindi degli indici di edificabilità fondiaria), con l'eccezione di modesti interventi tendenti al completamento di alcuni isolati del nucleo originario ed alla salvaguardia delle caratteristiche del nucleo stesso.

Non essendo stata inoltre individuata una nuova specifica vocazione per la Borgata diversa da quella residenziale, anche in rapporto all'intero territorio, non giustificandosi così un incremento sostanziale di presenze se non quelle derivanti dal naturale incremento demografico, non pare auspicabile e giustificato uno sviluppo della Borgata corrispondente agli indici previsti nel P.R.G..

INDIRIZZI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Dall'esame delle previsioni del P.R.G., evidenziate le situazioni in contrasto con lo stato di fatto (vedasi Relazione Conoscitiva), tenuto conto dei risultati del Censimento 1991, analizzati i nuovi interventi (Coop. Fertilia, Nuovo Ostello della Gioventù), si sono individuate, nell'intero territorio della Borgata, le seguenti sottozone che rappresentano storicamente gli insediamenti, le tipologie costruttive, la morfologia dei suoli e le finalità che si vogliono raggiungere con il P.P.

Si ha pertanto:

- Nucleo Originario ••••	CENTRO STORICO	Art. 3
- Sottozona B1•	RESIDENZIALE ORIGINALE	Art. 4
- Sottozona B1A•	RESIDENZIALE RECENTE	Art. 5
- Sottozona B1B•	RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE	Art. 6
- Sottozona B2•	RESIDENZIALE ORIGINALE	Art. 7
- Sottozona B2A	RESIDENZIALE COMPLESSA	Art. 20
- Sottozona B2B	RESIDENZIALE BINATA	Art. 21
- Sottozona B2C	RESIDENZIALE A VILLA	Art. 22
- Sottozona B2D	RESIDENZIALE A SCHIERA	Art. 23
- Sottozona B2E•	RESIDENZIALE DI FUTURA EDIFICAZIONE	Art. 8
- Sottozona B3A	RESIDENZIALE A SCHIERA MULTIPLA	Art. 24
- Sottozona B3B	RESIDENZIALE ISOLATA	Art. 25
- Sottozona B3B.C	RESIDENZIALE A VILLA	Art. 26
- Sottozona B3D•	RESIDENZIALE A SCHIERA	Art. 9
- Sottozona F4A	ATTREZZATURE RICETTIVE - OSTELLO DELLA GIOVENTÙ	Art. 27
- Sottozona F4B	ATTREZZATURE RICETTIVE - ALBERGO	Art. 28
- Sottozona F5	CAMPEGGI	Art. 29
- Sottozona G1A	BOSCO ESISTENTE	Art. 30
- Sottozona G1B	PARCO URBANO	Art. 31
- Sottozona G2	DI RIMBOSCHIMENTO	Art. 32

- ***	PIANO DI ZONA 167	Art.33- Art.34
- Sottozona H3A•	MUSEO ETNOGRAFICO ALL'APERTO	Art. 10
- Sottozona S1B•	GIARDINI PUBBLICI	Art. 11
- Sottozona S1C•, S1C	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Art.12- Art.35
- Sottozona S2A	IMPIANTI SPORTIVI	Art. 36
- Sottozona S4A•	CULTO	Art. 13
- Sottozona S4B•	SANTA'	Art. 14
- Sottozona S4C•, S4C ₁ •	ISTRUZIONE	Art.15- Art.16
- Sottozona S4D•, S4D	AMMINISTRAZIONE PUBBLICA	Art.17- Art.37
- Sottozona S4E•	DI INTERESSE PUBBLICO	Art. 18
- Sottozona S4P•, S4P	POSTEGGI PUBBLICI	Art. 19- Art. 38

Le sottozone contrassegnate dal simbolo • sono da individuarsi all'interno del nucleo originale e gli Art. fanno riferimento alle Norme di Attuazione.

Più specificatamente nelle NORME DI ATTUAZIONE, sono indicati gli interventi possibili e le modalità, per ciascuna sottozona.

Al fine di una più immediata conoscenza degli indirizzi del P.P., si riportano di seguito i punti specifici di intervento

- VIABILITA' ESTERNA ED ACCESSI
- VIABILITA' INTERNA.

Non essendo stata ravvisata da parte dell'Amministrazione l'opportunità della previsione di ulteriori strutture viarie oltre alla S.S. 127 bis che delimita a Nord la Borgata, ed una sua riclassificazione nel senso di strada urbana, si evidenzia la necessità dell'allargamento della sezione del ponte sullo stagno, che consente il traffico veicolare leggero nei due sensi, ed altrettanti marciapiedi per il traffico pedonale.

Il traffico di mezzi pesanti dovrà essere indirizzato nella bretella Strada Provinciale dei due Mari - S.S. 291 di S. Maria la Palma.

Per quanto riguarda la viabilità interna, essa risulta definita già in sede di P.R.G. e confermata oltre che precisata nelle tavole di P.P..

- CANALE E STAGNO - CONCESSIONI

- SCALO DI ALAGGIO - PORTO

Pur essendo questi spazi e presenze di competenza di altri Organismi, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario un riordino di quanto concesso, alla luce di un necessario decoro per la stessa attività nautica, per uno sviluppo ordinato della stessa, e soprattutto in raffronto alle esigenze e compatibilità della presenza dello Stagno e della zona balneare della Colonia Marina, e dell'arenile pubblico.

- PASSEGGIATA A MARE - MUSEO

La previsione di una passeggiata a mare, collegante il Porto sino al Ponte, si ipotizza nel senso di un riordino di tutti i pontili concessi, in quanto la situazione allo stato attuale ne impedisce la realizzazione.

La creazione di un Museo Etnografico all'aperto sulla civiltà contadina e marinara e delle terre umide, lungo le rive dello stagno, utilizzerebbe i fabbricati più antichi esistenti quale sede del Museo; nello stesso potrebbe trovare collocazione, per esempio quale cimelio storico, una barca restaurata del tipo giuliano, venuta ad Alghero nel 1948, attualmente abbandonata tra gli sterpi.

E' opportuno, inoltre, il restauro della banchina interna allo stagno con utilizzo da parte delle barche che svolgono attività nello stagno stesso.

Il restauro del ponte ad archi (romano-medioevale) troverebbe così una opportuna collocazione all'interno di un percorso organico di visitatori.

- ATTIVITA' SCOLASTICHE

E' prevista la localizzazione in via Orsera di una SCUOLA MATERNA che dovrebbe coprire le esigenze della popolazione residente anche in prospettiva.

E' articolata in n°3 sezioni per una volumetria complessiva di 3000 mc. Con la realizzazione di un Istituto di Scuola Superiore (Istituto Alberghiero) si completa l'intero ciclo scolastico.

La localizzazione è individuata nell'isolato via Zara, via dell'Istria, via Parenzo; l'intero complesso si articola su tre fabbricati distinti (Fabbricato

Scolastico, Convitto, Palestra) con la possibilità per ciascuno di protrarsi dell'attività oltre il periodo scolastico, con funzioni complementari.

Infatti la Palestra opportunamente dimensionata può diventare di utilizzo cittadino, ed il convitto, nell'ottica dell'autonomia finanziaria degli Istituti, può essere utilizzato come "Albergo".

Il complesso interessa un'area di 17.255 mq con una superficie coperta di 4150 mq (edificio scolastico + convitto + palestra) ed una volumetria di 28.500 mc.

- ATTIVITA' SPORTIVE E DI QUARTIERE - COMPLESSO SPORTIVO E RICREATIVO

Premesso che l'attuale ubicazione del Campo Sportivo ricade per la maggior parte in area che il P.R.G. individua quale C1 ed in parte in zona S4 (zona questa chiaramente al servizio della Chiesa Parrocchiale): l'Amministrazione Comunale ritiene che tale ubicazione non sia consona agli esistenti edifici di culto.

Inoltre tale attività sportiva di per sé richiama un notevole numero di spettatori, quindi di autovetture, che impongono pertanto un allontanamento dal "Centro Storico".

Tale esigenza, peraltro, era stata espressa dal gruppo progettista 2PST (Petrucci, Paolini, Silenzi, Tufaroli) del P.R.G. del 1938 che aveva individuato la collocazione del Campo Sportivo oltre la strada per Porto Conte, proprio ove si colloca l'attuale proposta.

L'area interessata (192 m x 225 m = 43.200) risulta attualmente brulla e disboscata.

Nell'area sufficientemente vasta si ipotizza la possibilità di inserire altre strutture sportive più leggere di tipo ricreativo quali tennis, basket, pallavolo.

Un ampio parcheggio (65 x 225 = 14.625 mq) completa l'intervento, ed in particolari circostanze (Festa di San Marco o simili), di affollamento di non residenti a Fertilia, assolve il compito di parcheggio urbano, evitando l'intasamento, come attualmente succede della Borgata.

- VERDE PUBBLICO - PARCO URBANO

Sempre nell'ottica di un contenimento dell'edificato, e più coerentemente con la realtà dei luoghi, sono stati individuati due isolati alberati con pini ad alto fusto per la realizzazione di Giardini Pubblici, ed esattamente l'isolato via Cherso, via Orsera, lungomare Rovigno, via Fiume e l'area compresa tra la via dell'Istria e via Orsera a ridosso della prevista SCUOLA MATERNA.

Inoltre ad area di passeggio e sosta, pur essa pinetata, viene destinato il reliquato a forma triangolare tra la via Orsera e la Scuola Media.

Per le altre Zone previste nel P.R.G., se ne mantiene la destinazione e vengono definiti gli interventi possibili nelle Norme di Attuazione.

Inoltre, come precisato nelle Norme di Attuazione del P.P., l'area antistante il Lungomare Rovigno, indicata come S4C dal P.D.Z. 167, nel P.P. diventa Verde Pubblico attrezzato S4C.

Nella dotazione di Verde Pubblico può farsi rientrare la realizzazione di un PARCO URBANO individuato all'incrocio della S.S. 127 bis per Porto Conte e la S.S. 291 per S. Maria la Palma sino all'Arenosu, con esclusione dell'area ove è stata individuata la zona sportiva.

- RECUPERO MERCATO CIVICO

Spazio Ricreativo - Espositivo

Interessa il fabbricato d'angolo via Parenzo, via Zara, originariamente individuato nel P.R. del 1938 quale Mercato Civico.

Attualmente la struttura è inglobata nelle pertinenze del Campo Sportivo, ed è utilizzato da un club di bocciofili.

Un oculato intervento potrebbe valorizzare una struttura di un certo interesse architettonico e pur mantenendo la sua funzione attuale in chiave ricreativa, potrebbe diventare anche uno spazio culturale espositivo.

- EX OSTELLO DELLA GIOVENTÙ
AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

Riguarda l'utilizzo, dopo ristrutturazione, del fabbricato ex Ostello della Gioventù ad Uffici per l'Amministrazione Pubblica non specificatamente di quartiere.

- POSTEGGI PUBBLICI

Tenuto conto che, nell'analisi degli standard di legge, l'unico parametro deficitario era risultato la quota dei Parcheggi Pubblici, sono state individuate così sufficienti aree sia all'interno del nucleo originario, ove maggiore è la densità di popolazione residente, sia all'esterno, con la finalità di essere contigue alle funzioni specifiche delle varie sottozone.

Nel nucleo originario sono localizzati n°4 aree:

1) Fronte via Fiume	1.092 mq	
2) Fronte Lungomare Rovigno	912 mq	
3) Isolato Poste	1623 mq	
4) Fronte via Istria	1.650 mq	
	<u>5.277 mq</u>	5.277 mq

E fuori del Nucleo Originale:

5) Area Punta Negra	4.052 mq	
6) P.D.Z. 167 via Parenzo	2.120 mq	
7) P.D.Z. 167 via ex S4E	1.912 mq	
	<u>8.084 mq</u>	8.084 mq

Totale Nuovi Parcheggi 13.361 mq

- ZONA S4 DI PUNTA NEGRA

MODIFICA IN SIC

Nel P.R.G. vengono individuate due Sottozone S4 rispettivamente di 6.150 mq e 6.935 mq per un totale di 13.085 mq, tra di loro non contigue delle quali la prima ricadente in area pinetata (pineta di Punta Negra) con interposta un'area S1.

Questa situazione farebbe ipotizzare una destinazione più aderente in SIC (Verde Attrezzato) alle previste aree S4 e quindi una conseguente trasformazione in SIC.

Di conseguenza si ottiene il risultato di avere un'area SIC continua, dall'area pinetata contigua alla spiaggia e su tutto il Lungomare, sino al Belvedere di via Zara.

- NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Come si è detto nelle PREMESSE al Capitolo dell'Analisi dei dati del Censimento 1991, non essendo intervenuta nel frattempo alcuna modifica strutturale, la Borgata di Fertilia è utilizzata solo con funzioni residenziali.

Anzi con la realizzazione della Cooperativa Edile "FERTILIA" si è maggiormente accentuata la sua funzione residenziale con la potenzialità di nuovi 194 Residenti.

Pertanto, non essendo stata individuata dall'Amministrazione diversa vocazione, anche in rapporto al territorio, non si giustifica un incremento sostanziale di presenze corrispondenti agli indici previsti dal P.R.G., anche se compatibili con le dotazioni di S1 + S4 esistenti.

Si sono quindi ipotizzati alcuni interventi tendenti alla definizione degli isolati secondo le previsioni di del P.R. del 1938 e conformemente si sono individuate le caratteristiche compatibili con il realizzato ed un modesto intervento (P.D.Z. 167) nell'area prevista dal P.R.G. come C1, tra il vecchio e il nuovo Ostello della Gioventù.

Come si è già detto, si è provveduto all'individuazione di aree per posteggi pubblici, verde pubblico attrezzato, recupero di fabbricati esistenti (ex Mercato Civico, Casa Doria).

Gli interventi residenziali nel Nucleo Originale (Centro Storico) saranno strutturati su tre livelli, copertura a tetto a padiglioni, e ad un livello:

- Zona B1• 960 mc

a) Fronte via Fiume, nell'isolato via Orsera, via Pola, via Trieste, è prevista la realizzazione di una batteria di magazzini per l'intrapresa di attività commerciali ed artigianali al piano terra, con porticato al fine di definire lo spazio interno all'isolato da adibire a Verde Privato. La volumetria sarà di 960 mc complessivi.

L'intervento ha soprattutto lo scopo di creare una quinta col completamento dei quattro lati dell'isolato, visto il degrado dello spazio interno all'isolato stesso, (che verrà recuperato attraverso la destinazione SIC (verde attrezzato) e delle sovrastrutture posticce agli edifici principali

- Zona B2• 15.524 mc

a) Fabbricato ad "L" tra la via Trieste, via Fiume, via Nuova (lato Torre) per una volumetria di 5.750 mc.

b) Isolato CASA DORIA: a chiusura dell'isolato, nelle forme indicate dal P.R. 1938, sono previsti tre fabbricati a tre livelli, collegati con porticati, racchiudenti un ampio spazio interno da destinarsi a Verde Privato al servizio dei residenti nell'isolato. La nuova volumetria sarà di 9.504 mc (2.772 mc + 3.960 mc + 2.772 mc).

Nell'area esterna al Nucleo Originario (Centro Storico) l'Amministrazione Comunale ritiene di realizzare nella prevista zona C1 di P.R.G. e nella restante fascia dell'adiacente B3 (sono escluse le aree relative ai lotti dei due fabbricati esistenti ed il lotto di pertinenza del vecchio ostello che diverrà Sottozona S4 come si è detto in premessa), un intervento residenziale in forma di P.D.Z. 167.

La normativa di detto P.D.Z. 167 di via Parenzo sarà contenuta in un articolo specifico delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Fertilia.

L'intervento residenziale previsto, sarà costituito da n° 20 fabbricati isolati di tipo bifamiliare a due livelli (complessivamente n° 40 appartamenti).

Si ipotizza una dotazione volumetrica di 320 mc per ogni appartamento per un totale complessivo di 12.800 mc.

L'indice fondiario massimo sarà $i_{f_{max}} = 1,50$ mc/mq.

TABELLA NUOVA EDIFICAZIONE

- VOLUMI PER ATTIVITA' SCOLASTICHE

S4C - SCUOLA MATERNA		3.000 mc
S4C - SCUOLA ISTITUTO SUPERIORE		<u>28.500 mc</u>
		<u>31.500 mc</u>

- VOLUMI RESIDENZIALI

B1•	960 mc	
B2•	<u>15.254 mc</u>	
	16.214 mc	
- C1 - PDZ 167-via Parenzo	<u>12.800 mc</u>	
	29.014 mc	<u>29.014 mc</u>
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE		<u>60.514 mc</u>

NUOVA EDIFICAZIONE

Con la seguente distribuzione per isolati:

ZONA P.R.G. B1

ISOLATO	SOTTOZONA	if P.P. mc/mq	SUPERFICIE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME PROGETTO	VOLUME TOTALE
2A	B1B•	3,24	4.200 mq	12.650 mc	960 mc	13.610 mc

ZONA P.R.G. B2

ISOLATO	SOTTOZONA	if P.P. mc/mq	SUPERFICIE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME PROGETTO	VOLUME TOTALE
4	B2E•	4,10	3.325 mq	4.122 mq	9.504 mc	13.626 mc
5A	B2E•	4,50	1.748 mq	2.233 mq	5.750 mc	7.983 mc

ZONA P.R.G. C1

ISOLATO	SOTTOZONA	if P.P. mc/mq	SUPERFICIE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME PROGETTO	VOLUME TOTALE
Via Parenzo Via P. Conte	C1 PDZ 167	1,39	17.763	---	12.800	12.800

ZONA P.R.G. S4

ISOLATO	SOTTOZONA	if P.P. mc/mq	SUPERFICIE	VOLUME ESISTENTE	VOLUME PROGETTO	VOLUME TOTALE
Via Orsera	S4C	1,33	2.250 mq	---	3.000 mc	3.000 mc
Via Parenzo	S4C•	1,65	17.255 mq	---	28.500 mc	28.500 mc

Complessivamente si hanno i seguenti dati generali:

RIEPILOGO GENERALE P.P.

SOTTOZONA	SUPERFICIE SOTTOZONA	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	i f mc/mq	P. R. G.
B1	14.508 mq	47.884 mc	7.426 mq	3,30	126.000 mc
B2	46.642 mq	111.893 mc	14.215 mq	2,40	296.250 mc
B3 + ville al mare	35.479 mq	45.760 mc	7.416 mq	1,29	53.687 mc
PDZ 167	45.566 mq	54.494 mc	10.092 mq	1,20	60.550 mc
PDZ 167 VIA PARENZO	21.014 mq	12.800 mc	2.000 mq	1,33	39.900 mc
SOMMANO RESIDENZE	163.209 mq	272.831 mc	41.299 mq	-----	576.387 mc
S4	40.270 mq	52.253 mc	8.609 mq	0,99	70.888 mc
F4 Punta Negra + Ostello	34.893 mq	28.060 mc	5.760 mq	0,80	34.893 mc
TOTALE	238.372 mq	353.144 mc	55.518 mq	-----	682.168 mc
S1 - P.P.	58.221 mq	-----	-----	-----	-----
S2 - P.P.	43.200 mq	-----	-----	-----	-----
S4 - P.P.	18.037 mq	-----	-----	-----	-----
TOTALE GENERALE	357.830 mq	353.144 mc	55.668 mq	-----	682.168 mc

RISULTANZE DI P.P.

ZONA B1

ISOLATO	SUPERFICIE	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	VOLUME P.R.G.
1	3.808 mq	12.950 mc	1.652 mq	3,40 mc/mq	34.300 mc
2A	4.200 mq	13.610 mc	2.304 mq	3,24 mc/mq	29.400 mc
2B	-----	-----	-----	-----	16.800 mc
3	3.000 mq	9.300 mc	1.830 mq	3,10 mc/mq	21.000 mc
4	3.500 mq	12.024 mc	1.640 mq	3,43 mc/mq	24.500 mc
	14.508 mq	47.884 mc	7.426 mq	3,30 mc/mq	126.000 mc

ZONA B2

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	17.664 mq	47.691 mc	5.739 mq	2,74 mc/mq	110.750 mc
2	1.516 mq	2.592 mc	288 mq	1,84 mc/mq	21.600 mc
3	1.324 mq	3.312 mc	432 mq	2,50 mc/mq	25.500 mc
4	3.325 mq	13.626 mc	1.643 mq	4,10 mc/mq	16.625 mc
5A	1.748 mq	7.983 mc	925 mq	3,00 mc/mq	13.300 mc
5B	3.628 mq	5.904 mc	728 mq	1,63 mc/mq	18.140 mc
6A	7.819 mq	10.252 mc	1.537 mq	1,31 mc/mq	39.095 mc
6B	3.261 mq	4.973 mc	837 mq	1,52 mc/mq	16.305 mc
7	6.357 mq	15.560 mc	2.086 mq	2,45 mc/mq	34.935 mc
	46.642 mq	111.893 mc	14.215 mq	2,40 mc/mq	296.250 mc

ZONA B3

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	12.687 mq	18.306 mc	2.858 mq	1,44 mc/mq	33.492 mc
2	1.365 mq	3.960 mc	440 mq	2,90 mc/mq	20.195 mc
3	2.331 mq	2.220 mc	370 mq	0,95 mc/mq	-----
	16.383 mq	24.486 mc	3.668 mq	1,50 mc/mq	53.687 mc

ZONA B3 - VILLE AL MARE

ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
1	5.794 mq	3.759 mc	712 mq	0,65 mc/mq	-----
2	3.480 mq	5.405 mc	848 mq	1,55 mc/mq	-----
3	5.762 mq	6.410 mc	1.066 mq	1,11 mc/mq	-----
4	4.060 mq	5.700 mc	1.122 mq	1,40 mc/mq	-----
	19.096 mq	21.274 mc	3.748 mq	1,11 mc/mq	-----

ZONA B3 + VILLE AL MARE

	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
TOTALI	35.479 mq	45.760 mc	7.416 mq	1,29 mc/mq	53.687 mc

P.D.Z. 167

COOP.	SUPERFICI E ISOLATO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	VOLUME P.D.Z.
FERTILIA	18.156 mq	17.491 mc	3.240 mq	1,07 mc/mq	19.435 mc
ELENA	27.410 mq	37.003 mc	6.852 mq	1,50 mc/mq	41.115 mc
	45.566 mq	54.494 mc	10.092 mq	1,20 mc/mq	60.550 mc

ZONA C1- P.D.Z. 167 Via Parenzo

SOTTOZONA	SUPERFICIE	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
C1/1 + B3	21.014 mq	12.800 mc	2.000 mq	1,33	18.909 mc
C1/2	-----	-----	-----	-----	20.991 mc
	-----	-----	-----	-----	39.900 mc

ZONA S4

COMPA.	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
PUNTA NEGRA	4.052 mq	-----	----	----	26.170 mc
NUOVE POSTE	750 mq	396 mc	132 mq	0,53 mc/mq	-----
SCUOLE	28.910 mq	42.202 mc	6.810 mq	1,46 mc/mq	16.370 mc
ESPOSIZIONE EX MERCATO	1.224 mq	2.282 mc	652 mq	1,86 mc/mq	10.620 mc
CHIESA	3.984 mq	5.312 mc	664 mq	1,33 mc/mq	7.968 mc
EX POSTE	-----	-----	-----	-----	9.760 mc
EX OSTELLO	1.350 mq	2.061 mc	351 mq	1,53 mc/mq	-----
	40.270 mq	52.253 mc	8.609 mq	1.30 mc/mq	70.888 mc

ZONA F4

SOTTOZONA	SUPERFICIE LOTTO	VOLUME P.P.	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
OSTELLO	15.440 mq	13.000 mc	3.250 mq	0,84 mc/mq	15.440 mc
P. NEGRA	19.453 mq	15.060 mc	2.510 mq	0,77 mc/mq	19.453 mc
	34.893 mq	28.060 mc	5.760 mq	0,80 mc/mq	34.893 mc

SI - P.P.

COMPARTO	SUPERFICIE	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
BELVEDERE SAN MARCO	3.522 mq	----	----	----	----
FASCIA LUNGOMARE ROVIGNO	18.945 mq	----	----	----	----
TRIANGOLO S.S. 127 BIS -VIA PARENZO	4.875 mq	----	----	----	----
PUNTA NEGRA - S.S. 127 BIS	6.150 mq	----	----	----	----
GIARDINI PUBBLICI VIA ORSERA	3.776 mq	----	----	----	----
GIARDINI PUBBLICI VIA ISTRIA	7.100 mq	----	----	----	----
GIARDINETTI VIA ORSERA	630 mq	----	----	----	----
ANGOLO VIA ZARA	710 mq	----	----	----	----
P.D.Z. 167	10.449 mq	----	----	----	----
P.D.Z. 167 Via Parenzo	1.984 mq				
	58.221 mq	----	----	----	----

S2 - P.P.

COMPARTO	SUPERFICIE	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
CAMPO SPORTIVO	43.200 mq	----	----	----	----
	43.200 mq	----	----	----	----

S4 - P.P. POSTEGGI CENTRO URBANO

COMPARTO	SUPERFICIE	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	if	P.R.G.
POSTEGGI PUBBLICI	10.729 mq	-----	-----	----	-----
P.D.Z. 167	5.188 mq	-----	-----	----	-----
P.D.Z. 167 Via Parenzo	2.120 mq				
	18.037 mq	-----	-----	----	-----

**DIFFERENZE VOLUMETRICHE - PROPOSTA
RISPETTO ALLE PREVISIONI DI P.R.G.**

SOTTOZONA	SUPERFICIE SOTTOZONA P.P.	VOLUME P.P.	if di P.P. mc/mq	VOLUME P.R.G.	DIFFERENZA P.P. - P.R.G.
B1	14.508 mq	47.884 mc	3,30	126.000 mc	-78.116 mc
B2	46.642 mq	111.893mc	2,40	296.250mc	-184.357 mc
B3 + Ville al mare	35.479 mq	45.760 mc	1,29	53.687 mc	-7927 mc
C1+ B3 P.D.Z. 167	21.014 mq	12.800 mc	1,33	39.900 mc	-18.886 mc
PDZ 167	45.566 mq	54.494 mc	1,20	60.550 mc	-6.056 mc
SOMMANDO RESIDENZE	163.209 mq	272.831 mc	1,67	576.387 mc	-303.556 mc
S4	40.270 mq	52.253 mc	0,99	70.888 mc	-18.635mc
F4 Punta Negra + Ostello	34.893 mq	28.060 mc	0,80	34.893 mc	-6.833 mc
TOTALE	238.372 mq	353.144 mc	----	682.168 mc	-329.024 mc

Quindi a seguito di intervento del Piano Particolareggiato si hanno le seguenti dotazioni:

Area S1 - Verde Attrezzato di P.P

1) Belvedere San Marco	3.522 mq	
2) Fascia Lungomare Rovigno	18.945 mq	
3) Triangolo S.S. 127 bis - via Parenzo	4.875 mq	
4) Verde di P.D.Z. 167	10.449 mq	
5) Verde di P.D.Z. 167 via Parenzo	1.964 mq	
6) Punta Negra - S.S. 127 bis	6.144 mq	
7) Giardini Pubblici via Orsera	3.776 mq	
8) Giardini Pubblici via dell'Istria	7.100 mq	
9) Giardinetti via Orsera	630 mq	
10) Angolo via Zara	796 mq	
	<u>58.221 mq</u>	58.221 mq

Area S2 - Impianti Sportivi di P.P.

1) Campo Sportivo	43.200 mq	43.200 mq
-------------------	-----------	-----------

Area S4 - Servizi Pubblici di P.P.

1) Poste	750 mq	
2) Edificio per il Culto	3.984 mq	
3) Asilo Nido	1.220 mq	
4) Scuole Elementari + Medie	8.185 mq	
5) Scuola Materna	2.250 mq	
6) Scuola Alberghiera	17.255 mq	
7) Spazio Ricreativo - Espositivo	1.224 mq	
8) Amministrazione Pubblica (ex Ostello)	1.350 mq	
9) Posteggi Pubblici	10.729 mq	
10) " in P.D.Z. 167	5.188 mq	
11) " IN P.D.Z. 167 via Parenzo	2.120 mq	
	<u>54.225 mq</u>	54.225 mq
		<u>155.676 mq</u>

SI + S2 + S4

Tali superfici, raggruppate secondo la distribuzione degli standard di legge, portano:

A) Verde Pubblico Attrezzato	58.221 mq
B) Superficie per l'Istruzione	28.910 mq
C) Superficie per Servizi di Interesse Comune	50.508 mq
D) Superficie per Parcheggi Pubblici	18.037 mq
SOMMANO S1 + S2 + S4 DI P.P.	<u>155.676 mq</u>

Da questa dotazione di servizi prevista nel Piano Particolareggiato, ricordando che gli iscritti nei Registri Anagrafici sono 1199, si hanno i seguenti valori:

- 129,84 mq/abitante	così distribuiti contro la norma che prevede 18 mq / ab.
- 48,56 mq/abitante	per verde attrezzato 9,0 mq
- 24,11 mq/abitante	per istruzione 4,5 mq
- 42,13 mq/abitante	di interesse comune 2,0 mq
- 15,04 mq/abitante	per parcheggio pubblico 2,5 mq

Si ricavano valori ben superiori alla dotazione di legge.

La verifica viene ripetuta sul parametro 1 abitante/100 mc che esprime maggiormente la potenzialità abitativa specie nel periodo estivo, che porterebbe ad una ipotetica presenza di 3.530 abitanti.

Si ha:

44,10 mq/100 mc	così distribuito contro la norma che prevede	18 mq/100mc::
16,40 mq/100 mc	per verde attrezzato	9,0 mq
8,19 mq/100 mc	per istruzione	4,5 mq
14,31 mq/100 mc	per interesse comune	2,0 mq
5,11 mq/100 mc	per parcheggio pubblico	2,5 mq

Anche in questa situazione le dotazioni risultano esuberanti.

Questi risultati confermano lo spirito informatore nella stesura del P.R.G. 1984 che prevedeva, allorché le dotazioni di servizi fossero risultate carenti nel Centro Urbano di Alghero, si dovesse colmare tale deficienza con quote alla periferia.

**PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1) VIABILITA'

a) Prolungamento via Parenzo

- Scavo di sbancamento

$$80,00 \times 16,00 \times 0,50 = 640,00 \text{ mc}$$

$$220,00 \times 8,00 \times 0,50 = 880,00 \text{ "}$$

$$170,00 \times 16,00 \times 0,50 = 1360,00 \text{ "}$$

$$\underline{\underline{2880,00 \text{ mc}}}$$

$$\text{£/mc } 9000 \times 2880,00 \text{ mc} = 25.920.000$$

- Rilevato

$$\text{£/mc } 16000 \times 2880,00 \text{ mc} = 46.080.000$$

- Sottofondo tout-venant

$$80,00 \times 16,00 \times 0,30 = 384,00 \text{ mc}$$

$$220,00 \times 8,00 \times 0,30 = 528,00 \text{ "}$$

$$170,00 \times 16,00 \times 0,30 = 816,00 \text{ "}$$

$$\underline{\underline{1728,00 \text{ mc}}}$$

$$\text{£/mc } 16.000 \times 1728,00 \text{ mc} = 27.648.000$$

- Massetto cls per marciapiedi

$$2 \times 80,00 \times 2,00 = 320,00 \text{ mq}$$

$$220,00 \times 2,00 = 440,00 \text{ "}$$

$$2 \times 170,00 \times 2,00 = 680,00 \text{ "}$$

$$\underline{\underline{1440,00 \text{ mq}}}$$

$$\text{£/mq } 16.000 \times 1440,00 \text{ mq} = 23.040.000$$

- Pietrini di cemento

$$\text{£/mq } 28.000 \times 1440,00 \text{ ml} = 40.320.000$$

- Cordonata

$$2 \times 80,00 = 160,00 \text{ ml}$$

$$1 \times 220,00 = 220,00 \text{ ml}$$

$2 \times 170,00 = 340,00 \text{ ml}$	
<u>720,00 ml</u>	
$\text{£/mq } 20.000 \times 720,00 \text{ ml} =$	14.400.000
- Binder cm 7	
$12,00 \times 80,00 = 960,00 \text{ mq}$	
$6,00 \times 220,00 = 1320,00 \text{ ''}$	
$12,00 \times 170,00 = 2040,00 \text{ ''}$	
<u>4320,00 mq</u>	
$\text{£/mq } 9000 \times 4320,00 \text{ mq} =$	38.880.000
- Tappeto 4 cm	
$\text{£/mq } 5000 \times 4320,00 \text{ mq} =$	<u>21.600.000</u>
Sommano Prolungamento via Parenzo	<u>£ 237.888.000</u>
b) Prolungamento Lungomare Rovigno	
- Scavo di sbancamento	
$360,00 \times 16,00 \times 0,50 = 2880,00 \text{ mc}$	
$\text{£/mc } 9000 \times 2880,00 \text{ mc} =$	25.920.000
- Rilevato	
$\text{£/mc } 16.000 \times 2880,00 \text{ mc} =$	46.080.000
- Sottofonfo tout-venant	
$360,00 \times 16,00 \times 0,30 = 1728,00 \text{ mc}$	
$\text{£/mc } 16.000 \times 1728,00 \text{ mc} =$	27.648.000
- Massetto cls per marciapiedi	
$2 \times 360,00 \times 2,00 = 1440,00 \text{ mq}$	
$\text{£/mq } 16.000 \times 1440,00 \text{ mq} =$	23.040.000
- Pietrini in cemento	
$\text{£/mq } 28.000 \times 1440,00 \text{ mq} =$	40.320.000
- Cordonate	
$2 \times 360,00 = 720 \text{ ml}$	
$\text{£/ml } 20.000 \times 720,00 \text{ ml} =$	14.400.000

- Binder cm 7		
	$360,00 \text{ ml} \times 12,00 \text{ ml} = 4320 \text{ mq}$	
	$\text{£/mq } 9000 \times 4320 \text{ mq} =$	38.880.000
- Tappeto cm 4		
	$\text{£/mq } 5000 \times 4320 \text{ mq} =$	21.600.000
		<u>21.600.000</u>
Sommano Prolungamento Lungomare Rovigno		£ 237.888.000

c) Prolungamento via Fiume

- Scavo di sbancamento su roccia		
	$120,00 \times 10,00 \times 0,50 = 600,00 \text{ mc}$	
	$\text{£/mq } 25.000 \times 600,00 \text{ mc} =$	15.000.000
- Sottofondo tout-venant		
	$120,00 \times 10,00 \times 0,30 = 360,00 \text{ mc}$	
	$\text{£/mc } 16.000 \times 360,00 \text{ mc} =$	5.760.000
- Massetto cls per marciapiedi		
	$2 \times 120,00 \times 1,50 = 360,00 \text{ mq}$	
	$\text{£/mq } 16.000 \times 360,00 \text{ mq} =$	5.760.000
- Pietrini di cemento		
	$\text{£/mq } 28.000 \times 360,00 \text{ mq} =$	10.080.000
- Cordonata		
	$2 \times 120,00 = 240,00 \text{ ml}$	
	$\text{£/ml } 20.000 \times 240,00 \text{ ml} =$	4.800.000
- Binder 7 cm		
	$120,00 \times 7,00 = 840,00 \text{ mq}$	
	$\text{£/mq } 9.000 \times 840,00 \text{ mq} =$	7.560.000
- Tappeto cm 4		
	$\text{£/mq } 5.000 \times 840,00 \text{ mq} =$	4.200.000
		<u>4.200.000</u>
Sommano Prolungamento via Fiume		£ 53.160.000

d) Via Nuova (da Lungomare Rovigno a via Orsera)

- Scavo di sbancamento

$$8,00 \times 140,00 \times 0,50 = 560 \text{ mc}$$

$$\text{£/mc } 9.000 \times 560,00 \text{ mc} = 5.040.000$$

- Rilevato

$$\text{£/mq } 16.000 \times 560,00 \text{ mc} = 8.960.000$$

- Sottofondo tout-venant

$$140,00 \times 8,00 \times 0,30 = 336,00 \text{ mc}$$

$$\text{£/mc } 16.000 \times 336,00 \text{ mc} = 5.376.000$$

- Massetto cls per marciapiedi

$$2 \times 140,00 \times 1,00 = 280,00 \text{ mq}$$

$$\text{£/mq } 16.000 \times 280,00 \text{ mq} = 4.480.000$$

- Pietrini di cemento

$$\text{£/mq } 28.000 \times 280,00 \text{ mq} = 7.840.000$$

- Cordonate

$$2 \times 140,00 = 280,00 \text{ ml}$$

$$\text{£/mq } 20.000 \times 280,00 \text{ ml} = 4.800.000$$

- Binder 7cm

$$140,00 \times 6,00 = 840,00 \text{ mq}$$

$$\text{£/mq } 9.000 \times 840,00 \text{ mq} = 7.560.000$$

- Tappeto 4 cm

$$\text{£/mq } 5000 \times 840,00 \text{ mq} = 4.200.000$$

Sommano via Nuova

48.256.000

e) Via Trieste

48.256.000

2) IMPIANTI TECNOLOGICI

a) Rete fognaria acque nere

- Condotta principale (Politilene Ø 350)

$$\text{ml } 1130 \times \text{£/ml } 90.000 =$$

101.700.000

- Condotta secondaria (Polietilene Ø250)	
ml 250 x £/ml 60.000 =	15.000.000
- Allacci fognari	
n° 20 x £ 500.000=	10.000.000
- Pozzetti ispezione	
n° 20 x £ 1.200.000 =	24.000.000
	<u> </u>
Sommano acque nere	£ 150.700.000
b) Rete fognarie acque bianche	
- Condotta principale (Polietilene Ø400)	
ml 1130 x £/ml 120.000 =	135.600.000
- Caditoie stradali compreso allaccio	
n° 90 x £ 600.000 =	54.000.000
- Pozzetti ispezione	
n° 20 x £ 1.200.000 =	24.000.000
	<u> </u>
Sommano acque bianche	£ 213.600.000
c) Rete idrica	
- Rete principale (Polietilene Ø100 compresi pezzi speciali)	
ml 1130 x £/ml 150.000 =	169.500.000
- Pozzetti ispezione	
n° 10 x £ 1.200.000 =	12.000.000
- Allacci	
n° 20 x £ 500.000 =	10.000.000
	<u> </u>
Sommano rete idrica	£ 191.500.000
d) Impianto illuminazione compresa rete	
40 punti luce x £ 2.500.000 =	£ 100.000.000
e) Demolizione e ripristini vari a stima	£ 100.000.000

RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1) VIABILITA'

• Prolungamento via Parenzo	£ 237.888.000	
• Prolungamento Lungomare Rovigno	£ 237.888.000	
• Prolungamento via Fiume	£ 53.160.000	
• Via Nuova	£ 48.256.000	
• Via Trieste	£ 48.256.000	
	<u>£ 625.448.000</u>	
Sommano Viabilità		£ 625.448.000

2) IMPIANTI TECNOLOGICI

• Rete acque nere	£ 150.700.000	
• Rete acque bianche	£ 213.600.000	
• Rete idrica	£ 191.500.000	
• Impianto Illuminazione	£ 100.000.000	
• Opere varie	£ 100.000.000	
	<u>£ 755.000.000</u>	
Sommano Impianti		£ 755.800.000
		<u>£ 1.381.248.000</u>
Sommano Opere Urbanizzazione Primaria		£ 1.381.248.000

PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) SOTTOZONA G1B - PARCO URBANO

- Interventi sulla vegetazione	480.000.000	
- Percorsi, piazzuole, recinzioni	240.000.000	
- Impianti tecnologici	200.000.000	
- Fabbricati di servizio	360.000.000	
	<u>1.280.000.000</u>	
Sommano G1B	£ 1.280.000.000	£ 1.280.000.000

2) SOTTOZONA H3A• - MUSEO ETNOGRAFICO ALL'APERTO

- Restauro e ristrutturazione fabbricati	400.000.000	
- Viabilità, sosta, piazzuole, recinzioni	250.000.000	
- Ricostruzione ambienti	250.000.000	
	<u>900.000.000</u>	
Sommano H3A•	£ 900.000.000	£ 900.000.000

3) SOTTOZONA S1B• - GIARDINI PUBBLICI

a) Giardini via Orsera

- Interventi sulla vegetazione	100.000.000	
- Percorsi, sosta, piazzuole, recinzioni	150.000.000	
- Impianti tecnologici	100.000.000	
	<u>350.000.000</u>	
	£ 350.000.000	£ 350.000.000

b) Giardini via dell'Istria

- Interventi sulla vegetazione	200.000.000	
- Percorsi, sosta, piazzuole, recinzioni	250.000.000	
- Impianti tecnologici	200.000.000	
	<u>650.000.000</u>	
	£ 650.000.000	£ 650.000.000

c) Giardini Scuola Media

- Interventi sulla vegetazione	30.000.000	
- Percorsi, sosta	20.000.000	
- Impianti tecnologici	20.000.000	
	<u>70.000.000</u>	
Sommano S1B•	£ 70.000.000	70.000.000
		<u>£ 1.070.000.000</u>

4) SOTTOZONA S1C• - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

a) Belvedere Piazza San Marco

- Formazione verde	100.000.000	
- Percorsi, sosta	150.000.000	
- Impianti	100.000.000	
	<u>350.000.000</u>	
Sommano S1C•	£ 350.000.000	£ 350.000.000

5) SOTTOZONA S1C - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

a) Comparto Punta Negra

b) Comparto Nuovo Ostello della Gioventù

- Formazione verde	250.000.000	
- Percorsi, sosta	250.000.000	
- Impianti	200.000.000	
	<u>700.000.000</u>	
Sommano S1C _{1,2}	£ 700.000.000	£ 700.000.000

c) Angolo su via Zara

- Chiosco	50.000.000	
- Verde	30.000.000	
- Arredi	30.000.000	
	<u>110.000.000</u>	
Sommano S1C ₃	£ 110.000.000	

		£ 110.000.000
d) Belvedere via Dalmazia		
- Formazione aiuole e verde	80.000.000	
- Pavimentazione e sosta	150.000.000	
- Impianti ed arredi	100.000.000	
	<u>£ 330.000.000</u>	
Sommano S1C ₄		£ 330.000.000
e) Lungomare su via Dalmazia		
- Interventi sul verde	80.000.000	
- Percorsi e sosta	100.000.000	
- Impianti ed Arredi	120.000.000	
	<u>£ 300.000.000</u>	
Sommano S1C _{5,6}		£ 300.000.000
		<u>£ 1.770.000.000</u>
Sommano S1C• - S1C		£ 1.770.000.000
6) SOTTOZONA S2A - IMPIANTI SPORTIVI		
- Spogliatoi e Tribune	1.200.000.000	
- Fondi, Piste, Recinzioni	2.500.000.000	
- Impianti minori ed illuminazione	1.000.000.000	
	<u>£ 4.700.000.000</u>	
		£ 4.700.000.000
- Posteggio S4P	731.250.000	
		£ 731.250.000
Sommano S2A + S4P		£ 5.431.250.000
7) SOTTOZONA S4C• - S4C₁•		
- Scuola Materna Fabbricato 3000 mc comprese sistemazioni esterne	1.050.000.000	
- Scuola Alberghiera 28.500 mc	9.975.000.000	
	<u>£ 11.025.000.000</u>	
Sommano S4C• - S4C ₁ •		£ 11.025.000.000

8) SOTTOZONA S4D - AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

- Ristrutturazione	450.000.000	
- Sistemazioni esterne	100.000.000	
	<u>550.000.000</u>	
Sommano S4D	£ 550.000.000	£ 550.000.000

9) SOTTOZONA S4E• - SPAZIO ESPOSITIVO

- Demolizioni	50.000.000	
- Ristrutturazione	400.000.000	
- Sistemazioni esterne	50.000.000	
	<u>500.000.000</u>	
Sommano S4E•	£ 500.000.000	£ 500.000.000

10) SOTTOZONA S4P• - POSTEGGI PUBBLICI

- Via Fiume	1092 mq	
- Via Nuova	912 "	
- Isolato Poste	1623 "	
- Via dell'Istria	1650 "	
	<u>5277 mq</u>	
	£/mq 80.000 x 5277 mq = £ 422.160.000	£ 422.160.000

11) SOTTOZONA S4P - POSTEGGI PUBBLICI

- Area Punta Negra	4052 mq	
- P.D.Z. 167 ex S4E	1912 "	
	<u>5964 mq</u>	
	£/mq 100.000 x 5964 = £ 596.400.000	£ 596.400.000
Sommano S4P• - S4P		<u>£ 1.018.560.000</u>

12) ESPROPRI

a) G1B - Parco Urbano

£/mq 2500 x 166.815 mq =	£ 417.037.500	
G1B		£ 417.037.500

b) S1A• - Museo Etnografico all'Aperto

£/mq 2500 x 42.250 mq =	105.625.000	
- Sovrasuoli	500.000.000	
	<u>605.625.000</u>	
S1A•	£ 605.625.000	£ 605.625.000

c) S1B• - Giardini Pubblici

- Via Orsera	3.776 mq	
- Via dell'Istria	7.100 mq	
- Scuola Media	630 mq	
	<u>11.506 mq</u>	
£/mq 130.000 x 11.506mq =	£ 1.495.780.000	
S1B•		£ 1.495.780.000

d) S1C• - S1C - Verde Pubblico Attrezzato

- Belvedere Piazza San Marco	3.522 mq	
£/mq 130.000 x 3.522 mq =	£ 457.786.000	
	£ 457.786.000	
- Comparto Punta Negra	6.150 mq	
- Comparto Nuovo Ostello Gioventù	4.875 mq	
	<u>11.125 mq</u>	
£/mq 80.000 x 11.125 mq =	£ 882.000.000	
	£ 882.000.000	
- Lungomare Rovigno	18.945 mq	
- Angolo su via Zara	710 mq	
	<u>19.655 mq</u>	

£/mq 60.000 x 19.655 mq = £ 1.179.300.000

1.179.300.000

£ 2.519.086.000

Sommano S1C• - S1C

£ 2.519.086.000

e) S2A - S4P Impianti Sportivi e Posteggio

- Campo Sportivo £/mq 4.000 x 43.200 mq = 172.800.000

- Posteggio £/mq 4.000 x 14.625 mq = 58.500.000

£ 231.300.000

Sommano S2A - S4P

£ 231.300.000

f) S4C₁• - Scuola Materna

£/mq 130.000 x 2250 mq = 292.500.000

g) S4C₁• - Scuola Alberghiera

£/mq 130.000 x 17.250 = 2.243.150.000

£ 2.535.650.000

Sommano S4C₁• - S4C₁•

£ 2.535.650.000

h) S4D - Amministrazione Pubblica

£/mq 130.000 x 5313 mq = 630.690.000

-Sovrasuoli 300.000.000

£ 990.690.000

S4D

£ 990.690.000

i) S4E• - Spazio Espositivo

£/mq 130.000 x 1224 mq = 159.120.000

-Sovrasuoli 150.000.000

£ 309.120.000

S4E• £ 309.120.000

1) S4P• - S4P - Posteggi pubblici

- S4P• 5.277 mq

- S4P 4.052 "

9.329 mq

£/mq 130.000 x 9.329 mq = £ 1.212.770.000

£ 1.212.770.000

Sommano Espropri

£ 9.801.868.500

RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED ESPROPRI

1) Sottozona G1B	£ 1.280.000.000
2) Sottozona H3A•	900.000.000
3) Sottozona S1B•	1.070.000.000
4-5) Sottozone S1C• - S1C	1.770.000.000
6) Sottozona S2A	5.431.250.000
7) Sottozone S4C• - S4C	11.025.000.000
8) Sottozona S4D	550.000.000
9) Sottozona S4E•	500.000.000
10-11) Sottozone S4P• - S4P	1.018.560.000
	<u>£ 23.544.810.000</u>
12) Espropri	9.801.868.500
Sommano Opere Urbanizzazione Secondaria	<u>£ 33.346.678.500</u>

RIEPILOGO GENERALE

Opere di Urbanizzazione Primaria	£ 1.381.248.000	Pari a € 713.355,06
Opere di Urb. Secondaria ed Espropri	£ 33.346.678.500	Pari a € 17.222.122,17
TOTALE GENERALE	<u>£ 34.727.927.500</u>	<u>€ 17.935.477,23</u>
CORRISPONDENTI A EURO		€ 17.935.477,23

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIAZIONE

PARTITA	INTESTAZIONE CATASTALE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	99	2.000 mq	1.092 mq
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	97	2.190 mq	912 mq
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	77	17.436 mq	17.436mq
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	76	12.127 mq	11.000 mq
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	78	614 mq	614 mq
2.266	DEMANIO DELLO STATO	49/H	95	4.670 mq	3.776 mq
2.866	ENTE GIULIANO AUTONOMO DI SARDEGNA (EGAS)	49/H	115	8.860 mq	8.860 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	263	630 mq	630 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	191	324 mq	324 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	192	324 mq	324 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	193	324 mq	324 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	430	2.550 mq	2.550 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	133	379 mq	379 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	262	101 mq	13 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	261	119 mq	119 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	283	119 mq	80 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	284	119 mq	119 mq
2.866	E.G.A.S.	49/H	114	376 mq	376 mq

PARTITA	INTESTAZIONE CATASTALE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE
5.378	SOCIETA' BONIFICHE SARDE (S.B.S.)	49/H	75	76.025 mq	26.879 mq
5.378	S.B.S.	49/H	214	1.482 mq	1.290 mq
2.926	E.T.F.A.S.	35	128	320.948 mq	42.250 mq
2.926	E.T.F.A.S.	35	117	904.063 mq	224.640 mq