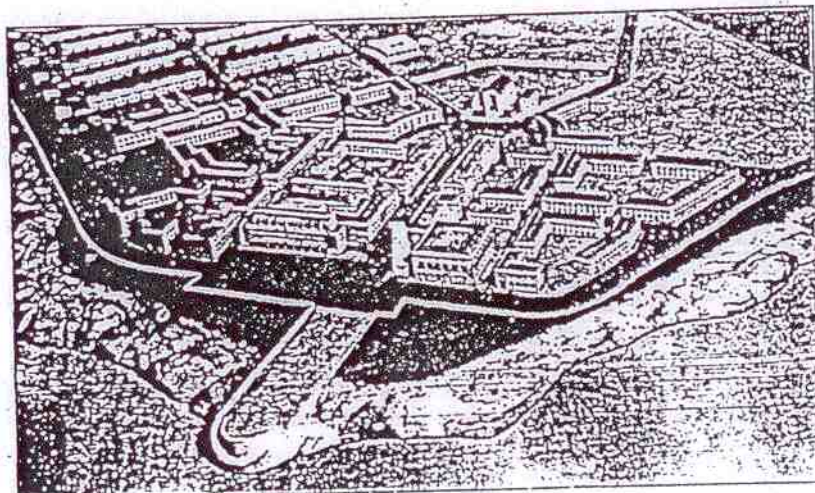


COMUNE DI ALGHERO

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	7.936 mq *	
	<u>43.380 mq</u>	<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	3.276 mq
Sommano S1 + S4 P.D.Z. 167	<u>15.637 mq</u>

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	3.276 mq	
	<u>43.380 mq</u>	<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

