



Facoltà degli Studi di Sassari
Sede di Alghero
Corso di laurea PTUA
Anno accademico 2004-2005
II anno

Relazione di fattibilità

Progetto area ex-Saica Alghero

Blocco didattico: **Tecniche di valutazione ambientale**

Coordinatore blocco: **Prof. A. Cecchini**

Docenti: **G.Azzena, V. Bosetti, W.Husler, M.Minchilli, S.Serrelli**

Tutor: **I. Blecic, A. Gentilini, M.Mura**

Studentessa: Francesca D'Ambruoso

Relazione di fattibilità progetto e valutazione

Indice

1. Introduzione al progetto (che cosa, come, dove, perché, chi)
 - Programma funzionale e azioni di progetto
2. La fattibilità normativo-istituzionale
 - 2.1. Inquadramento negli strumenti di pianificazione in vigore
 - 2.1.1 Piani di livello territoriale (urbanistico, di settore)
 - 2.1.2 Piano comunale
 - 2.2. Eventuali varianti proposte e giustificazioni
3. Le valutazioni ambientali
 - La coerenza con il contesto territoriale
4. La mobilità
 - 4.1. L'analisi del contesto e previsioni di impatto sul sistema
 - 4.2. Proposte progettuali
5. Aspetti economico-finanziari
 - 5.1. Urbanizzazioni (oneri o costi di realizzazione)
 - 5.2. Costi di costruzione
 - 5.3. Costi ed analisi di gestione (facoltativo)
6. Le prospettive e l'analisi degli scenari
7. Conclusioni

1. Introduzione al progetto (che cosa, come, dove, perché, chi)

Informazioni generali

1. localizzazione

L'Area di intervento riguarda una linea di costa lunga circa 400 metri, nell'area urbana di Alghero, immediatamente all'esterno delle mura che delimitano il centro storico della città e del suo porto

antico. Questa area era denominata, prima del 1898,

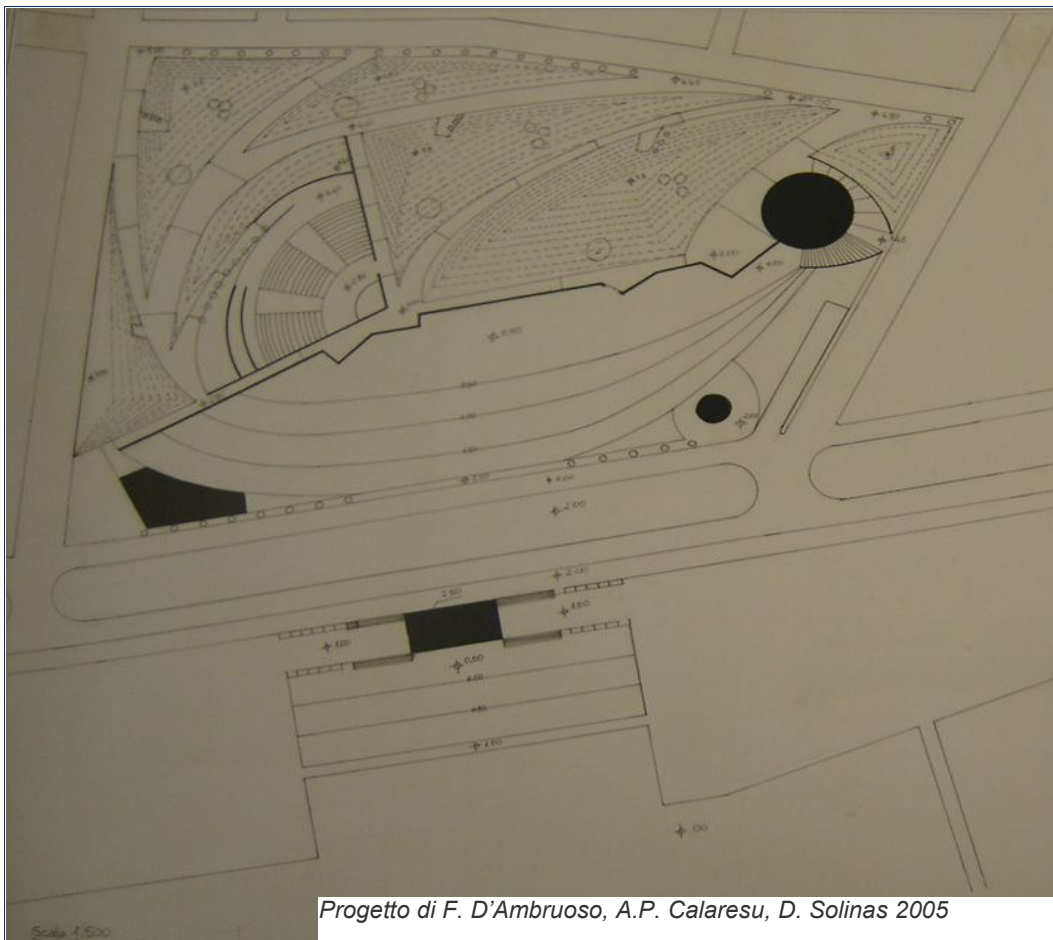


Area di intervento

“orto dell'abbeveratoio”. In questo anno l'Amministrazione Comunale vendette l'area che fu destinata ad uso industriale per la produzione di conserve alimentari e per la produzione della latta. Nel secondo dopoguerra l'industria fu ceduta alla S.A.L.C.A. che ne convertì l'attività industriale realizzando prodotti chimici di sintesi derivanti dalla macinazione delle olive sino agli anni '70. Da allora l'area è caduta in degrado sino allo smantellamento recente e alla realizzazione dell'attuale parcheggio. L'Amministrazione comunale ha bandito un concorso di idee per la realizzazione di un'area destinata a servizi e a parco.

Programma funzionale e azioni di progetto

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area ex- Saica in Alghero attraverso la creazione di servizi inseriti in un parco a verde. In particolare si propone uno spazio ricreativo-culturale che prevede un auditorium, un Museo, una area museale-espositiva all'aperto, un caffè-ristorante, un *office information*, una area commerciale, una piazza, un parco e parcheggi



sotterranei per 864 posti auto.

destinazioni d'uso e indicazioni tipologiche di ogni edificio

Auditorium all'aperto di 900 posti a sedere.

È uno spicchio d'area con pavimentazione inclinata che presenta muri di contenimento dell'altezza di 3 metri circa e presenta all'interno gradoni in legno Ipe per le sedute e prato per le restanti parti. I muri di contenimento

sono in cemento armato rivestito dalla parte esterna dell'auditorium con lastroni verticali di basalto nero (pietra lavica) delle dimensioni di 20x80 cm; internamente le pareti saranno intonacate bianche.

Area museale-espositiva costituita da un Museo ed un percorso espositivo all'aperto

Il **Museo** è su due livelli ed ha pianta circolare; è fatto in cemento armato intonacato bianco e presenta fessure verticali con funzione di finestre. Il percorso museale è delimitato da una parete anch'essa in cemento armato intonacato bianco con la riproduzione delle stesse fessure del museo per consentire sia la ventilazione che l'illuminazione naturale ai parcheggi sottostanti.

Caffè-ristorante con accesso dalla passeggiata e con affaccio sul mare e sulla piazza interna presenta una pianta trapezoidale, è elevata di un piano ed è costruita con una struttura in acciaio rivestita con vetri specchiati bruniti.

Office information con bookshop per i cittadini, gli spettatori di passaggio ed i turisti. Ha pianta circolare e va realizzata in acciaio e vetri specchiati bruniti.

Area commerciale per la vendita di prodotti artigianali tipici, abbigliamento e souvenir per i turisti e vendita di attrezzature nautiche. Presenta pianta rettangolare, è elevata di un piano ed è edificata a livello del mare. Da realizzare in cemento armato e rivestita, nella parte che guarda il porto, con vetri specchiati bruniti.

Piazza centrale, momento di aggregazione, socializzazione e svago destinata ai turisti, ai cittadini e agli spettatori occasionali. Collega tutte le funzioni dell'area ed è realizzata sfruttando i passaggi di quota.

Parco a prato e alberato, per i momenti di relax, di sosta e di socializzazione. Presenta una alternanza di cunette a prato attraversate da percorsi pavimentati che consentono il raggiungimento dei vari edifici e dei parcheggi sottostanti.

Parcheggi sotterranei per 864 posti auto dei quali 336 automatizzati.

Obiettivi

L'area ex-Saica è attualmente una superficie asfaltata destinata al parcheggio delle auto e al mercato settimanale della città. Al cospetto di un parcheggio così prestigioso (dato il panorama che si gode da questa area) si rileva la assoluta invivibilità di uno spazio lasciato in tal modo. L'asfalto rende invivibile questa area per tutta la stagione estiva data *l'isola di calore* che si crea nei periodi tra maggio e ottobre.

L'intervento progettuale proposto vuole attribuire all'ex Saica una *funzione di servizio* agli abitanti ed ai turisti; vuole *aumentare la qualità della vita* dei cittadini di Alghero, dei turisti degli abitanti della zona attraverso la creazione di servizi socio-culturali che possono contribuire alla crescita socio economica della cittadinanza e soprattutto dei giovani; vuole inoltre ripristinare la funzione di parcheggio interrandolo e raddoppiandolo rispetto a quello attuale; vuole ridurre la separazione percettiva creata con il traffico motorizzato della via Garibaldi riportando un collegamento più stretto con il mare.

DATI DI CONSISTENZA

RIPARTIZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE

<i>TIPOLOGIA</i>	<i>MQ</i>
Progetto	23.925 mq
Viabilità	4.000 mq
Servizi	24.862,75 mq

Superficie fondiaria	30.720 mq
-----------------------------	------------------

VOLUME LORDO E SUA RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE

<i>TIPOLOGIA</i>	<i>MC</i>
Parcheggio	59.577,5 (ma non si calcola)

Museo	1.884
Auditorium (è all'aperto ed ha solo i muri perimetrali)	64
Ristorante	928,4
Info office	43,6
Shopping center	800
TOTALE	3.720

SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA E SUA RIPARTIZIONE PER DESTINAZIONE

<i>TIPOLOGIA</i>	<i>MQ</i>
Servizi	24.902
Percorsi	2.903
Viabilità	4.000
Passeggiata sul porto	2.575
TOTALE	34.380

Alla luce di questi riferimenti appare evidente che l'**indice fondiario** delle volumetrie è pari a 3.720/30.720 ovvero **0.12** .