

Comune di Palau
Provincia di Olbia-Tempio
Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni
Piazza Popoli d'Europa, 1 - 07024 Palau

LIVELLO

**Progetto di Fattibilità
Tecnico Economica**

TITOLO del PROGETTO

**Valorizzazione spazi pubblici (parchi calisthenics)
nelle frazioni di Barrabisa e Capannaccia
CUP: H75B24000640002**

TAVOLA

DESCRIZIONE

1 RB

**Lottizzazione in Località Barrabisa.
Variante al Piano di Lottizzazione.
Relazione.**

REVISIONE:

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

Ufficio Tecnico Lavori Pubblici

Francesco Giuseppe MANNA



data elaborato

febbraio 2025

PREMESSA

La presente relazione è allegata alla Variante al Piano di Lottizzazione in Località Barrabisa, nel Comune di Palau. La frazione si colloca nella parte Ovest del territorio comunale, in adiacenza alla Strada Provinciale SP 98, che conduce alla Spiaggia di Porto Pollo e all'omonimo Istmo.

L'area in esame è individuabile dal punto di vista topografico nel foglio 167-168 Isola Rossa-La Maddalena, in scala 1:100.000 edito dal I.G.M. e dal S.G.N., ed in particolare è localizzata nella nuova tavoletta in scala 1:25.000 nel foglio 427 sezione I Bassacutena e nella sezione 427040 della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) edita dalla Regione Autonoma della Sardegna.



CRONISTORIA

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 04.03.1995 venne definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione della frazione di Barrabisa, cui seguì la Convenzione in data 16.04.1997 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, repertorio 27614, registrata a Tempo Pausania il 06.05.1997.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 12.04.2005 si procedeva all'adozione di una variante che prevedeva la non realizzazione di un tratto di strada posizionato su un forte declivio interessato, anche da essenze arboree autoctone e di pregio, nella fattispecie olivastri, approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08.07.2005.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Le modifiche che hanno resa opportuna la redazione della presente Variante derivano alla volontà da parte dell'Amministrazione Comunale di realizzare un parco calistenico nella frazione, individuando una zona che

risulti centrale e di facile accesso a tutta la comunità. È stata individuata un'area (foglio 1 mappale 963), che, ai sensi dell'ultima Variante, risulta attribuita a *Standard S1 - Asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo*. Si è reso necessario, dunque, per dare congruità all'intervento proposto relativo al parco calistenico, proporre una variante al piano, che renda compatibile il tipo di intervento con la destinazione a Standard dell'area.

L'area di intervento necessita di una superficie di 772 mq, che sono stati sottratti all'area *Standard S1 - Asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo* e destinati ad area *Standard S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*.

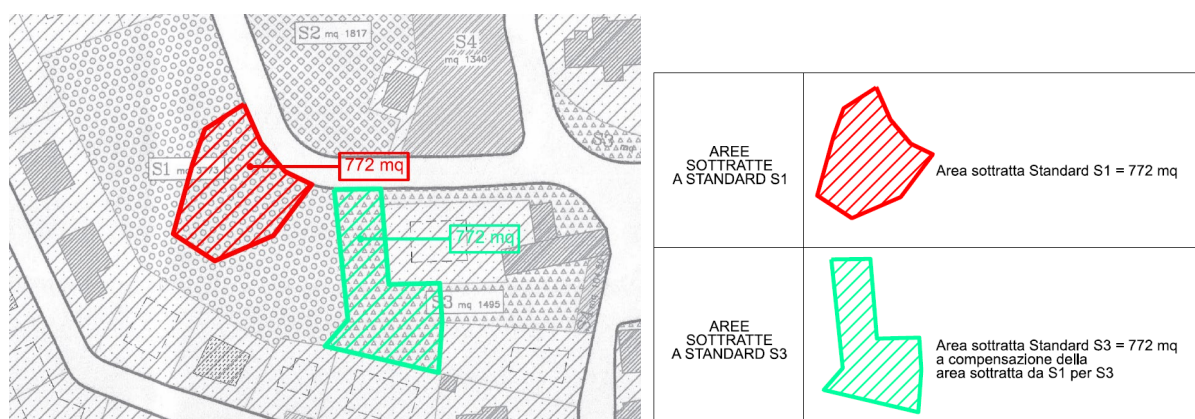
Per poter procedere alla compensazione delle aree, si è individuato il lotto adiacente ad Est, destinato a *Standard S3 – Verde, gioco e sport* a nord del comparto, attualmente di superficie pari a 1495 mq. Da questo lotto vengono decurtati 772 mq per destinarli a *Standard S1 - Asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo*, recuperando quanto sottratto dal lotto di cui al punto precedente.

Nel nuovo assetto proposto per la zonizzazione restano invariate le superfici destinate agli standard, così come definite con Variante approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08.07.2005.

Le Norme Tecniche di Attuazione attualmente in vigore vengono integralmente confermate.

Tutte le modifiche mantengono il pieno rispetto degli indici e dei parametri previsti nel Programma di Fabbricazione del Comune di Palau e dal D.A. n. 2266/U del 23.12.1983.

Lo schema a seguire chiarisce quanto sopra specificato:



DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Come anticipato, trattandosi di modifiche che operano a compensazione mediante traslazione di superfici di pari estensione, nulla si viene a modificare nei dati della Lottizzazione, così come approvati dall'ultima Variante.

Dati secondo normativa vigente:

Superficie territoriale	90.000 mq
Cubatura massima realizzabile	83.695 mc
Cubatura residenziale 70%	58.586 mc
Cubatura servizi connessi alla residenza 20%	16.739 mc
Cubatura servizi pubblici 10%	8.370 mc
Abitanti previsti (100 mc/ab)	837
Aree per standard 837 ab x 18 mq / ab	15.066 mq

Viabilità e sosta	13.790 mq
-------------------	-----------

I dati del **Piano di Lottizzazione** attualmente in vigore, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08.07.2005 riportano i seguenti valori:

Aree destinate all'edificazione	59.334 mq
Aree per standards	16.288 mq
Aree per la viabilità e sosta	13.790 mq
Superficie residua	588 mq

Le aree standard del Piano di Lottizzazione attualmente in vigore, approvata in Variante con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 08.07.2005, consistenti in 16.288 mq. su un minimo da standard di 15.035 mq, sono così ripartite:

S1 – Istruzione	3.773 mq
S2 – Attrezzature collettive	1.817 mq
S3 – Verde, gioco e sport	8.233 mq
S4 - Parcheggio	2.465 mq
Aree standard totali	16.288 mq

La presente proposta **Variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione** in vigore rispetta i dati da normativa riportati in apertura e soddisfa le destinazioni a standard, non modificando la ripartizione degli standard.

Aree destinate all'edificazione	59.334 mq
Aree per standards	16.288 mq
Aree per la viabilità e sosta	13.790 mq
Superficie residua	588 mq

Le aree standard, consistenti in 16.288 mq su un minimo da standard di 15.035 mq, sono così ripartite:

S1 – Istruzione	3.773 mq
S2 – Attrezzature collettive	1.817 mq
S3 – Verde, gioco e sport	8.233 mq
S4 - Parcheggio	2.465 mq
Aree standard totali	16.288 mq

Come sopra esposto, non vi sono modifiche nelle ripartizioni delle aree a standard.

Per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento alla Relazione allegata al Piano di Lottizzazione approvato.

Palau, 25.02.2025