

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 RC

**Lottizzazione in Località Capannaccia.
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 La Capannaccia, nel Comune di Palau. La frazione si colloca nella parte Ovest del territorio comunale, lungo la strada statale n° 133 Tempio Pausania – Palau, che taglia il centro abitato in due porzioni di estensione pressoché equivalente, l'una a Nord e l'altra a Sud dell'arteria stradale.

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

Il Consiglio Comunale di Palau, con Deliberazione N°59 del 04.10.1994, ha adottato il Piano di Lottizzazione del Centro Minore di Capannaccia, Zona Urbanistica "B2"; con Deliberazione N°23 del 04.03.1995, lo ha approvato definitivamente; il CO.CI.CO. di Tempio Pausania, in data 05.04.1995, con decisione prot. N° 1026,

non ha rilevato vizi di legittimità. Dell'avvenuta approvazione è stata data notizia mediante pubblicazione nel B.U.R.A.S. N°16 del 27.05.1995.

Con la convenzione stipulata in data 04.08.1997 Rep. N°514, registrata a Tempio Pausania il 07.08.1997 al numero 1761 Serie 1, il Comune ha autorizzato i lottizzanti ad attuare il Piano di Lottizzazione nei terreni siti nel comune di Palau in Località Capannaccia, ai sensi ed agli effetti della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.

Il Consiglio Comunale di Palau, con Deliberazione N°20 del 27.06.2008, ha adottato, ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 45/89, una Variante al Programma di Fabbricazione consistente nella traslazione verso la zona agricola del limite Nord-Ovest della macchia edificabile. La necessità della Variante è dipesa dalle difficoltà sorte per uno degli accessi ai lotti dalla strada statale n. 133, previsti dall'originaria lottizzazione, non più realizzabile a seguito del mancato assenso da parte dell'ANAS. In seguito, il Consiglio Comunale, con Deliberazione N°38 del 10.11.2008, ha approvato definitivamente, ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 45/89, la Variante di cui al punto precedente, dando atto che nei trenta giorni successivi alla scadenza del deposito della Deliberazione non era stata depositata agli atti alcuna osservazione in merito.

Con Determinazione N° 100/DG del 04-02-2010 il Direttore generale della Pianificazione Urbanistica e Territoriale e della Vigilanza Edilizia determinava l'esito positivo della verifica di coerenza della Deliberazione di C.C. N°38/2008, previo recepimento delle modifiche concordate con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, da trasmettere alla Direzione generale della Pianificazione Urbanistica prima della pubblicazione sul B.U.R.A.S.

Il Consiglio Comunale con Deliberazione N° 6 del 23/02/2010, disponeva il recepimento delle modifiche apportate in sede di verifica di coerenza, alla Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale N°38/2008, precisando che le stesse, rispetto a quelle approvate con le citate Deliberazioni N°20/2008 e N°38/2008 consistevano esclusivamente nel limitare la traslazione della macchia edificabile nella parte nord-ovest della stessa, al lotto 14 ed alla viabilità, con conseguente riduzione della superficie territoriale di variante, dai previsti 73.000 mq, agli attuali 72.150 mq.

Con Deliberazione N. 26 del 17/09/2010, il Consiglio Comunale ha approvato in via definitiva la Variante al Piano di Lottizzazione Capannaccia.

Con Atto 25/10/2019 Rep. N. 1171 registrato a Tempio Pausania il 14/11/2019 con il numero 1646 Serie 1 Trascrizione il 22/11/2019 n. SS286142/1, integrativo della convenzione urbanistica Rep. N. 514, del 04/08/1997, relativo alla Variante sopra citata, il Comune prende atto delle modifiche apportate al Piano di Lottizzazione allora vigente.

Con Deliberazione N. 2 del 24/04/2023, il Consiglio Comunale ha approvato la Variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione in località La Capannaccia. Con nota protocollo 22057 del 27/11/2024 è stata inviata all'Ufficio Tutela del Paesaggio e Vigilanza Sardegna Settentrionale Nord Est è stata inviata istanza di approvazione ex art. 9. Co. 5, Legge Regionale 28/1998.

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. Sono state individuate due aree (foglio 8 mappale 778 e foglio 8 mappale 780), una delle quali, la più ampia, risulta interamente attribuita a *Standard S1 - Asili nido*,

scuole materne e scuole d'obbligo. Si è reso necessario, pertanto, per dare congruità all'intervento proposto, proporre una variante al piano, che renda compatibile il tipo di intervento con la destinazione a Standard dell'area.

L'area di intervento per il parco calistenico, nell'ipotesi di ampliare in futuro la superficie dotandola anche di ulteriori giochi ed attrezzature per bambini, necessita di una superficie di 1015 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*.

Inoltre, è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere al recupero dalla ex Scuola di Capannaccia per adibirla a centro per la comunità, con finalità sociali e di aggregazione. Si è ritenuto opportuno, pertanto, per rendere l'area compatibile con la futura destinazione, modificare la parte rimanente di *Standard S1* in *Standard S2 - aree per attrezzature di interesse comune*.

Al fine di compensare l'area sottratta, si è proceduto come segue:

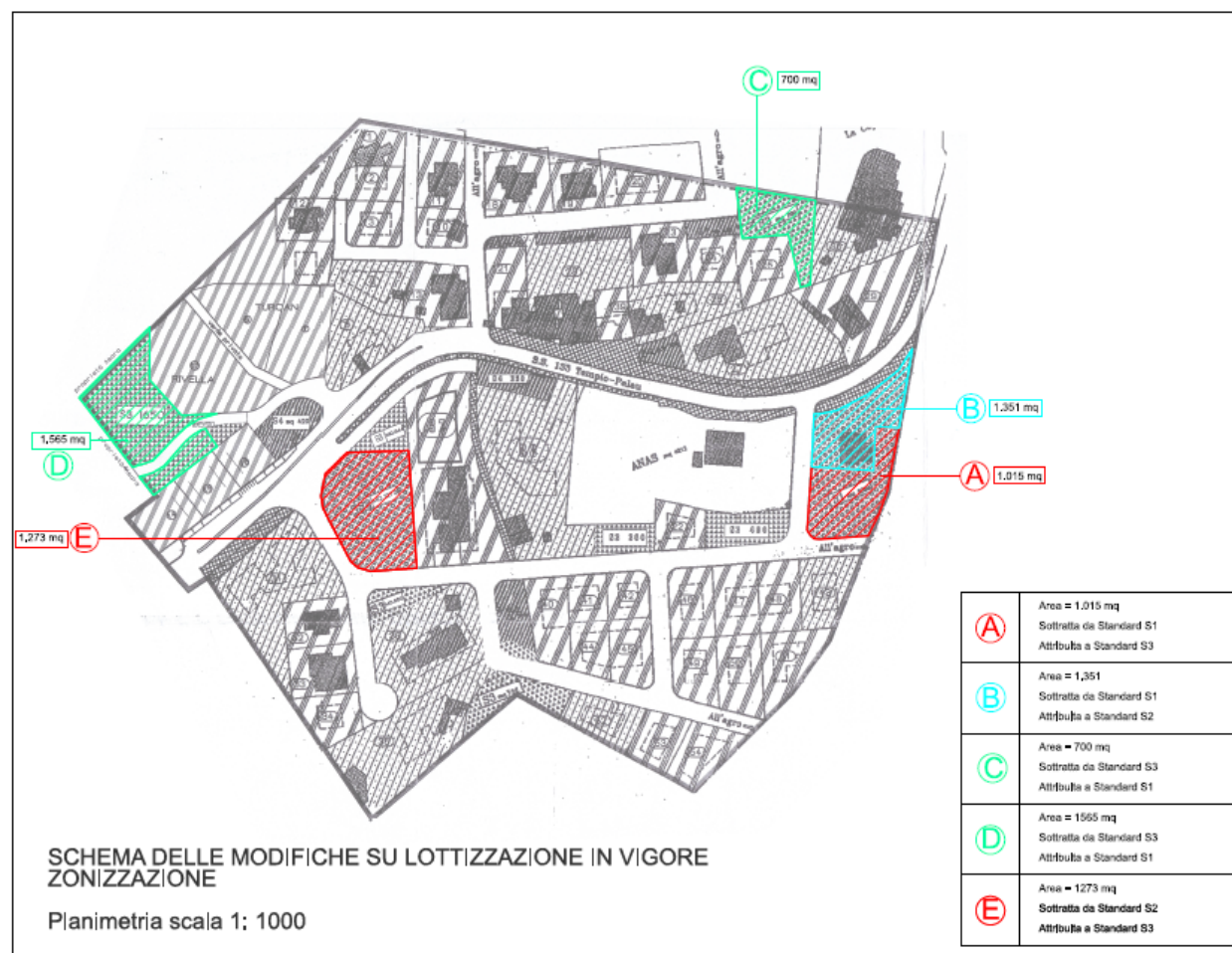
- sono stati sottratti due lotti da *Standard S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport* per adibirli a *Standard S1 - Asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo*;
- si è individuato un lotto, attualmente adibito a *Standard S2 - Aree per attrezzature di interesse comune*, per recuperare le aree sottratte da *Standard S3 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport*

Nel nuovo assetto proposto per la zonizzazione si modificano le quote parti delle superfici destinate agli standard, così come definite con Variante non sostanziale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 2 del 24/04/2023. Tuttavia, resta invariata la superficie totale di aree destinate a standard, pari a 9.557 mq.

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 dell'intervento entro macchia	72.150 mq
Cubatura massima realizzabile	50.000mc
Cubatura residenziale 70%	35.000 mc
Cubatura servizi connessi alla residenza 20%	10.000 mc
Cubatura servizi pubblici 10%	5.000 mc
Abitanti previsti (100 mc/ab)	500
Aree per standard 500 ab x 18 mq / ab	9.000 mq
Viabilità e sosta	12.450 mq

I dati del **Piano di Lottizzazione in Variante** approvata in Consiglio Comunale con Delibera 2 del 24.04.2023 riportano i seguenti valori:

Aree destinate all'edificazione	42.078 mq
Aree di proprietà ANAS	4.212 mq
Aree per standards	9.557 mq
Aree per la viabilità e sosta	16.303 mq
Percorsi pedonali	300 mq

Le aree standard del Piano di Lottizzazione in Variante approvata in Consiglio Comunale con Delibera 2 del 24.04.2023, consistenti in 9.557 mq. su un minimo da standard di 9.000 mq, sono così ripartite:

S1 – Istruzione	2.366 mq
S2 – Attrezzature collettive	1.273 mq
S3 – Verde, gioco e sport	4.500 mq
S4 - Parcheggi	1.418mq
Aree standard totali	9.557 mq

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

Aree destinate all'edificazione	42.078 mq
Aree di proprietà ANAS	4.212 mq
Aree per standards	9.557 mq
Aree per la viabilità e sosta	16.303 mq
Percorsi pedonali	300 mq

Le aree standard, consistenti in 9.557 mq. su un minimo da standard di 9.000 mq, sono così ripartite:

S1 – Istruzione	2.265mq
S2 – Attrezzature collettive	1.351 mq
S3 – Verde, gioco e sport	4.523 mq
S4 - Parcheggi	1.418 mq
Aree standard totali	9.557 mq

Si riportano gli standard minimi così come stabiliti dal e dal D.A. n. 2266/U del 23.12.1983, raffrontati con la ripartizione in Variante.

Standard	D.A. 2266/U del 23.12.1983	Variante proposta
S1 – Istruzione	2.250 mq	2.265 mq
S2 – Attrezzature collettive	1.000 mq	1.351 mq
S3 – Verde, gioco e sport	4.500 mq	4.523 mq
S4 - Parcheggi	1.250 mq	1.418 mq
Aree standard totali	9.000 mq	9.557 mq

Come anticipato, sono state modificate le ripartizioni degli standard, che tuttavia continuano ad ottemperare ad indici e parametri previsti nel Programma di Fabbricazione del Comune di Palau e dal D.A. n. 2266/U del 23.12.1983.

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

Palau, 28.02.2025