



STUDIO BRANDANO
PROGETTAZIONE – CONSULENZA – TECNICA EDILIZIA
Geom. Salvatore Brandano – Arch. Silvia Brandano
Residenza Altura n° 3 07020 PALAU (SS)

sup. coperta mq. 748.40

TAV. 1

COMUNE di PALAU
VARIANTE al PIANO di LOTTIZZAZIONE
PALAU ALTA

Allegata all'istanza di riunione, nel lotto 11/12 della Lottizzazione
Palau Alta, dei residui edificabili dei lotti 7, 8, 9/10, 11/12 della
Soc. Immobiliare Barrage S.r.l.

Il Richiedente: Soc. Immobiliare Barrage S.r.l.

IMMOBILIARE BARRAGE S.r.l.
L'Amministratore Unico

Il Tecnico: Arch. Silvia Brandano.

INTEGRAZIONE
CONSEGNA

01.10.2006



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO)

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

☐ FAVOREVOLE ☒ FAVOREVOLE A CONDIZIONE

☐ CONTRARIO ☐ SOSPENSIVO

SEDUTA DEL 02.10.2008 VERBALE N° 22

" SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

F.to D.ssa B. Fiai

~~F.to D.ssa B. Fiai~~

F.to Arch. N. Piga

F.to Dott. G. Siniscalchi



sup. coperta mq. 748.40

TAV. 1

COMUNE di PALAU

COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO)

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

☐ FAVOREVOLE ☒ FAVOREVOLE A CONDIZIONE
☐ CONTRARIO ☐ SOSPENSIVO

SEDUTA DEL 02.10.2008 VERBALE N° 22

" SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

F.to D.ssa B. Pini

~~F.to Ing. A. Chiodini~~

F.to Arch. N. Piga

F.to Dott. G. Stacconeddu

a rogito del

38568, fascico-

Comune di Palau ai

oni ed integrazioni, auto-

resi Eugenio, Fresi Gianfran-

ge S.r.l., ad attuare un Piano di

ae di Palau, Località Palau Alta, Zona

proprietà della Soc. Immobiliare Barrage S.r.l.

,8,9,10,11,12, ai quali sono stati assegnati superfici,

guente prospetto:

LAZIONE					
ficie	Indice	Volume	residenziale	servizi	superficie cop.
mq.	fondario	Mc.	Mc.	Mc.	S.C. (Mq)
2.377,00	1,5 mc/mq	3.560,00	1.942,00	1618	792,33
2.204,00	1,5 mc/mq	3.300,00	1.807,00	1493	734,67



PREMESSA:

La Società Immobiliare Barrage S.r.l. con Sede in Olbia, proprietaria dei lotti n° 7, 8, 9, 10, 11, 12, rappresentata dal suo Amministratore Unico, Signora Rina Asara, è colottizzante nel Piano di Lottizzazione denominato "PALAU ALTA".

Nell'ambito del comparto funzionale di pertinenza ha proposto un progetto di variante al Piano di Lottizzazione per la migliore collocazione della parte residua di sua competenza del volume convenzionato.

Lo STATO DI DIRITTO derivante dal PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La convenzione del Piano di Lottizzazione, stipulata col Comune di Palau a rogito del Dott. Gaetano Porqueddu, Notaio in Sassari, in data 05.08.1993, rep. N° 38568, fascicolo 1815, registrata a Sassari il giorno 12.08.1993, con la quale il Comune di Palau ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, autorizzava la Società Tema S.p.a., i Signori Sanna Giorgio, Fresi Eugenio, Fresi Gianfranco, Grimaldi Francesca e la Soc. Immobiliare Barrage S.r.l., ad attuare un Piano di Sistemazione Urbanistica dei terreni siti in Comune di Palau, Località Palau Alta, Zona omogenea "C".

All'interno del piano attuativo i lotti di proprietà della Soc. Immobiliare Barrage S.r.l. sono stati identificati con i numeri 7,8,9,10,11,12, ai quali sono stati assegnati superfici, indici e volumetrie come dal seguente prospetto:

Lotto N°	LOTTIZZAZIONE		Volume Mc.	residenziale Mc.	servizi Mc.	superficie cop. S.C. (Mq)
	Superficie	Indice				
	lotto mq.	fondario				
7	2.377,00	1,5 mc/mq	3.560,00	1.942,00	1618	792,33
8	2.204,00	1,5 mc/mq	3.300,00	1.807,00	1493	734,67



STUDIO BRANDANO

PROGETTAZIONE – CONSULENZA – TECNICA EDILIZIA

Geom. Salvatore Brandano – Arch. Silvia Brandano

Residenza Altura n° 3 07020 PALAU (SS)

9	1.391,00	0,74 mc/mq				
10	1.723,00	0,74 mc/mq				
Tot. 9+10			2.301,00	2.301,00	0,00	1.038,00
11	3.116,00	0,74 mc/mq				
12	3.203,00	0,74 mc/mq				
Tot. 11+12			4.666,00	4.666,00	0,00	2.106,33
TOTALE	14.014,00		13.827,00	10.716,00	3.111,00	4.671,33
superficie comparto	20.203,00					

Detto piano riserva quindi ai Lotti in oggetto la volumetria totale di mc. 13.827,00 e la superficie coperta massima di mq. 4.671,33.

I lotti 7 e 8 hanno tipologia di tipo urbano-intensivo-misto con indice fondiario 1,5 mc/mq. e previsione di destinazione con percentuale del 45% a servizi. Il loro volume rispettivamente di mc. 3.560 e mc. 3.300 è pertanto suddiviso in mc. 1942 + 1807 per la residenza e mc. 1618+1493 per servizi.

I lotti 9,10,11,12 hanno tipologia di tipo extra-urbano-estensivo-residenziale con indice fondiario 0.74 mc/mq. e previsione di destinazione residenziale del 100%.

Nel corso d'opera delle infrastrutture è stata concordata ed attuata una lieve variante non sostanziale a detto Piano di Lottizzazione, al fine di migliorare, rettificandolo, il tracciato stradale interno nell'area confinante con i lotti 7 e 12. Tale variante non ha modificato le previsioni planivolumetriche originarie.

Lo STATO di FATTO derivante dalle CONCESSIONI di EDILIZIA

In attuazione della convenzione la Soc. Immobiliare Barrage S.r.l. ha realizzato le opere di urbanizzazione di sua competenza.

la Soc. Immobiliare Barrage S.r.l. ha altresì edificato mc. 13.408,98, costituenti la quasi totalità dei volumi convenzionati, sulla base delle concessioni edilizie emesse dal Comune di Palau.



STUDIO BRANDANO
PROGETTAZIONE – CONSULENZA – TECNICA EDILIZIA
 Geom. Salvatore Brandano – Arch. Silvia Brandano
 Residenza Altura n° 3 07020 PALAU (SS)

Gli immobili edificati comprendono volumi adibiti in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso servizi, disposti in quattro lotti e vari corpi di fabbrica a più livelli.

Sono stati edificati a seguito delle seguenti pratiche e concessioni di edilizia:

- Lotto 7 - pratica edilizia n°17/95, concessione n° 32/00 e successive varianti
- Lotto 8 - pratica edilizia n°18/95, concessione n° 72/00 e successive varianti
- Lotto 9/10 - pratica edilizia n°14/95, concessione n° 29/99 e successive varianti
- Lotto 11/12- pratica edilizia n°19/95, concessione n° 46/99 e successive varianti

I volumi e le superfici coperte edificate sommano a:

- Lotto 7 - pratica edilizia n°17/95, Volume mc. 3.419,93 sup. coperta mq. 748.40
- Autorizzazione edilizia n° 38/06 sup. coperta mq. 26.96
- Lotto 8 - pratica edilizia n°18/95, Volume mc. 3.123,43 sup. coperta mq. 734,53
- Lotto 9/10 - pratica edilizia n°14/95, Volume mc. 2.300,70 sup. coperta mq. 913.00
- Lotto 11/12- pratica edilizia n°19/95, Volume mc. 4.564,92 sup. coperta mq. 1.401,00

La volumetria complessiva edificata somma a mc. 13.408,98

La superficie coperta complessiva edificata somma a mq. 3.823,89

Come meglio riassunto nel prospetto che segue:

lotto N°	LOTTIZZAZIONE		Stato di fatto da CONCESSIONI e AUTORIZZAZIONI						RESIDUI ante variante		
	volume Mc.	superficie cop. S.C.(Mq)	Pratica edilizia n°	Conces- sione edilizia n°	VOLUME			superficie cop.		VOLUME Mc.	SUP.COP. Mq.
					Tot.mc.	Res.	Serv.	mq	Tot.mq.		
7	3.560,00	792,33	17/95	32/00	3.419,93	1.803,34	1.616,59	748,40		140,07	
variaz.app.2				AE 19/02	"	+	-				
variaz.app.13				AE 19/02	"	-	+				
variaz.app.10				CE 38/06	"				26,96		0,00
								775,36		140,07	16,97
8	3.300,00	734,67	18/95	72/00 e 13/02	3.123,43	1.451,65	1.671,78	734,53	734,53	176,57	0,14
variaz.app.1				AE 39/04	"	-	+				
variaz.app.7				AE 39/04	"	+	-				
variaz.app.5				AE 12/03	"	+	-				
variaz.app.14				AE 12/03	"	-	+				
9-10	2.301,00	1.038,00	14/95	29/99	2.295,00	2.295,00	0,00	758,00		0,30	
variante				38/00	5,70	5,70		155,00	913,00		125,00
11/12	4.666,00	2.106,33	19/95	46/99	4.362,00	4.362,00		1.401,00	1.401,00		705,33
variante				44/00	202,92	202,92				101,08	
TOTALE	13.827,00	4.671,33			13.408,98	10.120,61	3.288,37	3.823,89	3.823,89	418,02	847,44
							> 3,111 previsti				



I RESIDUI EDIFICABILI

I volumi e le superfici residuali si riassumono come segue:

	LOTTIZZAZIONE				REALIZZATO			
	volume	residen- ziale	servizi	superficie cop.	volume	residenzia- le	servizi	superfi- cie cop.
lotto N°	Mc.	Mc.	Mc.	S.C.(Mq)	Mc.	Mc.	Mc.	S.C.(Mq)
7	3.560,00	1.942,00	1618	792,33	3.419,93	1.803,34	1616,59	775,36
8	3.300,00	1.807,00	1493	734,67	3.123,43	1.451,65	1671,78	734,53
9+10	2.301,00	2.301,00	0,00	1.038,00	2.300,70	2.300,70	0,00	913,00
11+12	4.666,00	4.666,00	0,00	2.106,33	4.564,92	4.564,92	0,00	1.401,00
TOTALE	13.827,00	10.716,00	3.111,00	4.671,33	13.408,98	10.120,61	3.288,37	3.823,89
RESIDUI ATTUALI								
	volume	sup. coperta						
lotto N°	Mc.	Mq.						
7	140,07	16,97						
8	176,57	0,14						
9+10	0,30	125,00						
11+12	101,08	705,33						
TOTALE	418,02	847,44						

	volume mc.	Sup. cop. Mq.
Edificabile	13.827,00	4.671,33
Edificato	13.408,98	3.823,89
	-----	-----
Residui	418,02	847,44

IL PROGETTO di VARIANTE:

La Società Immobiliare Barrage S.r.l. al fine di completare l'edificazione, ha rivolto istanza preliminare al Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Palau al fine di collocare tale volume residuo sul lotto 11-12, in aderenza al realizzato "Corpo C".

Ottenuto il parere favorevole (pratica 280/2007 prot.N° 10421 del 26/06/2007), la Società formula istanza per la variante al Piano di Lottizzazione come segue:



lotto N°	LOTTIZZAZIONE				VARIANTE			
	superficie	indice	volume	superficie cop.	superficie	indice	volume	sup.cop.
	lotto mq.	fondario	Mc.	S.C.(mq)	Lotto mq.	fondario mc/mq.	Mc.	S.C.(Mq)
7	2.377,00	1,5 mc/mq	3.560,00	792,33	2.377,00	1,44	3.419,93	792,33
8	2.204,00	1,5 mc/mq	3.300,00	734,67	2.204,00	1,42	3.123,43	734,67
9+10	3.114,00	0,74 mc/mq	2.301,00	1.038,00	3.114,00	0,74	2.300,70	1.038,00
11+12	6.319,00	0,74 mc/mq	4.666,00	2.106,33	6.319,00	0,79	4.982,94	2.106,33
12 E								
TOTALE	14.014,00		13.827,00	4.671,33	14.014,00		13.827,00	4.671,33

La Variante non modificando le superfici dei lotti e parametri di zona, comporta semplici piccolissime variazioni dell'indice fondiario, peraltro ampiamente rientranti negli indici e nelle previsioni del Programma di Fabbricazione e nell'art. 19 del Regolamento Edilizio (2 mc/mq), per compensare le differenze volumetriche fra i lotti, senza tuttavia alcun incremento rispetto al contratto di convenzione, come di seguito riassunto:

lotto N°	Differenze
	volume
	Mc.
7	-140,07
8	-176,57
9+10	-0,30
11+12	-101,08
12 E	418,02
TOTALE	0,00

L'UBICAZIONE DEI RESIDUI EDIFICABILI

La Società, con tale variante al Piano di Lottizzazione, intende completare il lotto 11/12 ubicando la volumetria in un corpo denominato "Corpo E", adiacente all'esistente "Corpo C"; si sommano dunque ai mc.101.08 residui del lotto 11-12 i mc. 316,94 residui dei lotti 7,8,9,10, per edificare un totale di mc. 418,02.



LA DESTINAZIONE DEI RESIDUI EDIFICABILI

Essendo stata già superata la realizzazione della volumetria con destinazione a servizi, in misura superiore al 45% (mc.3.288,37 rispetto a mc.3.111,00 da previsioni P.L.), i volumi residuali (mc. 418.02) avranno destinazione residenziale.

I DATI post VARIANTE

A seguito della variante il comparto della Società Immobiliare Barrage S.r.l. potrà essere completato con l'edificazione sul lotto 12, in corpo di fabbrica individuato nella variante (ai soli fini di ubicazione) come "Corpo 12 E" in aderenza al "corpo 12 C", nel rispetto della volumetria residua di mc. 418.02 e della superficie coperta indicativa di mq. 288,00 ampiamente rientrante nei residui del lotto 12 (pari a mq. 705.33).

lotto N°	VARIANTE		REALIZZATO		RESI-DUO	
	volume Mc.	sup.cop. S.C.(Mq)	volume Mc.	sup.cop. S.C.(Mq)	volume Mc.	sup.cop. S.C.(Mq)
7	3.419,93	792,33	3.419,93	775,36	0,00	16,97
8	3.123,43	734,67	3.123,43	734,53	0,00	0,14
9+10	2.300,70	1.038,00	2.300,70	913,00	0,00	125,00
11+12+	4.564,92		4.564,92	1.401,00	0,00	
+corpo 12E	418,02	2.106,33	0,00	0,00	418,02	705,33
TOTALE	13.827,00	4.671,33	13.408,98	3.823,89	418,02	847,44

IL PLANOVOLUMETRICO E LA TIPOLOGIA EDILIZIA

Il corpo di fabbrica previsto in attuazione della presente variante, denominato "12E" dovrà essere edificato nel pieno rispetto dei parametri di zona e col medesimo stile del fabbricato preesistente, al quale è possibile l'aderenza.



STUDIO BRANDANO
PROGETTAZIONE – CONSULENZA – TECNICA EDILIZIA
Geom. Salvatore Brandano – Arch. Silvia Brandano
Residenza Altura n° 3 07020 PALAU (SS)

CONCLUSIONI:

La variante al Piano di Lottizzazione denominato "PALAU ALTA" interessa esclusivamente il comparto facente capo alla Lottizzante Soc. Immobiliare Barrage S.r.l.

Essa ha lo scopo di ubicare nel lotto n° 12 i residui non ancora edificati dei lotti n° 7, 8, 9, 10, 11, (pari a mc. 316,94) apportando varianti non sostanziali nell'ubicazione dei corpi di fabbrica senza incremento di volumi o di superfici, né modifica della tipologia, destinazione, altezza dei fabbricati.

La variante è redatta nel rispetto degli strumenti urbanistici attualmente in vigore.

Il Tecnico

Arch. Silvia Brandano

