

COMUNE DI PALAU

PROVINCIA DI SASSARI

VARIANTE SENZA AUMENTO DI VOLUMI

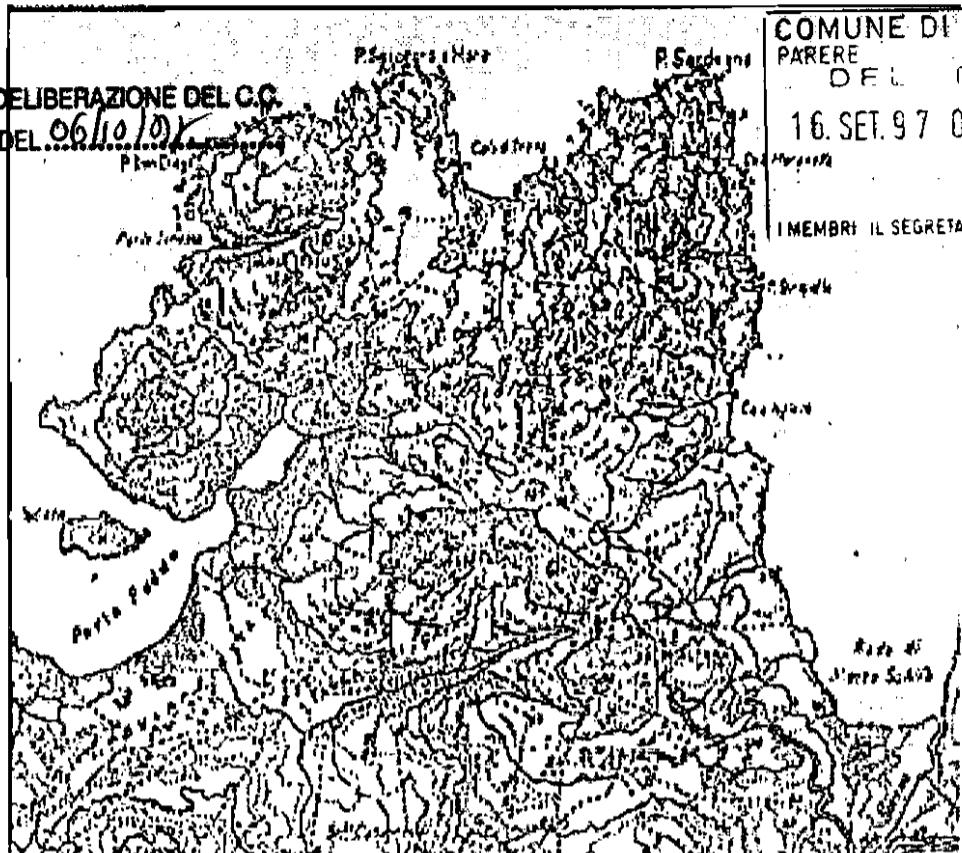
LOTTIZZAZIONE DI PUNTA SARDEGNA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C.
Nº 55 DEL 06/10/97

COMUNE DI PALAU (SS)
PARERE IN SEDUTA
DEL CONVERG.

16 SET 97 00022

I MEMBRI IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE



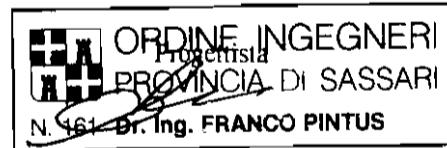
Committente: Soc. Anglo Italiana della Punta Sardegna S.r.l.

ELABORATO: Relazione Tecnico Descrittiva

TAV. N° 1

Committente

ANGLO ITALIANA DELLA
PUNTA SARDEGNA S.R.L



Ing. Franco Pintus

Tecnica Edilizia

Via della Resistenza N° 9 - Tempio Paus. Tel.(0789) - 632.389 - Fax 634.219

Data : Maggio 1997

Progetto N° 573 *IL PRESIDENTE*

IL SEGRETERIO COMUNALE
(Di Pausa)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Presidente' or a similar title.

Lottizzazione "Punta Sardegna"

ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA

VARIANTE SENZA AUMENTO DI VOLUMI

Premessa:

L'Amministrazione Comunale di Palau ha chiesto alla Soc. Anglo Italiana della Punta Sardegna S.r.l. di spostare alcuni volumi la cui edificazione è prevista nello strumento urbanistico esecutivo nei lotti n186,243, 247 della Lottizzazione Punta Sardegna .

Tale richiesta è stata formulata dall'Amministrazione in quanto il diluire nel territorio le cubature risponde agli attuali criteri di edificazione in zone sottoposte a tutela.

La Soc. Anglo Italiana si è dovuta dare carico dell'esecuzione degli elaborati che prevedono il richiesto spostamento secondo le indicazioni della Pubblica Amministrazione.

A tal fine si è previsto che l'edificazione di circa 12.000 mc. verrà eseguita in più lotti così come viene precisato qui di seguito, mentre la volumetria all'interno dei suindicati lotti si ridurrà a circa 9.000 mc dei 21.000 circa previsti.

Generalità :

La variante in oggetto interessa un terreno di proprietà della Soc. Anglo Italiana della Punta Sardegna S.R.L. per la superficie fondiaria di complessivi Ha 5.95.37.

Detto terreno è regolato da un Piano di Lottizzazione convenzionato in data 15 giugno 1977 che necessita di essere rivisto, con interventi atti alla distribuzione delle cubature residue, onde migliorarne l'edificazione.

Infatti la proposta per l'edificazione dei lotti n. 247, 243, 186 ha creato perplessità e notevoli difficoltà di applicazione.

La realizzazione dei volumi così come previsti nel contratto di convenzione della lottizzazione e nel rispetto dei parametri e dei limiti in essa esposti, sia pure nella migliore espressione progettuale, non sarebbe adeguata alla sensibilità paesistica ambientale che il territorio di Punta Sardegna merita.

Si deve osservare e ricordare che la stesura del piano di Lottizzazione, avvenuta negli anni 1976/77 è stata negativamente condizionata dalle teorie urbanistiche regionali del periodo che, sia pure in contrasto con i criteri della Società Lottizzante e dei Tecnici che hanno dato origine alla zona e caratterizzato il territorio e lo sviluppo di Punta Sardegna, privilegiavano la concentrazione edilizia ritenendo la stessa meno devastante della edificazione estensiva.

Dette teorie regionali si sono rivelate errate in quanto il territorio in esame non sopporta la concentrazione e si presta meglio alla edificazione di ville sparse.

L'Amministrazione Comunale di Palau con lettera prot. n. 7343 del 31.07.1996 ed a conclusione del lungo iter di esame del progetto facente parte della pratica edilizia per la realizzazione di fabbricati nei lotti n. 247, 243 e 187, dopo aver dato atto della validità del Piano di Lottizzazione anche rispetto alle norme del Piano Territoriale Paesistico e riconosciuto il diritto del Lottizzante ad edificare, accogliendo i suggerimenti della Commissione Edilizia ha invitato la Società richiedente ad avanzare una proposta di variante al Piano di Lottizzazione.

Obiettivo di tale proposta è quello di evitare la concentrazione volumetrica mediante la dislocazione dei volumi non concessi in aree più idonee e giungere così alla conclusione del villaggio secondo lo spirito iniziale.

La Commissione edilizia Comunale nelle sedute del 29.02.1996, Verbale n.º 7, del 07.03., Verbale n.º 8, del 11.04.1996 Verbale n.º 12, del 23.04.1996, Verbale n.º 13, del 02.05.1996 Verbale n.º 14, del 09.05.1996, Verbale n.º 15, in sede di meticoloso ed ampio esame del progetto, suggerendo di riproporre l'edificazione di parte dei corpi di fabbrica in altra zona, ha in parte accelerato il principio secondo cui è necessario che le Società Lottizzanti, data la particolarità dei luoghi,

possano proporre in fase operativa soluzioni flessibili che nel rispetto dell'ambiente permettano di realizzare quanto convenzionato nel rispetto delle situazioni reali e delle mutate esigenze.

Le attuali proposte rinnovano l'espressione critica nei confronti di un'applicazione rigida del Programma di Fabbricazione e dei Piani di Lottizzazione e la considerazione che questi strumenti hanno sempre operato pianificazioni prevalentemente teoriche e "solo sulla carta" senza peraltro tenere conto delle situazioni reali sul terreno.

A distanza di oltre 20 anni dalla firma di una convenzione non è possibile continuare ad applicare rigidamente ed acriticamente le norme iniziali, superate dai fatti, dai luoghi e dalle mutate esigenze..

I piani, pur avendo la possibilità di migliorare l'edificazione, hanno continuato a lasciare una situazione globale con i difetti paesistico-ambientali di partenza.

Riportandoci al parete della Commissione Edilizia Comunale esso può assumere un duplice aspetto:

- 1) Innovativo, circostanziato e migliorativo nel rispetto dei caratteri paesistico ambientali
- 2) Inutile, illegale, pretenzioso , perché in contrasto con le attuali previsioni del P. di L., se non venisse data la possibilità alla Società di applicarlo, sempre nel rispetto degli indici Territoriali dettati dai tanto famigerati Programma di Fabbri cazione e Piano di Lottizzazione.

I Piani Territoriali Paesistici hanno d'altronde confermato per tale zona l'edificabilità, ed è questa la parte più importante sulla cui traccia è necessario operare se veramente siamo interessati come dovremmo essere alla salvaguardia dell'ambiente, intendendo come ambiente non solo la natura, ma l'insieme uomo-natura.

Componente antropomorfica e naturale nel territorio possono convivere solamen te se si abbandonano gli schemi rigidi generali, permettendo all'uomo di proporre idee migliorative in base alle esperienze maturate ed alla qualificazione raggiunta.

E' chiaro che il parere della C.E., formata da Professionisti seri ed esperti, deriva dalla naturale conseguenza di uno studio particolareggiato confortato dalla conoscenza dei luoghi con lo scopo primario della salvaguardia delle due componenti fondamentali della natura (uomo ed ambiente).

Tale parere, se venisse ignorato, prenderebbe il suo secondo aspetto: inutile, illegale, pretenzioso.

Apprezzabile lo sforzo della Commissione Edilizia di migliorare quanto codificato in modo rigido.

La presente variante, partendo dalle macchie del P di L. originario, opera all'interno del perimetro della lottizzazione abbattendo la rigidità delle linee e consentendo la flessibilità delle stesse con uno studio attento ed oculato per il rispetto e la valorizzazione dell'ambiente.

Le vecchie macchie edificabili vengono ristudiati in modo che le volumetrie vengano ridistribuite all'interno della proprietà in modo più consono alle mutate esigenze di salvaguardia del territorio, previo studio orografico ed ubicazionale..

Gli standards urbanistici sono anch'essi ridistribuiti, senza modificarne la dotazione.

Con l'unificazione territoriale, l'articolazione dell'edificazione avverrà mediante l'inserimento delle costruzioni nel rispetto dell'orografia e non seguendo rigidi segni rettilinei tracciati sulla carta.

L'abbandono della rigidità iniziale non può che essere migliorativo, portandoci finalmente all'applicazione pratica di quei principi che da sempre sbandieriamo come nostro vessillo, ma che pochissime volte possiamo rendere operativi a causa di cavilli burocratici, a volte infondati e pretenziosi, e sicuramente sempre dovuti all'applicazione rigida di principi nati sulla carta, e privi di uno studio circostanziato e particolareggiato. Questa applicazione restrittiva porta a squalificare l'intelligenza dell'individuo imbrigliandola in una rigida gabbia senza possibilità di interpretazioni personalizzate e più consona per la collettività e l'ambiente.

- Conclusioni :

L'intervento viene eseguito all'interno della delimitazione del P di L. originario nella salvaguardia paesistico-ambientale sempre con tipologie consone nel verde privato, non modificando la viabilità interna delimitata da muri in pietrame naturale inserite nel verde pubblico che idealmente si estende per tutta la parte non edificata, né modificando le infrastrutture primarie esistenti, le quali sono dimensionate per consentire anche gli allacciamenti dei fabbricati che verranno edificati a seguito della variante. Le opere necessarie costituiranno attività privata interna alla proprietà.

L'impatto ambientale ne trarrà benefici notevoli in quanto le volumetrie concentrate nei lotti 247 e 186 verranno ridistribuite su aree più vaste creando più superficie fonciaria, ma lasciando invariato l'indice territoriale e gli standards pubblici.

La tavola di zonizzazione riporta sommariamente le aree nelle quali inserire i volumi ma essa, date le caratteristiche del territorio, deve essere letta a titolo generale ed indicativo particolarmente per quanto riguarda i vincoli di tutela delle rocce che devono avere obiettivo e reale riscontro nello stato di fatto e non nella semplice rappresentazione grafica.

La soluzione proposta non comporta modifiche sostanziali, non modifica le cubature, né la dotazione degli standard pubblici, che potranno a richiesta del Comune essere aumentati come di fatto lo sono, anche oltre la macchia, ed usufruibili liberamente, ma semplicemente propone una diversa soluzione sia planimetrica che volumetrica, diluendo anziché accentrandolo, soluzione questa che nel tempo si è dimostrata "non appagante" per i due elementi (uomo - ambiente) portando ai "due" sicuramente vantaggi diversi.

Il progetto prevede la dislocazione, in altre aree di interesse della Società propONENTE, della volumetria complessiva di mc. 12.033 tratta dai lotti n. 247+186+243.

Detti lotti, già compresi nel Piano di Lottizzazione citato in premessa per la volumetria complessiva di mc. 21925, a seguito della variante potranno essere edificati nel limite di mc. 9892, nel rispetto delle destinazioni in parte residenziali ed in parte per attrezzature private.

L'intera volumetria oggetto di variante di ubicazione (mc. 12.033) potrà essere edificata nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici territoriali delle zone F1 e F2 nelle quali ricadono, così come indicati nel contratto di convenzione registrato a Tempio il 9.01.1978 al n. 101, Mod. 2 vol. 115 ed ivi trascritto il 20.01.1978 al n. 2262 R.P. n. 308 Mod.60, e meglio precisati nella allegata tabella.

Gli allegati alla variante sono:

Allegato A : Zonizzazione in variante.

Allegato B : Schema delle variazioni

variaz. volumi

LOTTO	superficie mq.	ZONA F	I.F. mc/mq.	VOLUME mc.	VARIANTE		
					vecchio mc.	nuovo mc.	differenze mc.
247	7042	F1	1	7042	17375	7042	-10333
→ 243	350	F1	1	350	350	350	0
- 186	2500	F1	1	2500	4200	2500	-1700
257	7300	F2	0,2187	1596	1596	1596	1596
258	1800	F2	0,2187	394	394	394	394
259	5000	F2	0,2187	1094	1094	1094	1094
260	3100	F2	0,2187	678	678	678	678
261	385	F1	1	385	385	385	385
262	300	F1	1	300	300	300	300
- 174 b	200	F1	1	200	200	200	200
- 185	170	F1	1	170	170	170	170
→ 263	450	F1	1	450	450	450	450
264	3000	F2	0,2187	656	656	656	656
265	1738	F2	0,2187	380	380	380	380
266	1738	F2	0,2187	380	380	380	380
267	1738	F2	0,2187	380	380	380	380
268	3475	F2	0,2187	760	760	760	760
269	2250	F2	0,2187	492	492	492	492
124 c	1500	F2	0,2187	-328	328	328	328
125 d	1500	F2	0,2187	-328	328	328	328
270	2790	F2	0,2187	-610	610	610	610
271	6238	F2	0,2187	-1364	1364	1364	1364
272	3235	F2	0,2187	-708	708	708	708
273	1738	F2	0,2187	-380	380	380	380
					0	0	0
totale	59537			21925	21925	21925	0
				0			

Pagina

nuovi lotti

	LOTTO	VILLETTA	area mq.	ZONA	I.F.	VOLUME	VARIANTE	
		N°				TOT.MC.		
	257 a		1	F2	0,2187	400		
	257 b		1	F2	0,2187	400		
	257 c		1	F2	0,2187	400		
	257 d		1	F2	0,2187	396		
	257		7300	F2	0,2187	#	1596	
	258		1	1800	F2	0,2187	#	394
	259 a		1	F2	0,2187	360		
	259 b		1	F2	0,2187	360		
	259 c		1	F2	0,2187	374		
	259		5000	F2	0,2187	#	1094	
	260 a		1	F2	0,2187	318		
	260 b		1	F2	0,2187	360		
	260		3100	F2	0,2187	#	678	
	261		1	385	F1	1 #	385	385
	262		1	300	F1	1 #	300	300
	174 b b			200	F1	1 #	200	200
	185			170	F1	1 #	170	170
	263		1	450	F1	1 #	450	450
	264 a		1	F2	0,2187	328		
	264 b		1	F2	0,2187	328		
	264			3000	F2	0,2187	#	656
	265		1	1738	F2	0,2187	#	380
	266		1	1738	F2	0,2187	#	380
	267		1	1738	F2	0,2187	#	380
	268 a		1	F2	0,2187	380		
	268 b		1	F2	0,2187	380		
	268			3475	F2	0,2187	#	760
	269		1	2250	F2	0,2187	#	492
	124 c		1	1500	F2	0,2187	#	328
	125 d		1	1500	F2	0,2187	#	328
	270 a		1	F2	0,2187	320		
	270 b		1	F2	0,2187	290		
	270			2790	F2	0,2187	#	610
	271 a		1	F2	0,2187	328		
	271 b		1	F2	0,2187	328		
	271 c		1	F2	0,2187	328		
	271 d		1	F2	0,2187	380		
	271			6238	F2	0,2187	#	1364
	272 a		1	F2	0,2187	328		
	272 b		1	F2	0,2187	380		
	272			3235	F2	0,2187	#	708
	273		1	1738	F2	0,2187	#	380
	sommmano		32	49645		#	12033	12033
	247 R		10	2894	F1	1 #	2894	
PR	247 AP		1	3192	F1	1 #	3192	
	247 AP		1	956	F1	1 #	956	
	247			F1		1		7042
	243 R		1	350	F1	1 #	350	350
PR	186 R		4	658	F1	1 #	658	
PR	186 AP		1	1642	F1	1 #	1642	
	186 AP		1	200	F1	1 #	200	
	186			F1		1		2500
	sommmano		19	9892		#	9892	9892
	totale		51	59537		#	21925	21925

			positivo	negativo	1/2	L	H	h	=	parziali	totali	positivo	negativo	Differenze	
1	STANDARDS Urbanistici														
2	Verde Pubblico	VP g	A	x	0,5	98	24		=	1176				0	
3	Verde Pubblico	VP g	A	x	0,5	93	63		=	2929,5				0	
4	Verde Pubblico	VP g	A	x	0,5	32	12	14	=	416				0	
5	Verde Pubblico	VP g	A	x	2	11	6		=	132				0	
6	Verde Pubblico	VP g	A	x	0,5	11	3		=	16,5				0	
7	Verde Pubblico	VP g	A	x					=	0				0	
8	Verde Pubblico	VP g	A	x					=	0	4670		-4670	-4670	
9	Verde Pubblico	VP g	A1	x	0,5	25	6	3	=	112,5				-4670	
10	Verde Pubblico	VP g	A1	x	0,5	10	13	5	=	90				-4670	
11	Verde Pubblico	VP g	A1	x	0,5	33	5	2	=	115,5				-4670	
12	Verde Pubblico	VP g	A1	x	1	9	3		=	27				-4670	
13	Verde Pubblico	VP g	A1	x					=	0	345	345		-4325	
14	Verde Pubblico	VP g	B	x	0,5	113	41	11	=	2938				-4325	
15	Verde Pubblico	VP g	B	x	0,5	109	14		=	763				-4325	
16	Verde Pubblico	VP g	B	x	0,5	18	8		=	72				-4325	
17	Verde Pubblico	VP g	B	x					=	0	3773		-3773	-8098	
18	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	77	19	15	=	1309				-8098	
19	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	96	20		=	960				-8098	
20	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	20	5		=	50				-8098	
21	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	75	4		=	150				-8098	
22	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	37	23	12	=	647,5				-8098	
23	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	33	14		=	231				-8098	
24	Verde Pubblico	VP g	C	x	0,5	125	11		=	687,5				-8098	
25	Verde Pubblico	VP g	C	x					=	0	4035	4035		-4063	
26	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	101	7	8	=	757,5				-4063	
27	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	56	19		=	532				-4063	
28	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	30	9	10	=	285				-4063	
29	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	27	18		=	243				-4063	
30	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	68	13	6	=	646				-4063	
31	Verde Pubblico	VP g	D	x	0,5	23	16		=	184				-4063	
32	Verde Pubblico	VP g	D	x	1	23	7		=	161				-4063	
33	Verde Pubblico	VP g	E	x	0,5	46	17		=	391				-4063	
34	Verde Pubblico	VP e	E	x	0,5	58	14		=	406				-4063	
35	Verde Pubblico	VP e	E	x	0,5	55	22		=	605				-4063	
36	Verde Pubblico	VP e	E	x					=	4210,5	4210,5			147,5	
37									=	0				147,5	
38									=	0					
39									=	0				0	
40	Attrezzature Comunitarie	AC f	A	x	0,5	47	16	25	=	963,5				0	
41	Attrezzature Comunitarie	AC f	A	x	0,5	41	38,6	20	=	1200,275				0	
42	Attrezzature Comunitarie	AC f	A	x	0,5	27	12		=	162				0	
43	Attrezzature Comunitarie	AC f	A	x	0,5	9	5		=	22,5				0	
44	Attrezzature Comunitarie	AC f	A	x	0,5				=	0	2348,275		-2348,28	-2348,28	
45	Attrezzature Comunitarie	AC f	C	x	0,5	13	7		=	45,5	45,5		-45,5	-2393,78	
46	Attrezzature Comunitarie	AC f	D	x	0,5	21	6		=	63	63		-63	-2456,78	
47	Attrezzature Comunitarie	AC f	E	x	0,5	26	24		=	312				-2456,78	
48	Attrezzature Comunitarie	AC f	E	x	0,5	15	4		=	30				-2456,78	
49	Attrezzature Comunitarie	AC f	E	x	0,5	10	3		=	15				-2456,78	
50	Attrezzature Comunitarie	AC f	E	x	0,5	7	8		=	28				-2456,78	
51	Attrezzature Comunitarie	AC f	E	x	0,5				=	0	385		-385	-2841,78	
52	Attrezzature Comunitarie	AC cl	1	x	0,5	51	21	24	=	1147,5	1147,5	1147,5		-1694,28	
53	Attrezzature Comunitarie	AC el	2	x	1	76	31		=	2356	2356	2356		661,725	
54	Attrezzature Comunitarie	AC e		x	0,5	39	10		=	195	195		-195	466,725	
55	Attrezzature Comunitarie	AC el	2	x	0,5	17	7		=	59,5	59,5	59,5		526,225	
56	Attrezzature Comunitarie	AC el	E	x	0,5	58	10		=	290			-290	236,225	
57	Attrezzature Comunitarie	AC el	E	x	0,5	39	4		=	78			-78	158,225	
58	Attrezzature Comunitarie	AC el	E	x	0,5	31	10		=	155	155		-155	3,225	
59					0,5				=	0				3,225	
60															
61					0,5				=	0				0	
62	Parcheggi Pubblici	P	B	x	0,5	33	7		=	113,5				0	
63	Parcheggi Pubblici	P	B	x	0,5	32	12	6	=	288				0	
64	Parcheggi Pubblici	P	B	x	0,5				=	0	403,5		-403,5	-403,5	
65	Parcheggi Pubblici	P	D	x	0,5	21	6		=	63	63	63		-340,5	
66	Parcheggi Pubblici	P	E	x	0,5	26	24		=	312				-340,5	
67	Parcheggi Pubblici	P	E	x	0,5	15	4		=	30				-340,5	
68	Parcheggi Pubblici	P	E	x	0,5	12	3		=	18				-340,5	
69	Parcheggi Pubblici	P	E	x	0,5	5	4		=	10				-340,5	
70	Parcheggi Pubblici	P	E	x	0,5				=	0	370	370		29,5	
71														29,5	
72															
73															
74															
75	TOTALE DIFFERENZE STANDARDS URBANISTICI										12587	-12406	180,23		