

STUDIO TECNICO
GEOM. SALVATORE ALTANA
Via Roma n° 6 – PALAU (SS)
Tel. 348/4036586
studiotecnicoaltana@gmail.com
salvatore.altana@geopec.it

Oggetto: PUC-VAS PARTECIPATO – COMUNE DI PALAU

Società “Immobiliare SA.E S.r.l.” – Loc. Monte Altura

PREMESSO CHE:

- l'Amministrazione Comunale del Comune di Palau, con l'obiettivo di promuovere un dibattito e confronto con i cittadini, promuove un processo di trasparenza e condivisione delle attività necessarie per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) e della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il sottoscritto Geom. Salvatore Altana, in qualità di tecnico incaricato dalla società Immobiliare SA.E S.r.l., con sede in Palau (SS), Loc. Monte Altura, proprietaria dell'Hotel Altura e di aree edificabili ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione denominato “Surraeddu – Altura” (Zona Urbanistica “C”), con la presente vuole portare a conoscenza dei progettisti incaricati alla redazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C), al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S), della situazione in cui riversa da parecchi anni la lottizzazione sopra citata.

A tale scopo si riporta una descrizione cronologica delle varie fasi succedutesi dal periodo in cui il Piano di Lottizzazione è nato fino ad oggi, insieme a delle premesse che aiutano a capire meglio la situazione:

1. Il comparto Surraeddu – Altura risulta essere in parte già edificato, in parte con residua suscettibilità volumetrica ed in buona parte ancora da edificare;
2. La realizzazione degli immobili esistenti è avvenuta negli anni dal 1967 al 1975, prevalentemente in regime di “Legge Ponte” e Legge Urbanistica del 1971;

3. Le licenze di costruzione, e conseguenti attestati di abitabilità, furono rilasciate in regime di zona agricola sulla base della normativa allora vigente;
4. Con l'adozione del Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.R. 12362/3924 del 24/09/1971, e con le Delibere Consiliari n. 7/1979 e 4/1982, relative allo studio di disciplina delle zone turistiche, il Comune ha classificato le aree in zona "C";
5. Il comparto, nella sua consistenza edificata ed edificabile, è stato convenzionato ed approvato con Delibera n. 34 del 30 settembre 1983 del Consiglio Comunale, resa esecutiva con presa d'atto della Sezione di Controllo Regionale n° 49846/II° del 11/11/1983;
6. Con la convenzione del Piano di Sistemazione Urbanistica denominato "Surraeddu - Altura" la lottizzante Soc. Immobiliare Altura S.r.l., per sé e per i suoi aventi causa, si obbliga ad assumere in proprio gli oneri e la realizzazione delle urbanizzazioni;
7. In data 08/10/1992 è stata rilasciata la concessione edilizia n° 48/92 a favore della società Immobiliare SA.E. S.r.l., che ha acquisito i diritti dalla società Immobiliare Altura S.r.l., per l'esecuzione delle infrastrutture primarie relative alla lottizzazione;
8. In data 16/03/1993 una parte dei proprietari ha inoltrato ricorso al T.A.R. (N° 796/93) con richiesta di annullamento della convenzione e della concessione edilizia n. 48/92 (realizzazione delle infrastrutture);
9. In data 12/05/1993 il T.A.R. rigetta la richiesta di sospensione di cui al ricorso n. 796/93;
10. In data 27/05/2004 il T.A.R. decreta la perenzione del ricorso;
11. In data 30 Aprile 2010 la soc. Immobiliare SA.E. S.r.l. comunicava ai vari proprietari degli immobili esistenti che, a seguito di un incontro con l'Amministrazione Comunale, ai fini di una proposta di riqualificazione dell'Hotel Altura, gli veniva richiesto un disegno infrastrutturale esteso all'intera lottizzazione;
12. Per tale motivo detta società si proponeva come "Lottizzante rappresentante tutti i proprietari nei confronti dell' Amministrazione Comunale" ed affidava incarico al Geom. Salvatore Altana di predisporre una planimetria dello stato di fatto, estesa all'intero comparto, al fine di avere una base su cui discutere in un prossimo incontro preliminare ;
13. Il 22 maggio 2010 avveniva tale incontro e dopo una discussione generale i presenti si impegnavano a consegnare al Geom. Altana i riferimenti

catastali e volumetrici delle loro proprietà, al fine di redigere un quadro globale del realizzato ed un piano di riparto tenendo conto delle singole esigenze;

14. Il 21 aprile 2011 l'Immobiliare S.A.E. Srl chiedeva formalmente ai proprietari l'adesione alla procedura tecnico amministrativa per un nuovo piano attuativo;
15. Nel mese di novembre 2011 il sig. Capolino Patrizio, in qualità di legale rappresentante della soc. Immobiliare S.A.E. Srl, ed il geom. Salvatore Altana hanno avuto vari incontri con gruppi di proprietari, presso le loro sedi (Milano, Bologna e Roma) al fine di presentargli il Piano di Lottizzazione corredato di grafici, dati volumetrici e riparto economico delle spese;
16. Il 27/12/2011 è stata inviata raccomandata a/r, contenente, oltre i grafici di lottizzazione con tutti gli allegati necessari, richiesta di formale assenso, mediante restituzione firmata, affinché si potesse procedere alla definizione del Piano di Lottizzazione, riservandosi comunque, di apportare eventuali modifiche richieste, soprattutto in riferimento alle volumetrie assegnate;
17. A tale richiesta n. 17 proprietari delle abitazioni esistenti, corrispondente al 39% del volume previsto nel Piano di Lottizzazione, rispondevano negativamente;
18. In data 26 novembre 2012 il Settore Vigilanza – Nucleo di Polizia Edilizia, a seguito di un esposto del 08.11.2012, Prot. n. 22033, con il quale si chiedeva una verifica igienico - sanitaria, invia raccomandata ai singoli proprietari chiedendogli riscontro in merito agli scarichi fognari e della loro efficienza;
19. Dopo aver ricevuto risposta alla richiesta di cui al punto precedente, lo stesso Settore Vigilanza, in data 10 giugno 2013, Prot. n° 10862, richiede a tutti i proprietari il deposito delle Autorizzazioni allo scarico che hanno dichiarato di avere (Fosse Imhoff, Pozzi Neri, allaccio alla pubblica fognatura etc..), evidenziando che in difetto provvederà a trasmettere idonea segnalazione alle Autorità competenti e ad avviare il procedimento amministrativo finalizzato alla revoca dell'agibilità, per chi ne fosse in possesso, ed alla chiusura delle abitazioni;
20. A tale richiesta la quasi totalità risponde di non avere nessuna autorizzazione, mentre alcuni dichiarano di essere collegati alla fognatura pubblica (??);

21. In seguito alla verifica di cui ai punti precedenti l'Amministrazione Comunale, al fine di evitare i provvedimenti enunciati dal Settore Vigilanza, consentiva ai proprietari delle abitazioni contrari al nuovo Piano di Lottizzazione, di realizzare una condotta fognaria sulla strada pubblica, ancora oggi non allacciata alla rete pubblica, esclusa la rete idrica, che doveva essere prevista nell'ambito delle infrastrutture del nuovo Piano di Lottizzazione;

Con questa autorizzazione l'allora Amministrazione Comunale bloccava, di fatto, ogni tentativo della società Immobiliare S.A.E. S.r.l, insieme a tutti gli altri proprietari aderenti, rappresentanti la larga maggioranza delle volumetrie esistenti e da realizzare, di trovare una soluzione per sistemare, dopo circa 40 anni, la situazione urbanistica di degrado in cui ricade la lottizzazione, pur consci che per gli atti di formale approvazione della proposta di adeguamento è necessario concludere tutte le incombenze procedurali di adeguamento del P.U.C al P.P.R

Successivamente a quest'ultima fase, nel cercare ulteriori soluzioni, è stata predisposta una planimetria generale che prevede un Piano di Lottizzazione da realizzare per comparti convenzionabili separatamente, così come previsto dalla L.R. 20/91, al fine più specifico di procedere, nel futuro, alla corretta realizzazione e gestione dei sotto servizi del Piano (completamento delle reti infrastrutturali, in parte esistenti, e loro allaccio alle reti comunali).

Si allega alla presente, per maggiore comprensione, la tavola piano volumetrica con indicati i sub-comparti.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

C H I E D E

ai progettisti del PUC, all'Ufficio Urbanistica e all'Amministrazione Comunale di valutare la proposta di adeguamento del Piano di Lottizzazione "Surraeddu – Altura" rappresentata nella tavola grafica allegata.

Detto parere, ancorché squisitamente tecnico urbanistico, è imprescindibile per la prosecuzione della complessa mole di lavoro sia di progettazione tecnica ma anche, e soprattutto, di interlocuzione con i numerosi lottizzanti, diversi dei quali hanno situazioni particolari e pertanto, come ben noto, risultano portatori di interessi diversi, non sempre tesi alla visione comune dell'interesse generale.

Nel rimanere a disposizione per eventuali approfondimenti si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti

Palau li, 24 agosto 2022

Con Osservanza

(x Immobiliare SA.E. S.r.l)


Geom. Salvatore Altana

