

Spett.le

Comune di Palau

Piazza Popoli d'Europa,1
07020 Palau (SS)

Alla c.a. Sig. Sindaco e di tutta
l'Amministrazione
Comunale

Oggetto: PUC – VAS PROCESSO PARTECIPATO – Piano di Lottizzazione Sciumara Prima srl

In relazione al percorso partecipativo messo in essere dall'Amministrazione Comunale, volto a condividere il processo di pianificazione territoriale che si è intrapresi ed al fine di conoscere in modo trasparente le istanze di tutti coloro che a vario titolo potrebbero avere una progettualità che si sposa con le linee di indirizzi dettate dall'Amministrazione stessa, la Società:

ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.r.l., con sede in Milano, Via S. Radegonda 8, in persona del legale rappresentante Dott. Andrea Aron Benatoff, nato a Milano il 26 settembre 1973 (Cod. Fisc. BNT NRR 73P26F205Y), in qualità di proprietaria dell'area (di circa 84.000 mq) in Comune di Palau (SS) (allegato 1) interessata dal Piano di Lottizzazione denominato "Sciumara Prima s.r.l." in località "Monte Altura" e relativa Convenzione di Lottizzazione col Comune di Palau (SS) stipulata il 24/07/1996 (atto Notaio Dr. Vincenzo Pistilli di Tempio Pausania, rep.15743 racc.2746, reg. a Tempio (SS) il 02/08/1996 n.1575, ivi trascritto il 5/08/1996 al n.5252 d'ordine, n.3693 di formalità) con polizza fidejussoria prestata in data 27/06/1996 n. 1101415 codice ramo 8112/044/39 dell'Assicurazione La Viscontea S.p.A. di Milano per l'importo di € 71.444,88 (€ 138.336.574)

PREMESSO CHE

- Il Piano di Lottizzazione Sciumara Prima s.r.l. si sviluppa su un'area di mq 12.325 e prevede una volumetria di **mc 7.535** (mc 754 per l'Amministrazione Comunale e mc 6.781 per la società con destinazione residenziale ed attrezzature private).
- Detto Piano di Lottizzazione riguarda una porzione d'area facente parte della "**Zona C**" come tale denominata e compresa nel P.D.F. del Comune di Palau e meglio conosciuta come "Residenza Altura", ed è in gran parte edificata (allegati 3- 4).
- Il Piano di Lottizzazione "Sciumara Prima s.r.l." convenzionato nel 1996, è una variante del

precedente P.L. autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali di Sassari con pratica rep. 199/84 nell'anno 1984. Il Piano Territoriale Paesistico, non più in vigore, aveva compreso il P.L. convenzionato e garantita la possibilità edificatoria.

- La società non ha potuto presentare richieste di concessioni edilizie dei fabbricati poiché il Comune di Palau non ha mai rilasciato la concessione per la realizzazione delle infrastrutture (pur essendo già state realizzate dalla società le infrastrutture primarie di base quali acquedotto, acqua di riciclo, fognatura e depuratore e l'obbligo della Lottizzante era limitato alle pure opere di allacciamento dei fabbricati alle camerette di derivazione).
- Il progetto delle infrastrutture presentato dalla società il 07 giugno 1997 (domanda prot. N.5112) e successivamente integrato fino al 03 settembre 2004 non ha mai ricevuto il nulla-osta dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari.
- In data 16 marzo 2007 la società ha presentato al Comune di Palau istanza (allegato 6) intesa ad ottenere la procedura d'intesa secondo le previsioni dell'art. 11 comma 1 delle norme di attuazione del PPR e secondo le norme di cui alla circolare esplicativa ribadendo che " l'area interessata è attraversata e servita dalle infrastrutture di allaccio ai pubblici servizie che per la quota parte della prevista volumetria è stato a suo tempo dimensionato e realizzato l'impianto di depurazione dei liquami fognari."
- L'istanza non ha ricevuto alcun riscontro dal Comune di Palau (SS)
- Nei successivi P.U.C. il P.L. "Sciumara Prima s.r.l.", nella versione originaria, non è più stato confermato dall'Amministrazione Comunale che ha proposto differenti soluzioni anche di tipo alberghiero.
- La società, a garanzia della lottizzazione, mantiene in essere una fidejussione di £ 138.336.574 e ha sempre pagato ICI/IMU (allegato 4).

TUTTO CIO' PREMESSO

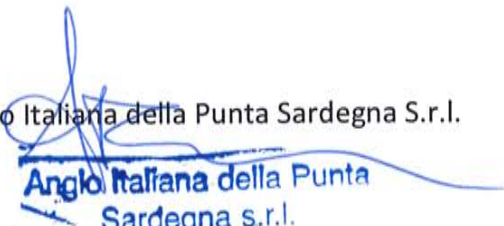
Il sottoscritto Andrea Aron Benatoff, in qualità di legale rappresentante della società Anglo Italiana della Punta Sardegna srl, propone la piena ricomprensione nel PUC, attualmente in fase di studio definitivo, con la conferma ed il mantenimento dei diritti acquisiti dalla proprietà, dell'intera volumetria spettante alla società in base al Piano di Lottizzazione Sciumara Prima s.r.l., di cui sopra, e si rende disponibile a valutare la sua realizzazione, sempre sul terreno della società ma più a SUD, fuori dalla fascia dei 300 metri dalla costa e tenendo in considerazione le previsioni di realizzazione del parcheggio e delle stradi verdi carrabili e ciclopedonali previste dal PUL approvato il 24 maggio 2022 (allegato 5).

La Società, con i propri tecnici e consulenti, resta a disposizione dell'Amministrazione per ogni approfondimento o valutazione congiunta che essa volesse promuovere.

Con osservanza.

Palau, 31 agosto 2022

Anglo Italiana della Punta Sardegna S.r.l.



**Anglo Italiana della Punta
Sardegna s.r.l.**

In allegato:

- 1) Planimetria e visura catastale Foglio 5 particella 57 Catasto Terreni di Palau (SS)
- 2) Stralcio del Piano di Fabbricazione Vigente con indicato in color giallo l'ubicazione del Piano di Lottizzazione Sciumara Prima s.r.l.
- 3) Vista aerea con indicato in color rosso i confini catastali della particella di proprietà A.I.P.S. ed in color giallo l'ubicazione del Piano di Lottizzazione Sciumara Prima s.r.l.
- 4) Fidejussione in essere
- 5) Proposta di traslazione più a SUD del volume residenziale del Piano di Lottizzazione Sciumara Prima s.r.l.
- 6) Istanza protocollata al Comune il 16 marzo 2007

N=4558800

Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio Servizi Catastali - Direttore CLAUDIO FABRIZI

Vis. tel. (0,90 euro)

E=1530800

1 Particella: 57



Comune: PALAU
Foglio: 5 All: C Svi: Z

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

3-Lug-2015 19:18
Prot. n. T242902/2015

ALLEGATO 1

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/08/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/08/2022

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **5** Particella **57**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 21,71**

agrario **Euro 8,69**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **5**

Superficie: **84.091 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDIARIO del 01/08/2003 Pratica n. 271983 in atti dal 03/09/2003 (n. 1585.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **5** Particella **57**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 21,71**

agrario **Euro 8,69**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **5**

Superficie: **84.091 m²**

RIORDINO FONDIARIO del 01/08/2003 Pratica n. 271983 in atti dal 03/09/2003 (n. 1585.1/2003)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L.**

(CF 02470480159)

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/12/1998 Pubblico ufficiale LAMPUGNANI
Sede MELZO (MI) Repertorio n. 33531 - UR Sede
MILANO (MI) Registrazione n. 1458 registrato in data
15/01/1999 - FUSIONE DI SOCIETA' Voltura n.
3139.1/2000 - Pratica n. 35663 in atti dal 12/02/2002



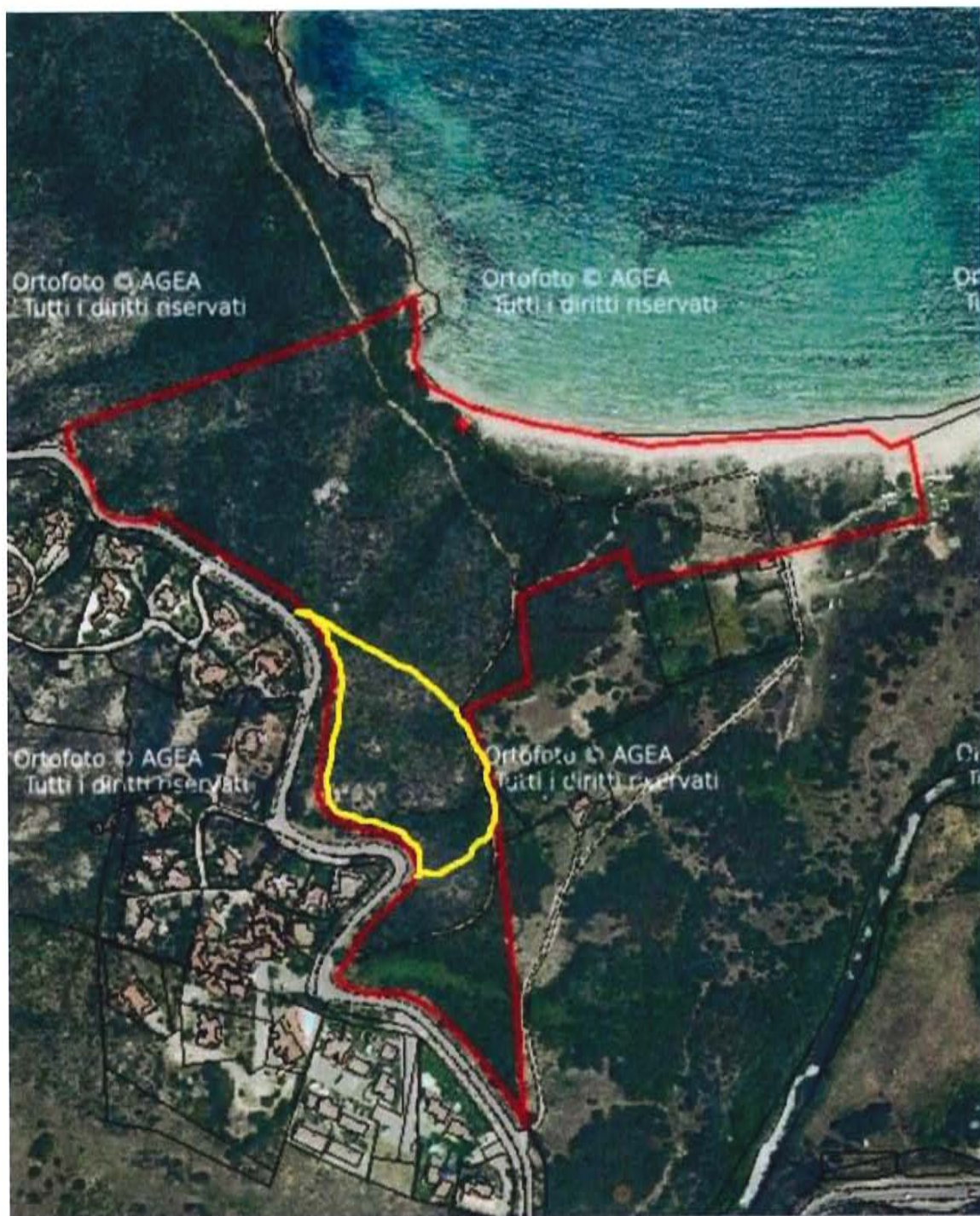
Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/08/2022
Ora: 10:34:27
Numero Pratica: T80588/2022
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

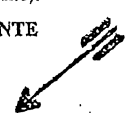


ALLEGATO 2 - STRALCIO PIANO DI FABBRICAZIONE VIGENTE



**ALLEGATO 3 – SOVRAPPOSIZIONE SU VISTA AEREA DELLA PARTICELLA CATASTALE DI A.I.P.S. (IN ROSSO)
CON UBICAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCIUMARA PRIMA SRL (IN GIALLO)**

REGISTRATO 31 FEB. 2000

POLIZZA N. 1101415		Cod. ramo 8112	Cod. Agenzia 044	Cod. Produttore 39
CONTRAENTE SCIUMARA PRIMA SRL VIA PIRELLI N. 19 20124 - MILANO		Cod. Prov. MI Cod. Fisc. 07282410157		
BENEFICIARIO COMUNE DI PALAU provincia di Sassari		Cod. Cod. Fisc.		
CAUSALE OBBLIGHI ED ONERI DERIVANTI AL CONTRAENTE NEI CONFRONTI DEL BENEFICIARIO IN CONSEGUENZA DELLA CONVENZIONE IN FASE DI SOTTOSCRIZIONE TRA LE PARTI, RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER AREE DESTINATE AD EDIFICAZIONE PRIVATA, STANDARDS E DESTINATE ALLA VIABILITA' DI PROPRIETA' DELLA CONTRAENTE. CAUZIONE PRESTATATA A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE, AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA CONVENZIONE SUENZIONATA.				
IMPORTO DELLA GARANZIA 138.336.574 ##CENT OTT RENT OTT OMILIONIT RECENT OTT RENT ASEIMILA.574## Lire				
DURATA INIZIALE (al fine del calcolo del premio di perfezionamento) - Premio alla firma Anni Mesi Giorni Dal 28-06-1996 Al 28-06-1997 Fraz. 000 Val. 000 Cambio 000				
Premio netto 1.006.060	Accessori 100.606	Diritti	t.d.	Imposte 138.334
				Totale 1.245.000
PROROGHE EVENTUALI Trimestrali a partire dal 28-06-1997				
Premio netto 251.312	Accessori 25.132	Diritti	t.d.	Imposte 34.556
				Totale 311.000
Emessa in N. 4 esemplari ad unico effetto in MILANO il 28-06-1996				
L'ASSICURATORE LA VISCONTEA S.p.A. AGENZIA GENERALE DANIELA DI CHIARA		IL CONTRAENTE 		
Agli effetti degli Artt. 1341 e 1342 C.C. Il sottoscritto dichiara di approvare espressamente i seguenti articoli delle Condizioni Generali di Assicurazione: Art. 5 (Pagamento del premio e del supplementi di premio); 7 (Obbligo di costituire un deposito cautelativo); 8 (Obbligo del rimborso con rinuncia alle eccezioni, comprese quelle previste dall'Art. 1952 C.C.); 9 (Elezione del Foro competente di Milano). IL CONTRAENTE 				
DICHIARAZIONE DI PAGAMENTO Si dichiara che il premio di Lire e' stato incassato il L'ESATTORE				

Mod. 123 - Ed. 6/94

ESEMPLARE PER IL CONTRAENTE

ALLEGATO 4



LA VISCONTEA

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI
E RIASSICURAZIONI S.p.A.

DA GIAU ASSICURAZIONI S.r.l.
Viale Monza 174 - 20128 MILANO
Tel. 02/27002490 - Fax 2550685
C.F. e Part. IVA 02200800122

CAP. SOC. L. 30.000.000.000 INT. VERSATO - SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE: 20152 MILANO - VIA G. BENSIN, 12.5 - TEL. (02) 48335.1 - FAX (02) 48335.401 - C.C.I.A.A. MILANO 1269004 - REG. SOC. TRIB. MILANO 278622
C.F.P. IVA 09033390153 - INPR. AUTORIZZ. ALL'ESERCIZIO DELLE ASSICURAZIONI E DELLA RIASSICURAZIONE - D.M. N. 17968 DEL 13/12/1998 (G.U. N. 293 - 21/12/1998) E D.M. N. 19030 DEL 3/09/1991 (G.U. N. 211 - 9/09/1991)

Polizza fidejussoria

a garanzia di obbligazioni
verso lo Stato ed altri Enti Pubblici
(ai sensi della Legge 10/06/1982, n. 348
G.U. del 14/08/1982, n. 181)

PREMESSA

LA VISCONTEA - COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.p.A. (in seguito denominata ASSICURATORE) in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10/06/1982 con la presente polizza si costituisce fidejussore solidale con il CONTRAENTE e a favore del BENEFICIARIO, retroindicati fino alla concorrenza del massimale garantito per le somme che potranno essere dovute dal CONTRAENTE stesso, per il mancato adempimento degli obblighi specificati nella causale indicata a tergo. La garanzia avrà efficacia sino alla liberazione da parte del BENEFICIARIO ovvero, nel caso di cauzione per appalto di opere pubbliche, fino alla data di approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, ma non oltre due mesi dalla scadenza del termine di cui al primo, secondo e terzo comma dell'Art. 5 della Legge 10/12/1981 n. 741, salvo che il BENEFICIARIO, entro la scadenza medesima, comunichi all'ASSICURATORE che la mancata approvazione dipende da fatto imputabile al CONTRAENTE.

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

RAPPORTI CON IL BENEFICIARIO

Art. 1 - L'ASSICURATORE verserà, a semplice richiesta scritta del BENEFICIARIO, senza eccezione alcuna ed entro il termine di trenta giorni dalla ricezione o il minor termine previsto dalla legge, l'indennizzo dovuto in conseguenza della inadempienza del CONTRAENTE, nei limiti del massimale di garanzia. L'ASSICURATORE non godrà del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ai sensi dell'Art. 1944 C.C. e rinuncia espressamente ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'Art. 1957 C.C.

Art. 2 - L'eventuale mancato pagamento dei premi non potrà in nessun caso essere opposto al BENEFICIARIO.

Art. 3 - Spese, imposte ed altri eventuali oneri relativi e conseguenti alla garanzia non saranno posti a carico del BENEFICIARIO.

Art. 4 - Tutte le comunicazioni o notifiche all'ASSICURATORE, dipendenti dalla presente polizza, per essere valide devono essere fatte per lettera raccomandata alla Sede della sua Direzione Generale o dell'Agenzia cui è assegnata la polizza.

RAPPORTI CON IL CONTRAENTE

Art. 5 - La durata iniziale della polizza, in relazione alla quale viene liquidato il premio di perfezionamento, è stata determinata in base alle dichiarazioni del CONTRAENTE.

In caso di minor durata il premio pagato resterà acquisito all'ASSICURATORE.

In caso di maggior durata il CONTRAENTE sarà tenuto al pagamento di supplementi di premio, dovuti in via anticipata nella misura e con la periodicità indicate nell'apposito prospetto.

Art. 6 - Il CONTRAENTE, per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio, deve consegnare all'ASSICURATORE:

- l'originale della polizza restituitogli dal BENEFICIARIO, con l'annotazione di svincolo;
oppure
- una dichiarazione rilasciata dal BENEFICIARIO, che liberi

l'ASSICURATORE da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata, fermo restando che, ai fini dell'Art. 5, la dichiarazione non avrà in nessun caso effetto retroattivo;

oppure

- nel caso di appalto di opere pubbliche, il certificato di collaudo o di regolare esecuzione, ovvero il verbale di constatazione della ultimazione dei lavori rilasciati dal BENEFICIARIO, nel qual caso l'obbligo di pagamento dei supplementi di premio cesserà una volta trascorsi due mesi dalla scadenza dei termini di cui al primo, secondo e terzo comma dell'Art. 5 della Legge 10/12/81 n. 741, sempre che nel frattempo il BENEFICIARIO non abbia comunicato all'ASSICURATORE che la mancata approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione è dipesa da fatto imputabile al CONTRAENTE.

Art. 7 - Nei casi previsti dall'Art. 1953 C.C. l'ASSICURATORE può pretendere che il CONTRAENTE provveda a costituire in pegno contanti e titoli ovvero presti altra garanzia idonea a consentire il soddisfacimento delle eventuali ragioni di regresso.

Art. 8 - L'ASSICURATORE non è tenuto ad informare il CONTRAENTE del pagamento di cui all'Art. 1. Il CONTRAENTE s'impegna a rimborsare all'ASSICURATORE, a semplice richiesta, tutte le somme da questo versate in forza della presente polizza per capitali, interessi e spese, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione, compreso quelle previste dall'Art. 1952 C.C.

L'ASSICURATORE è surrogato, nei limiti delle somme pagate al BENEFICIARIO, in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il CONTRAENTE, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Spese, imposte e tutti gli oneri di polizza sono a carico del CONTRAENTE.

In ogni caso, il tasso degli interessi di mora è fissato in misura pari a quella del saggio ufficiale di sconto, aumentato di tre punti.

Art. 9 - Tutte le comunicazioni o notifiche all'ASSICURATORE, dipendenti dalla presente polizza, per essere valide devono essere fatte, per lettera raccomandata alla sede della sua Direzione Generale o dell'Agenzia cui è assegnata la polizza.

Per quanto attiene ai rapporti fra l'ASSICURATORE ed il CONTRAENTE, il Foro competente è quello di Milano.

Groupe
Coface



LA VISCONTEA
COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI
E RIASSICURAZIONI S.p.A.

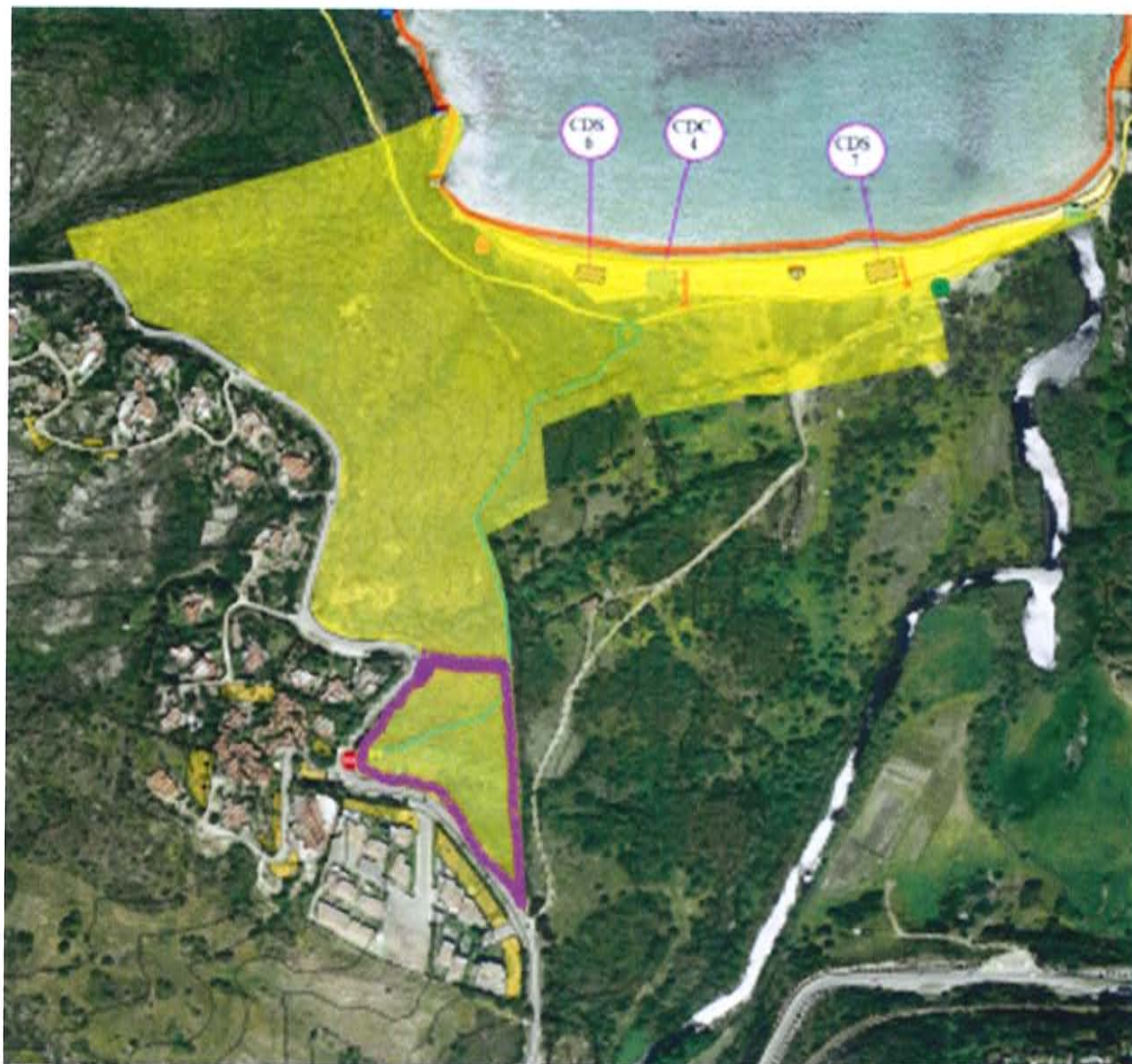
DA GIAU ASSICURAZIONI s.r.l.
20128 MILANO - P.LE MARTESANA, 4 (già VIALE MONZA 174)
TEL. 02.27002490 (r.a.) - FAX 02.2550685

Appendice N°	1	a Polizza N°	1101415	Effetto del	29/07/1999
Contraente	SCIUMARA PRIMA SRL MILANO				
		Cod. Fisc.	07262410167		
Beneficiario	COMUNE DI PALAU provincia di Sassari				
Con la presente appendice che, ad ogni effetto, costituisce parte integrante della suindicata polizza, si precisa quanto segue: Si prende e si dà atto che gli estremi del Contraente sono mutati come segue: Ragione Sociale ANGLO ITALIANA DELLA PUNTA DI SARDEGNA SRL Indirizzo VIA PIRELLI N. 19 Cap 20124 Città MILANO Cod. Fiscale 02470480159 P. Iva 02470480159 QUANTO SOPRA A SEGUITO DI ATTO DI FUSIONE DEL 28/12/1998 - Fermo il Resto -					
	Diritti	Imposte	Totale		
	0	0	0		
Emessa in N° 4 esemplari ad unico effetto in MILANO il 29/07/1999					
Il Contraente		Il Beneficiario		L'Assicuratore	
Anglo Italiana della Punta Sardegna S.r.l.				LA VISCONTEA S.p.A. Rappresentanza Generale Os Glau Primo	
Per quietanza della somma di £. 0				L'Esattore	



CAPITALE SOCIALE L. 30.000.000.000 (I.V.) - SEDE LEGALE E DIREZIONE GENERALE: 20122 MILANO - VIA GIOVANNI BENSI N. 12,5 - TEL. (02) 48335.1 - FAX (02) 48335404
DIREZIONE GENERALE - C.O.L.A.A. MILANO 1269004 - REGISTRO SOCIETÀ TRIB. MILANO 270622 - CODICE FISCALE/PARTITA IVA 09035390153 - IMPRESA AUTORIZZATA ALL'ESERCIZIO
DELLE ASSICURAZIONI E DELLA RIASSICURAZIONE CON I DECRETI MINISTERIALI N. 17964 DEL 13/12/1958 (G.U. N. 298 - 21/12/1958) E N. 19090 DEL 3/09/1991 (G.U. N. 211 - 9/09/1991)

Groupe
Coface



ALLEGATO 5 – PROPOSTA DI TRASLAZIONE DEL VOLUME DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SCIUMARA PRIMA S.R.L. NELLA PARTE SUD DELLA PROPRIETA' (AREA COLOR FUCSIA)

Comune di PALAU



0004609

18/03/2007
12:25

COPIA

AI RESPONSABILE DEL
SETTORE URBANISTICA
del COMUNE di P A L A U (OT)

Oggetto: lottizzazione SCIUMARA PRIMA.
Procedura d'intesa.

La Società Anglo Italiana Della Punta Sardegna S.r.l., con sede in Milano, via Santa Radegonda 8, per la presente presso lo Studio tecnico del Geom. Salvatore Brandano di Palau, rivolge

i s t a n z a

intesa ad ottenere la procedura d'intesa prevista dall'art. 11 comma 1 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. vigente del 08/09/2006, secondo le modalità di cui alla circolare esplicativa prot. 550/Gab del 23 nov. 2006 relativamente all'attuazione:

- a) del P.di L. denominato "Sciumara Prima S.r.l." convenzionato col Comune di Palau il 24 luglio 1996- atto not. Vincenzo Pistilli -Rep.15743-raccolta 2746, registrato a Tempio Pausania il 02/08/1996 n°1575 , trascritto alla Conservatoria dei Registri il 05/08/1996 n°5252/3693;
- b) del progetto di infrastrutture primarie della lottizzazione di cui alla domanda presentata al Comune in data 07/06/1996- prot.n°5112.;

A tal fine, comunicando che l'area interessata è attraversata e servita dalle infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura e riciclo delle acque depurate e che per la quota parte della prevista volumetria è stata a suo tempo realizzato e dimensionato l'impianto di depurazione dei liquami fognari, essendo parte del progetto delle infrastrutture di Punta Sardegna, allega alla presente istanza:

- due copie complete della convenzione di lottizzazione con relativi elaborati;
- due copie complete del progetto delle opere di urbanizzazione;
- due copie della documentazione relativa all'iter della pratica;
- due copie della relazione Paesaggistica e ulteriore documentazione allegata, come prevista dal D.P.C.M. 12/12/2006.
- relazione tecnica indicante sia lo stato di realizzazione delle urbanizzazioni, le tempistiche previste per la loro realizzazione, sia i tempi previsti per le opere edilizie.

Si riserva di produrre eventuale documentazione integrativa e/o maggiormente esplicativa e dichiara la disponibilità per quanto occorrente.

Con Osservanza

Palau, 16.03.2007

ANGLO ITALIANA DELLA
PUNTA SARDEGNA S.R.L.

ALLEGATO 6



STUDIO BRANDANO

PROGETTAZIONE - CONSULENZA - TECNICA EDILIZIA

Geom. Salvatore Brandano --- Arch. Silvia Brandano

Res. Altura 3

07020 Palau (SS)

Tel.: +39 0789-709-642

Fax: +39 0789-709-536

e-mail salbra@telecall.it

COMUNE DI PALAU

**SOC. ANGLO ITALIANA
DELLA PUNTA SARDEGNA S.R.L.
LOTTIZZAZIONE LA SCIUMARA**

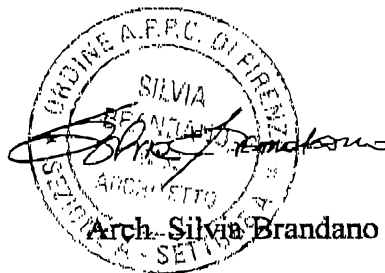
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
PROCEDURA D'INTESA AI SENSI DELL'ART. 11
DELLE N.T.A.**

RELAZIONE TECNICA

Palau 16.03.2007

La Soc. richiedente

Il Tecnico



La Società Anglo Italiana Della Punta Sardegna S.r.l., con sede in Milano, Via Santa Radegonda 8, per incorporazione nella stessa della Soc. Sciumara Prima S.R.L. avvenuta in data 24.04.1998, è l'attuale proprietaria delle aree in Comune di Palau interessate dal Piano di Lottizzazione denominato "Sciumara Prima" in località "Monte Altura".

Premesse e sintesi:

Con pratica presso la Soprintendenza di Sassari, posizione rep. N° 199/84, la Soc. Sciumara Prima S.R.L. aveva richiesto parere su P.L. successivamente oggetto di modifiche.

La zona interessata al P.L. gode di parte delle infrastrutture primarie consistenti nelle reti principali di allacciamento ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, riciclo dell'acqua depurata, già attraversanti l'area in proprietà e realizzate e predisposte in esecuzione delle infrastrutture della lottizzazione di Punta Sardegna e dell'impianto di depurazione (dimensionato anche per Monte Altura), nelle concessioni di edilizia rilasciate alla Soc. Anglo Italiana.

Il P.L., proposto nella pratica 199/84 presso la Regione, è stato modificato, approvato dall'Amministrazione Comunale e convenzionato.

Come previsto ed a seguito della convenzione urbanistica, la Società Lottizzante ha presentato domanda di concessione edilizia per la realizzazione delle opere interne di allacciamento dei fabbricati a dette camerette di derivazione (già allacciate ai pubblici servizi) e per la realizzazione di un breve tratto stradale d'accesso ai previsti corpi di fabbrica.

In sede d'esame del progetto di dette infrastrutture l'Amministrazione Comunale ha richiesto grafici relativi alla realizzazione di un parcheggio pubblico e del suo collegamento pedonale alla spiaggia "della Sciumara".

Il Comune ha successivamente trasmesso all'Ufficio Tutela della Regione l'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, con relativi elaborati grafici muniti del parere favorevole della Commissione Edilizia.

Il Funzionario della Regione, in sede di sopralluogo tecnico, ha richiesto ed ottenuto elaborati grafici integrativi.

L'iter è stato temporaneamente sospeso per effetto della caduta del precedente Piano Territoriale Paesaggistico n° 1 del territorio della Gallura e della successiva formulazione ed adozione del nuovo Piano Paesaggistico Regionale.

Per tali motivi e nello stato di sospensione burocratica dell'iter e dei termini di validità della convenzione, la Società Istante, non avendo potuto procedere nell'attuazione della convenzione e nella realizzazione delle opere interne in essa concordate, ha aderito all'Avviso Pubblico del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Palau, che intende attivare la procedura dell'intesa prevista dall'Art. 11, comma 1, delle Norme Tecniche di attuazione del P.P.R. vigente dall'8.09.2006, con le modalità indicate nella Circolare esplicativa Prot. 550/Gab del 23 novembre 2006

Interventi sottoposti all'intesa nel periodo transitorio:

La Soc. Committente per ottemperare alla convenzione, chiede sia completato l'iter della pratica, sospesa per le norme di salvaguardia del P.P.R.

Le opere ricadono nella zona omogenea "C" contermina al centro urbano, caratterizzata da preesistenti interventi edificatori e, nel contesto se non nel suo specifico, urbanizzata ed immediatamente allacciabile ai pubblici servizi.

L'area lottizzata è sita nella fascia entro trecento metri dal mare e confina con la strada per Monte Altura-Punta Sardegna, gode al suo interno dell'esistente allaccio alle infrastrutture di fognatura, acquedotto, riciclo, telefono, e della

possibilità di allaccio alla linea elettrica esistente alla distanza di ml. 20 dal confine ed alla cabina elettrica esistente a meno di metri cento.

Le preesistenze confinanti consistono in interventi di edilizia residenziale programmati in Zone "C" convenzionate alla data di approvazione del P.P.R. ed in parte interessate da insediamenti turistici e produttivi nella fascia costiera.

Le opere da eseguire consistono nella realizzazione delle infrastrutture di allacciamento dei corpi di fabbrica secondo la previsione, approvazione e convenzione col Comune di Palau, per le quali si prevedono tempi di realizzazione limitati e non esorbitanti il periodo di due anni dal loro inizio.

Il P.L. convenzionato:

Il 24 luglio 1996, con atto Dott. Vincenzo Pistilli, notaio in La Maddalena, il Comune di Palau e la Soc. Sciumara Prima S.r.l. stipularono il contratto di convenzione della Lottizzazione denominata "Sciumara Prima S.r.l.", Repertorio n° 15743-raccolta 2746, registrato a Tempio Pausania il 02/08/1996 n°1575, ivi trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 05/08/1996, n° 5252 d'ordine e n° 3693 di formalità.

Il contratto è riferito ad un Piano di Lottizzazione dell'area di proprietà di mq. 12.325 per l'edificazione di mc. 7.535, confinante con la proprietà Cudoni, residua proprietà della Soc. Sciumara Prima S.r.l. e strada Palau-Monte Altura-Punta Sardegna, censita in catasto terreni al foglio 5, parte del mappale n° 57 della complessiva superficie di ha. 8.54.42.

Detto piano è stato approvato con delibera consiliare del 05.10.1995.

La Società Lottizzante, già titolare di un progetto di P.L. giacente presso la Soprintendenza di Sassari, alla posizione rep. 199/84, ha inteso ridurre la consistenza e migliorare l'ubicazione dei corpi di fabbrica, concentrando gli stessi

nella parte più lontana dall'arenile, a ridosso della strada Monte Altura e limitando l'altezza fuori terra per garantire ampia e piena visibilità del mare e del paesaggio dalla strada e dalle aree confinanti.

Al fine di soddisfare un'esigenza pubblica primaria, la realizzazione della convenzione prevedeva un'ampia area destinata al parcheggio pubblico ed il collegamento pubblico pedonale dalla stessa alla spiaggia "la Sciumara".

La procedura adottata dall'Amministrazione Comunale, nel periodo di stipula della convenzione, consentiva di rimandare le autorizzazioni paesaggistiche alle singole pratiche di edilizia dei corpi di fabbrica e preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il progetto delle opere di urbanizzazione:

Come previsto, la Soc. Lottizzante ha prestato la garanzia fidejussoria.

La Soc. Lottizzante, in data 07.06.1997, prot. 5112, ha presentato il progetto per l'ottenimento della concessione edilizia relativa alla realizzazione delle infrastrutture.

In data 19.03.1998, prot. 2630, l'Ufficio edilizia privata richiedeva documentazione aggiuntiva, con particolare riferimento all'area di parcheggio pubblico e collegamento pedonale al mare.

Tale integrazione è avvenuta il 26.11.1999, prot. 15348.

A seguito dell'esame e del parere favorevole del 11.05.2000 della Commissione edilizia comunale, in data 14.02.2001, prot. 1980, è stata rivolta alla Regione Autonoma della Sardegna, Ufficio Tutela del Paesaggio, tramite il Comune di Palau, istanza per l'ottenimento della relativa autorizzazione.

L'istanza è stata trasmessa dal Comune alla Regione il 25 giugno 2001, prot. 8735, Rich. 31/01.

In sede d'esame ed in fase di sopralluogo la Regione ha richiesto elaborati integrativi rappresentanti la tipologia edilizia, l'ubicazione dei fabbricati, il prospetto principale dell'intervento e le sezioni più significative del terreno e dei fabbricati.

Tale integrazione è avvenuta il 21.10.2002, prot. 8325 con riferimento al nuovo numero di posizione assegnato: pos. 1398/01 – rif.pratica prot.1980 del 14.02.01-

Il 18.05.2004 la Soc. istante ha appreso che la caduta del P.T.P. N° 1 della Gallura non avrebbe determinato esito negativo della pratica, essendo l'intervento ricadente in "Zona C" contermini e non, come l'Ufficio della Regione aveva erroneamente ritenuto, in zona F.

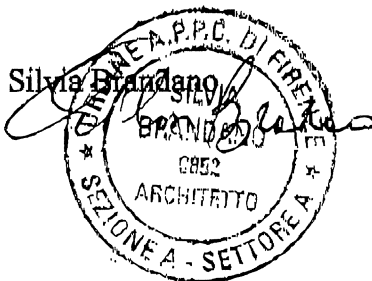
Il 02.09.2004, al fine di riassumere e nel tentativo di pervenire alla conclusione del tormentato iter, è stata presentata all'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari ulteriore documentazione rappresentante la simulazione fotografica dell'intervento, lo stato del territorio, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione.

L'esame è stato sospeso per effetto dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale e delle sue norme di salvaguardia.

La presente relazione tecnico-illustrativa è allegata all'istanza di ammissibilità dell'intervento alla procedura d'intesa unitamente ai documenti ed agli elaborati di cui all'elenco a margine.

Il tecnico redattore

Arch. Silvia Brandano



**ALLEGATI ALL'ISTANZA DI PROCEDURA D'INTESA (P.P.R.) AI SENSI
DELL'ART.15 DELLE N.T.A.**

- due copie della Relazione tecnica;

-Piano di Lottizzazione:

- due copie complete della convenzione di lottizzazione;
- due copie della polizza di fideiussione;
- due copie della nota di trascrizione dell'atto di convenzione col Comune, rogato dal Notaio Dr. Vincenzo Pistilli in data 05/08/1996-N°Reg.Gen.5252, n°Reg.Part.3693;
- due copie dell'atto di fusione fra la Società Anglo Italiana Della Punta Sardegna e la Società Sciumara Prima S.r.l., rogato dal Notaio Dr. Lampugnani in data 28/12/1998 a Milano, Rep-n°33531;

due copie dei relativi elaborati composti delle seguenti tavole:

- Tav. 1 - Relazione Tecnico-descrittiva,
- Tav. 2 - Estratto di P.di F. e P.P.;
- Tav. 3 - Planimetria Catastale,
- Tav. 4 - Planimetria Stato di Fatto,
- Tav. 5 - Sezioni del Terreno,
- Tav. 6 - Planimetria Zona d'intervento,
- Tav. 7 - Zonizzazione,
- Tav. 8 - Planimetria rete viaria, parcheggi, sez. terreno,
- Tav. 9 - Planimetria rete idrica,
- Tav. 9/a-Particolari rete idrica,
- Tav. 10- Planimetria rete fognaria,
- Tav.10/a-Particolari rete fognaria,
- Tav.11- Planimetria illuminazione stradale,
- Tav.12- Planimetria riciclo acqua depurata,
- Tav.13- Planimetria rete elettrica e sip,
- Tav.13/a-Particolari M.T. -b.t. e SIP,
- Tav.14- Planimetria allacci alle infrastrutture,
- Tav.15- Stima dei lavori,
- Tav.16- Tipologia edilizia.

Progetto Esecutivo Infrastrutture Primarie:

due copie dei relativi elaborati composti delle seguenti tavole:

- Tav.1 - Relazione Tecnico-descrittiva,
- Tav.2 - Estratto di P.di F. e P.P.;
- Tav. 3 - Planimetria Catastale,
- Tav. 4 - Planimetria Stato di Fatto,
- Tav. 5 - Sezioni del Terreno,
- Tav. 6 - Planimetria Zona d'intervento,
- Tav. 7 - Zonizzazione,
- Tav. 8 - Planimetria rete viaria, parcheggi, sez. terreno,
- Tav. 9 - Planimetria rete idrica,
- Tav. 9/a-Particolari rete idrica,
- Tav. 10- Planimetria rete fognaria,
- Tav.10/a-Particolari rete fognaria,
- Tav.11- Planimetria illuminazione stradale,
- Tav.12- Planimetria riciclo acqua depurata,
- Tav.13- Planimetria rete elettrica e sip,
- Tav.13/a-Particolari M.T. -b.t. e TELECOM,

- Tav.14- Planimetria allacci alle infrastrutture,
- Tav.15- Planimetria Parcheggi-sezioni- calcolo superfici,
- Tav.16- Tipologia edilizia: ubicazione fabbricati,
- Tav.17- Tipologia edilizia: Prospetto generale- sezioni,
- Tav.18- Planimetria generale, stato di fatto e simulazione fotografica,
- Tav.19- Stato di fatto e simulazione fotografica.

due copie della documentazione relativa all'iter della pratica, così descritte:

- Nota del Comune di Palau del 19/3/98 di richiesta documentazione,
- Domanda al Comune di Palau del 25/11/99 di concessione per la realizzazione dei parcheggi pubblici,
- Nota del Comune di Palau del 16/05/2000, con la quale in riferimento alla domanda precedente, fa richiesta di documentazione integrativa,
- Domanda alla Regione Autonoma –Ufficio Tutela Paesaggio di autorizzazione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,
- Nota del Comune di Palau del 25/06/2001, rivolta all'Ufficio Tutela Paesaggio di Sassari e per conoscenza alla Soc. Sciumara Prima S.r.l, di trasmissione pratica ai sensi art.9- L.R.28/98,
- Domanda alla Regione Autonoma –Ufficio Tutela di Sassari del 21/10/2002 ,di trasmissione di grafici integranti relativamente alle opere di urbanizzazione,
- Nota del Geom.Salvatore Brandano alla Soc.Anglo Italiana del 18/5/2004,
- Nota della Soc. Anglo Italiana rivolta alla Regione Autonoma-Ufficio Tutela Paesaggio di Sassari del 02/09/04- depositata in data 03/09/04, di trasmissione elab.aggiuntivi consistenti nella simulazione fotografica dell'intervento.

due copie della relazione Paesaggistica e allegate planimetrie di stralcio di:

- P.P.R. con l'indicazione dell'area d'intervento,
- Aerofotogrammetria (scala 1/4000), riportante la delimitazione dell'area interessata,
- Catastale (scala 1/4000) con evidenziate la particella interessate dal P.di L.,
- P.di F. con l'indicazione della destinazione di zona per l'area interessata,
- P.di Lottizzazione(scala 1/500),
- Planimetria scala 1/1000 indicante l'ubicazione gli Standards urbanistici.

**SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
PAESISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO
MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.**

COMUNE DI PALAU

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI IL CUI IMPATTO
PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.

1. RICHIEDENTE: **Soc. SCIUMARA PRIMA S.R.L.**

☐ persona fisica

☒ società

☐ impresa

☐ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'indicazione della tipologia dell'opera o dell'intervento deve essere accompagnata dal Riferimento preciso alle disposizioni del Regolamento edilizio, ovvero dei PRG o degli atti per il governo del territorio cui l'intervento inerisce *la realizzazione della lottizzazione e delle relative opere di urbanizzazione primaria riguardanti la lottizzazione convenzionata con il Comune stipulata in data 24/07/96 dalla Soc. SCIUMARA PRIMA S.r.l., valutate come opere soggette a concessione edilizia secondo il disposto dell'art. 10(L) del Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia edilizia- D.P.R. 6 Giugno 2001, n 380, integrato con corrispondente normativa regionale(legge n.10 del 1977, art.1; legge 28 febbraio 1985, n.47, art.25, comma 4) dall'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della regione Sardegna.*

3. OPERA CORRELATA A:

☒ **progetto di Piano di Lottizzazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

☐ area di pertinenza o intorno dell'edificio

☐ lotto di terreno

☐ strade

☐ corsi d'acqua

☐ territorio aperto

1. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

☐ temporaneo o stagionale

☒ **permanente**

☐ fisso

☐ rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO ~~del manufatto esistente~~ o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza):

☒ **residenziale**

☐ ricettiva/turistica

☐ industriale/artigianale

☐ agricolo

☐ commerciale/residenziale

☐ altro.....

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

☒ **urbano convenzionato**

☐ agricolo

☐ boscato

☒ **naturale non coltivato**

☐ altro

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

☒ **insediamento urbano**.....☐ centro storico

☐ area limitrofa al centro storico

☒ **area di edificazione in P.di L. –località Altura.**

☐ area di margine urbano

☐ insediamento rurale☐ nucleo storico

☐ area limitrofa al nucleo storico

☐ area di margine

☐ casa sparsa

☐ area di edificazione in P.L.

Di Punta Sardegna

☐ territorio rurale.....☐ (descrivere i principali ordinamenti culturali)

☐ area naturale.....☐ (indicare la tipologia)

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ☒ **costa (bassa/alta)**
☐ ambito (lacustre/vallivo)
☐ pianura
☐ versante (collinare/montano)
☐ altopiano
☐ promontorio
☐ piana valliva (montana/collinare)
☐ terrazzamento
☐ crinale

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO;

riportata su :

- a) **stralcio di estratto AEROFOTOGRAMMETRICO in scala 1/4000. L'intervento ricade in territorio extraurbano, in zona classificata in zona "C" di espansione dal Piano urbanistico del Comune.**
Nello stralcio è graficamente evidenziata l'area oggetto d'intervento, ed indicati i punti di scatto delle fotografie dello stato attuale dei luoghi. (da 2 a 4).
- b) **Stralcio catastale nella scala 1/4000 con evidenziata l'area interessata; - estratto della tavola di P.di F..o P.U.C. che evidenzia l'area interessata dal piano di lottizzazione, l'intorno su cui si intende intervenire, nonché l'eventuale disciplina prevista dagli atti di governo del territorio.**
- c) **Estratto delle tavole di riferimento individuate dal Piano di Lottizzazione convenzionato e vigente nella scala 1/500 per il progetto di lottizzazione ed in scala 1/1000 per i parcheggi pubblici, ove si evidenzia l'area dell'intervento all'interno del contesto paesaggistico.**

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 foto) –

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) ~~devono permettere~~ **consentono** una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto, da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito. Le riprese fotografiche ~~vanno~~ **sono** corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

10.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO DICHIARATIVO DEL NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art.136-141-157 del DLgs.42/04): cose immobili, ville, giardini, parchi, complessi do cose immobili, bellezze panoramiche, estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate :

La zona trattata, pur ricadendo in ambito di vincolo di Tutela Paesistica, non è soggetta all'osservanza degli articoli 136 – 141- 157 del D.Lgs. 42/04

10.b PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE (art.142 del DLgs.42/04): territori costieri, territori contermini ai laghi, fiumi, torrenti, corsi d'acqua, montagne sup.1200/1600m, ghiacciai, parchi e riserve, territori coperti da foreste e boschi, università agrarie e usi civici, zone umide, vulcani, zone di interesse archeologico.

L'area interessata all'intervento, ricade in zona costiera compresa in Piano di Lottizzazione convenzionata ed approvata, situata entro la fascia dei 300 mt. dalla linea di battigia del mare.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA, elementi o valenze paesistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico

L'area è attualmente costituita da terreno naturale a vegetazione bassa e spontanea, incolto, con giacitura di bassa costa.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, etc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO :

la realizzazione della lottizzazione e delle relative opere di urbanizzazione primaria riguardanti la viabilità interna, i parcheggi pubblici e privati, le reti di acquedotto, fognatura, riciclo, illuminazione, elettrica e telefonica, così come risulta dagli elaborati grafici di progetto(allegati). Si osserva che le condotte di allacciamento ai pubblici servizi sono già esistenti nell'area lottizzata. Le infrastrutture di lottizzazione riguardano gli allacciamenti dei singoli corpi di fabbrica.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

L'area interessata dal Piano di lottizzazione è ubicata in zona di buona visibilità dalla strada per Monte Altura-Punta Sardegna (dalla quale ha anche accesso) e dall'abitato di Palau posto a una media distanza di circa ml. 700/800.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di fabbricati limitati in altezza ad un solo piano fuori terra allo scopo di evitare emergenze lesive e garantire che i corpi non rechino pregiudizio al paesaggio.

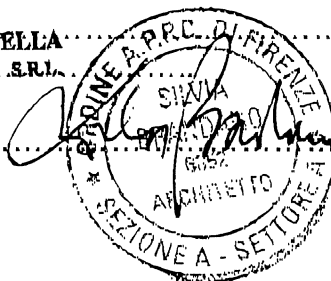
Le costruzioni saranno immerse nella macchia mediterranea, la quale sarà protetta ed incrementata mediante piantumazione di essenze tipiche della zona. Massima cura sarà adottata nel proteggere alcune rocce granitiche sparse e affioranti.

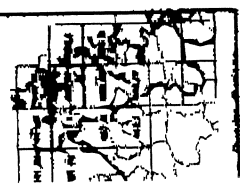
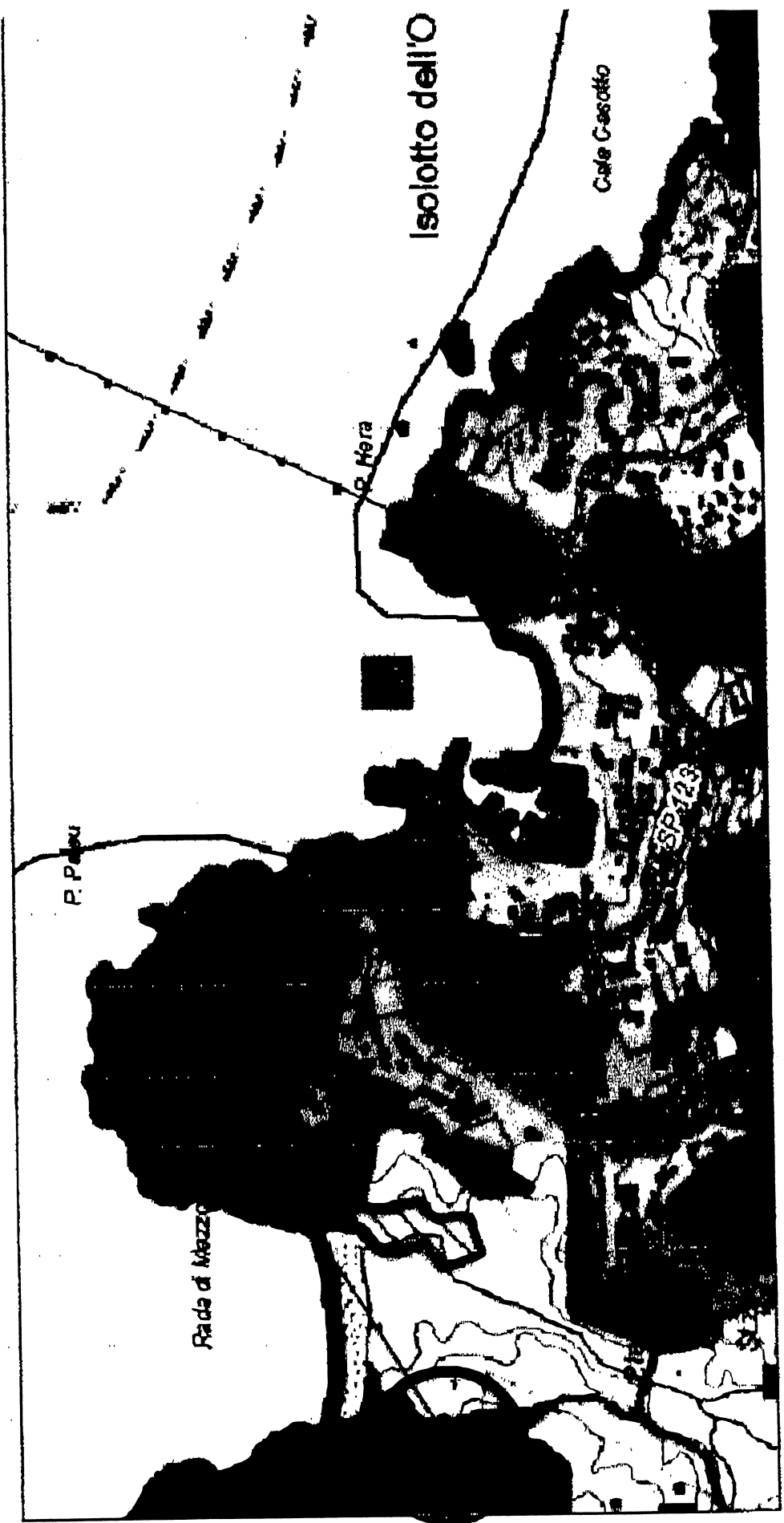
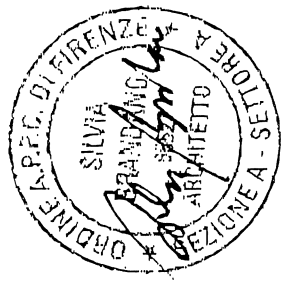
14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La tipologia architettonica dei fabbricati è doverosamente aderente al terreno, il più possibile connaturata al paesaggio nel quale sarà immersa e simile alle costruzioni preesistenti di Monte Altura e Punta Sardegna, sparsi nella vegetazione della tipica macchia mediterranea.

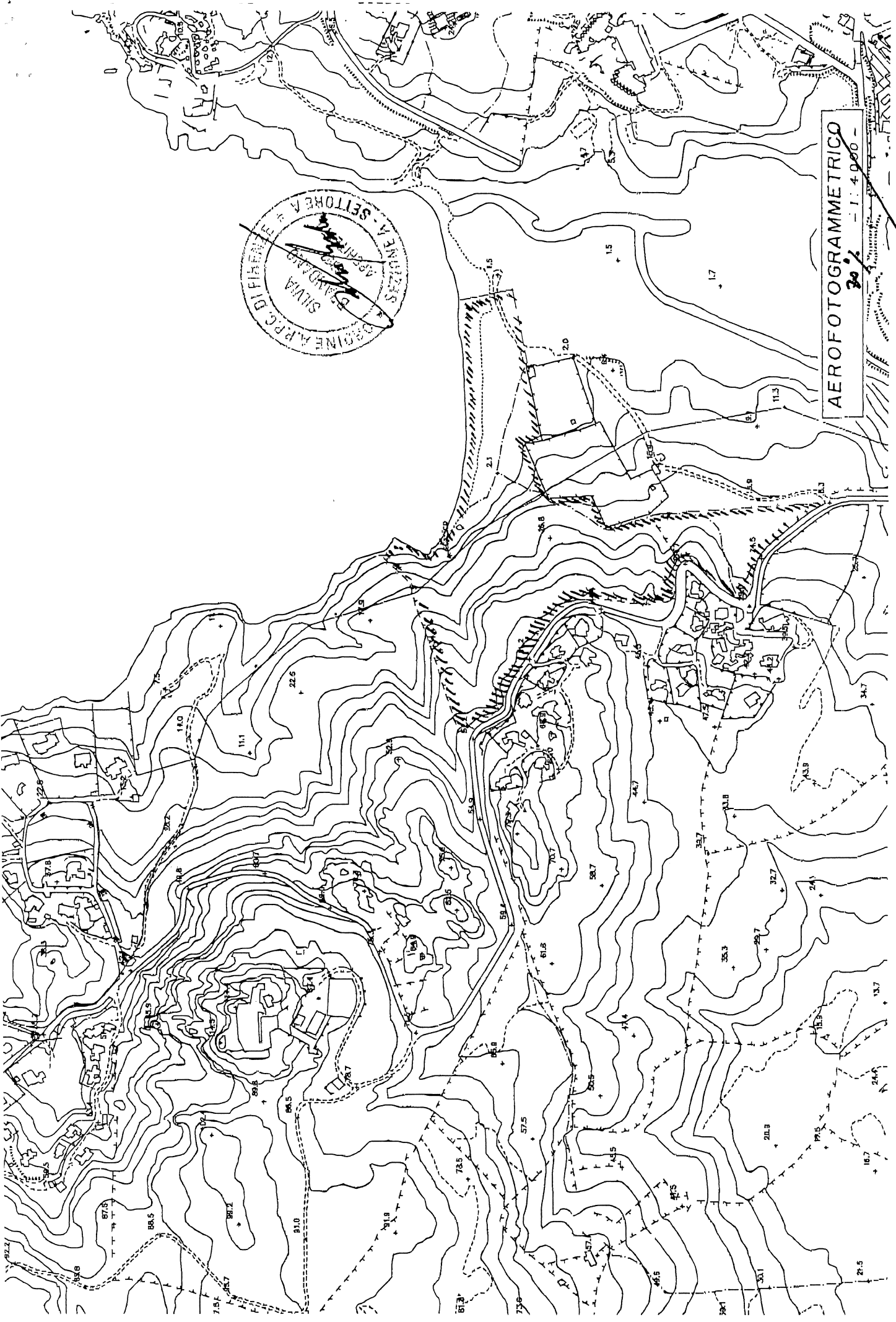
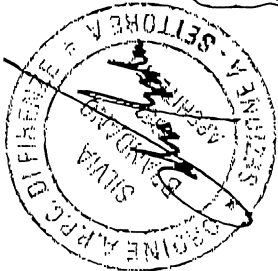
Firma del Richiedente.....
ANGLO ITALIANA DELLA
PUNTA SARDEGNA .S.R.L.

Firma del Progettista dell'intervento



[illegible][illegible]

AEROFOTOGRAMMETRICO
30% - 1:4000 -

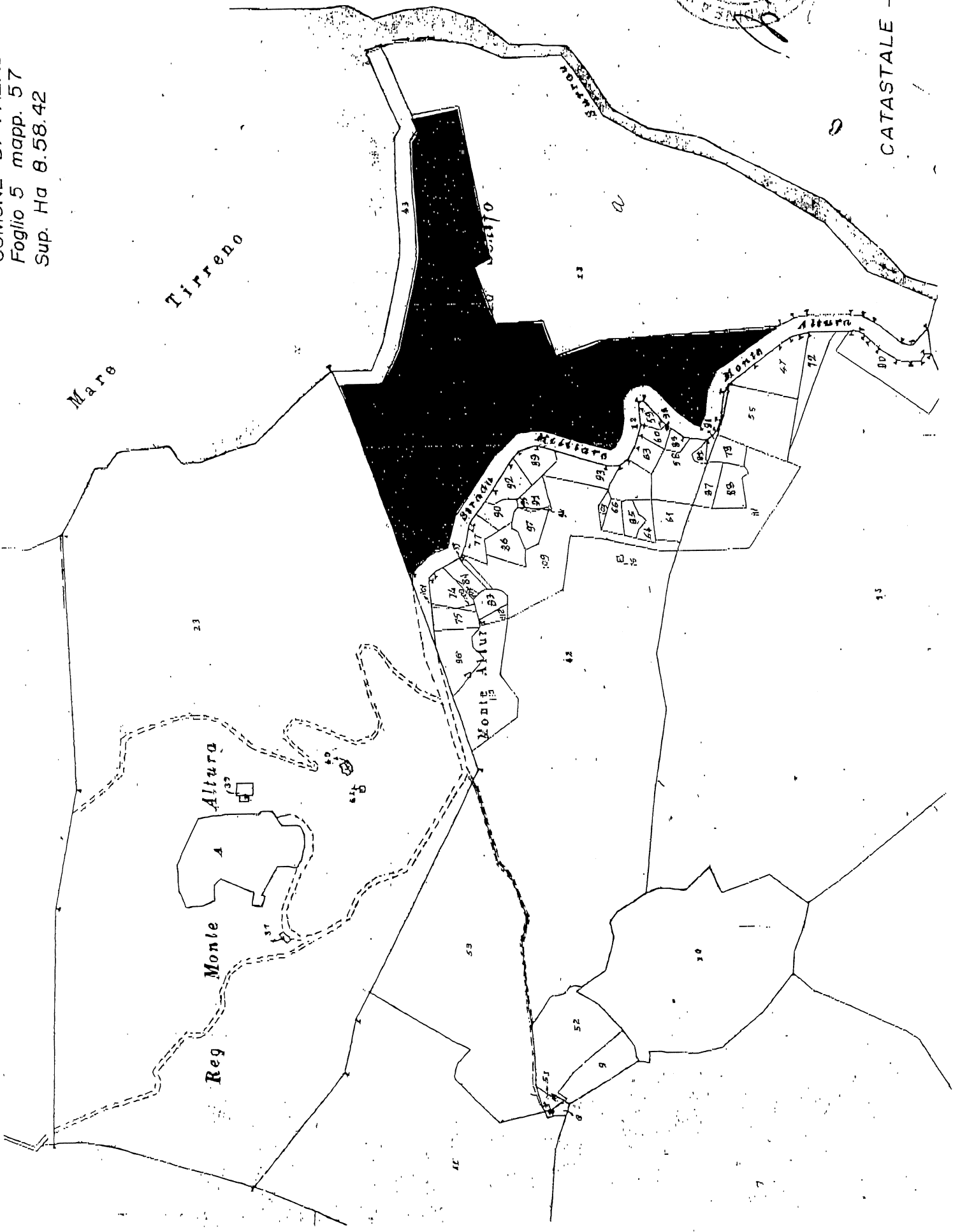


Foglio 5 mapp. 57
Sup. Ha 8.58.42



20/5/21

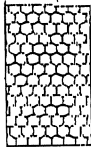
CATASTALE - 1:4.000 -



LEGENDA



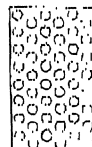
ARENILE



ZONE PER ATTREZZATURE NAUTICHE E
BALNEARI



ZONA DI CONSERVAZIONE CARATTERI
MORFOLOGICI E SERVIZI PUBBLICI



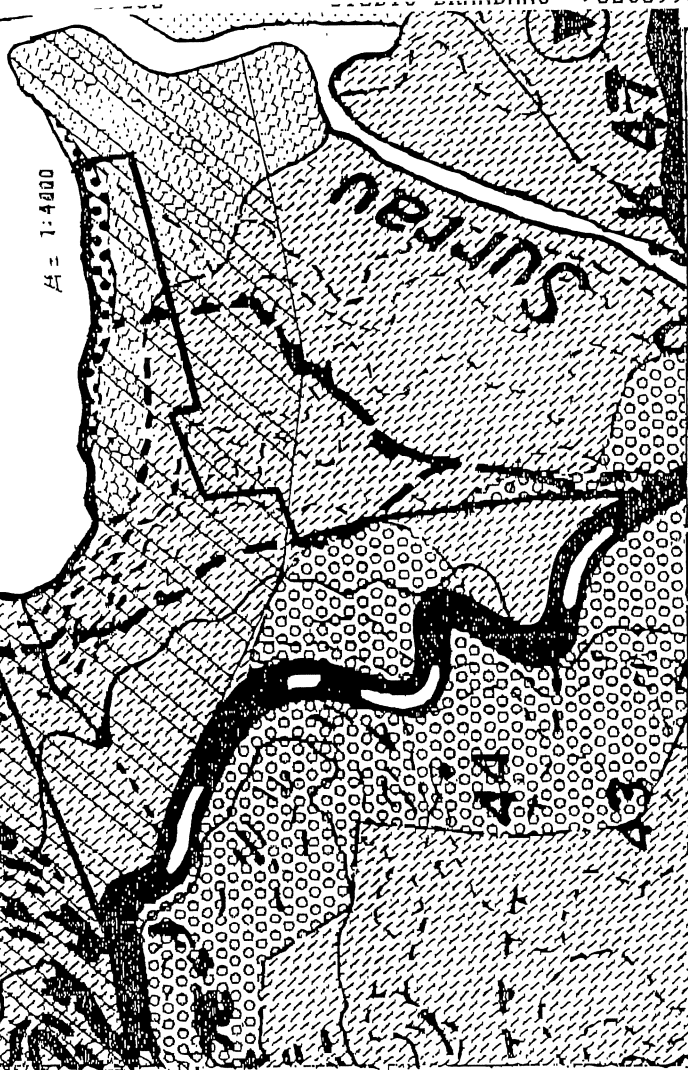
ZONE RESIDENZIALI

LIMITE PROPRIETA' "SCIUMARA PRIMA S.R.L."

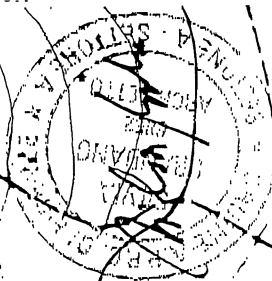
LA SCIUMARA 1^A



1:4000

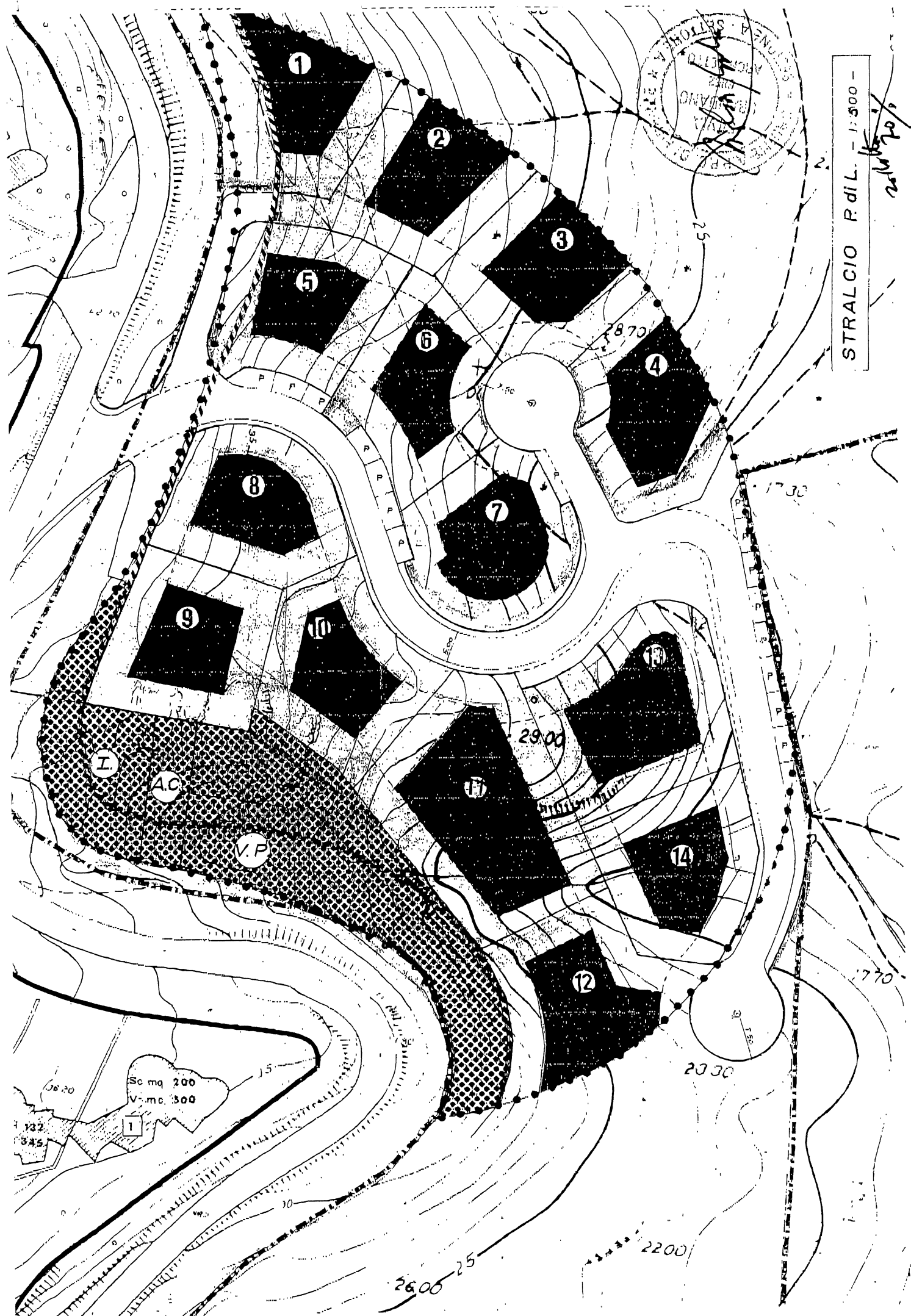


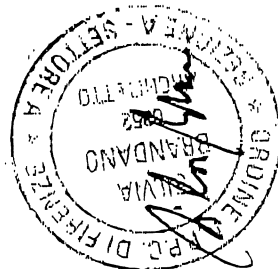
visato



STRALCIO P.d.L. - 1:500 -

24/10/70





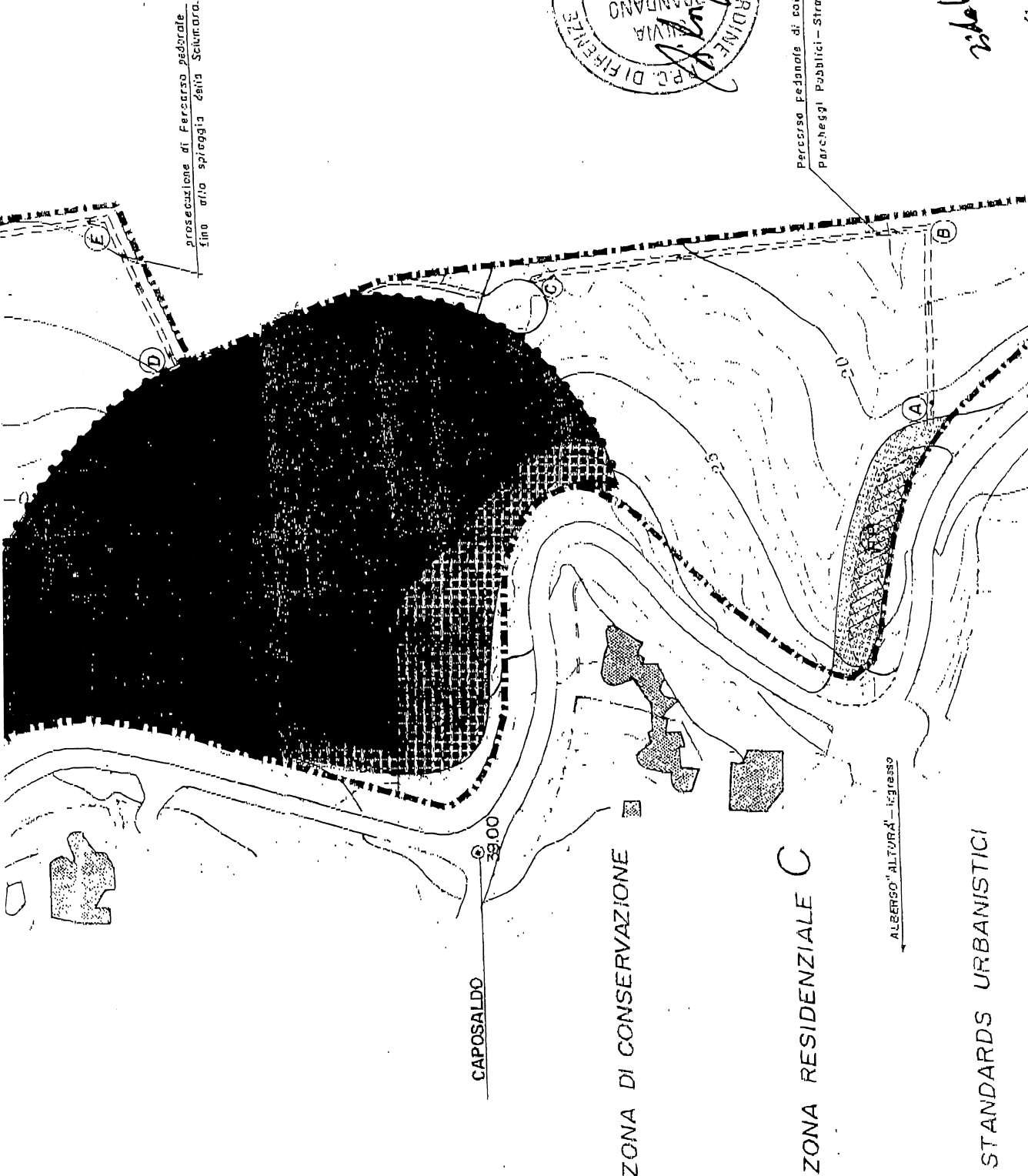
percorso pedonale di collegamento
Parcheggi Pubblici - Strada di Licitazione.

vide 20/1

UBICAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI (integrativi)

scala 1/1000

INTEGRAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI
(come previsto dall'Atto di Convenz. del P.d.L. - Rep. n° 15743 del 24-07-96)



CAPOSALDO

ZONA DI CONSERVAZIONE

ZONA RESIDENZIALE C

STANDARDS URBANISTICI

ALZERSO ALTURA - ingresso

