

Spett.le

COMUNE DI PALAU

P.za Popoli d'Europa – 07020 PALAU (SS)

Alla c.a. del Sig. Sindaco e alla c.a. dell' Assessore all'Urbanistica

OGGETTO: Proposta per nuovo PUC **PARTECIPATO** – “Lottizzazione Tronci Antonio e più” – Particella n. 269 – foglio 1 Palau – ubicata oltre 500 mt dalla battigia.

I sottoscritti:

Morchio Catterina – nata a Genova il 09.01.1944 ed ivi residente in Via Devoto 3/6 – (c.f. MRCCTR44A49I711I).

Bettinsoli Gianfranco – nato a Gardone V.T. (BS) il 04.05.1940 e residente in Palau Via Dune di Porto Pollo trav. Porto Puddu 40B (c.f. BTTGFR40E04D918K)

Tutti domiciliati agli effetti del presente atto c/o Bettinsoli – Via G. Bertora 2 – 16122 Genova – email: gianfranco.bettinsoli@gmail.com – cell. 3392138992

In considerazione del **percorso partecipato** promosso dall'Amministrazione Comunale di Palau, volto a condividere il processo di pianificazione territoriale fanno presente quanto segue:

Sono proprietari di appezzamenti di terreno in agro di Palau, località Porto Pollo frazione Barrabisa, identificati al catasto Foglio 1 ex mappale 269, in virtù della sentenza 39/2012 del Tribunale di Tempio Pausania. Si precisa che il regolare accatastamento è in fase di completamento in quanto solo recentemente è stata corretta dall'Agenzia del Territorio l'errata rappresentazione grafica conseguente al riordino fondiario.

Tali terreni fanno parte del “**Piano di Lottizzazione Tronci e più**”, come certificato dal Comune e sono stati dichiarati edificabili con destinazione in zona F con delibere n. 26 e n. 29 del 30.09.1983.

Conseguentemente anche nel PUC di cui alla delibera n. 20 del 24.05.2005 (poi non approvato dagli Enti Regionali) risultavano inclusi nella zona F1 di Porto Pollo, con la specifica indicazione di zona F1.1

Nel merito si ritiene opportuno ribadire che la suddetta Delibera n. 26 del 30.09.1983, in particolare per quanto riguarda il **punto 6** che interessa gli Istanti, è stata assunta autonomamente dall'Amministrazione per sanare una situazione anomala e foriera di possibili contestazioni, tra i lottizzanti e col Comune di Palau. Infatti, nella citata Delibera n. 26 del 30.09.1983 testualmente si legge:

pag. 4 – punto 6 : “**Variante Zona Barrabisa**”

pag. 5 : La variante prevede:

1 - *Una estensione del comparto edificatorio – con una nuova zonizzazione F/1 e trasformazione della precedente zona F in area verde al fine di salvaguardare una fascia interessata da una ricca vegetazione costituita da essenze pregiate.*

2 – *Una nuova zonizzazione F/1, in considerazione del fatto che gli standard della lottizzazione erano stati precedentemente ubicati sui terreni di proprietà degli interessati alla variante senza assegnazione di volumetria che sarebbe spettata in base all'indice territoriale di zona. In sede di conseguente variante al P. di L. verranno definiti gli standard”*

Nella citata delibera n. 29 del 30.09.1983, a pag. 2, che fa riferimento alla Delibera n. 26, corredata di planimetria della variante, alla voce: Il Presidente riferisce al Consiglio Comunale "..... detta variante, che non comporta variazione alcuna per quanto riguarda la volumetria e la superficie coperta consiste soltanto nella variazione degli ambiti edificabili di lottizzazione al fine di salvaguardare un'ampia fascia di vegetazione"

Tale delibera n. 29 non è che la traslazione delle zone F edificabili (come da planimetria allegata) in cui è inserita la particella 269 con relativi parametri : Zona F (1m/mq – H max ml 5,70 – R.C. 1/3 mq/mq).

Si fa presente che nel corso degli anni i terreni di cui sopra, regolarmente inclusi nel piano zona F , sono stati oggetto di ben 4 varianti, mai definite dall'Amministrazione per la pendenza del PUC, allora in corso di approvazione, poi mai avvenuta e per intervenute di norme di salvaguardia.

Tali terreni sopra menzionati risultano attualmente regolarmente inclusi nel Piano delle Zone F in vigore.

La sopra esposta situazione urbanistica risulta sempre certificata dal Comune di Palau nei molteplici Certificati di destinazione urbanistica rilasciati in merito, come tra altri, a titolo di esempio::

16.2.2005 - Il responsabile del Servizio certifica: *che i terreni siti in questo Comune allibrati in catasto al foglio 1 – mappali: 9 – 269 – 768 – 772 – 773 – 778, sulla base delle previsioni del Piano delle Zone Turistiche "F", hanno la seguente destinazione urbanistica, mappali 768 – 773 – 269 zona "F1" a nuclei di concentrazione Strada di lottizzazione, parte zona verde e minima parte zona "F1"; che tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti : ZONA F1 I.F. 1m/mq – H max ml 5,70 – R.C. 1/3 mq/mq..... "*

23.11.2009 - Il responsabile del Servizio certifica: *che sulla base dello strumento urbanistico vigente i terreni facenti parte del "Piano di Lottizzazione Tronci e più" convenzionato in data 1.4.1977 siti in questo Comune hanno la seguente destinazione urbanisticaFoglio 1 mappale 269 Zona F1.1 ed il certificato è corredato di estratto di planimetria in cui la particella 269 risulta F1.I*

In tale documento l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau nella seconda pagina cita testualmente: "16.02.2010 formalmente consegnato in data odierna"

22.02.2021 - Il responsabile di Servizio certifica: *che sulla base dello strumento urbanistico vigente (vedi delibere i terreni siti in questo Comune e di seguito elencati fanno parte del "Piano di Lottizzazione Tronci e più" con la seguente destinazione urbanistica: foglio 1 mappali 773 – 1395 – 1396 – 1397 – 1398 zona F1. (Trattasi di particelle limitrofe alla particella 269)*

Si fa presente altresì che la situazione esposta è stata evidenziata da parte della Sig.ra Morchio e Sig. Bettinsoli in varie occasioni, in particolare nelle osservazioni alle varie edizioni e proposte succedutesi dal PUC 2010 al PUC 2021 al riguardo a titolo di esempio vedasi prot. 0019664 del 26.10.2011. R.R. del 3.11.2011, R.R. del 16.11.2015, prot. 00183820 del 5.11.2015.

Per quanto riguarda la realizzazione della volumetria edificabile i proponenti, nel rispetto delle Linee Guida dell'Amministrazione Comunale intendono proporre e formalizzare accordi con i proprietari dei terreni limitrofi (Sig. Covre Marco, Soc. Sirena e altri inclusi nella lottizzazione Tronci e più) al fine di realizzare un'area che tutelando il verde, preveda strutture con varie destinazioni rispettando gli standard di qualità.

La viabilità di servizio è prevista interamente all'interno della "Lottizzazione Tronci e più" già approvata, nella quale infrastrutture e servizi sono tutti ultimati, evitando così ulteriore consumo di territorio; si prevedono misure di videosorveglianza, illuminazione con tecniche innovative in materia di risparmio energetico e moderne attività sportive, con relative future ricadute economiche.

Il progetto unificato prevederà anche la realizzazione di negozi, locali o altre strutture con usi diversi e con varia destinazione ed attività commerciali di cui la "Lottizzazione Tronci e più" e la frazione abitata di Barrabisa sono totalmente carenti.

Per quanto esposto e per tutte le altre motivazioni di cui sopra,

CHIEDONO

In considerazione che il tutto, non trattasi di aggiunta di volumetria, venga confermata la destinazione d'uso dei terreni part. 269 de quo in zona (F1.1, 1m/mq – H max ml 5,70 – R.C. 1/3 mq/mq), come previsto dal piano delle Zone F attualmente in vigore, quale variante delle zone interne della "Lottizzazione Tronci e più", con l'auspicabile inserimento dei suddetti terreni come edificabili nel Piano Urbanistico Comunale.

Con osservanza.

CATTERINA MORCHIO

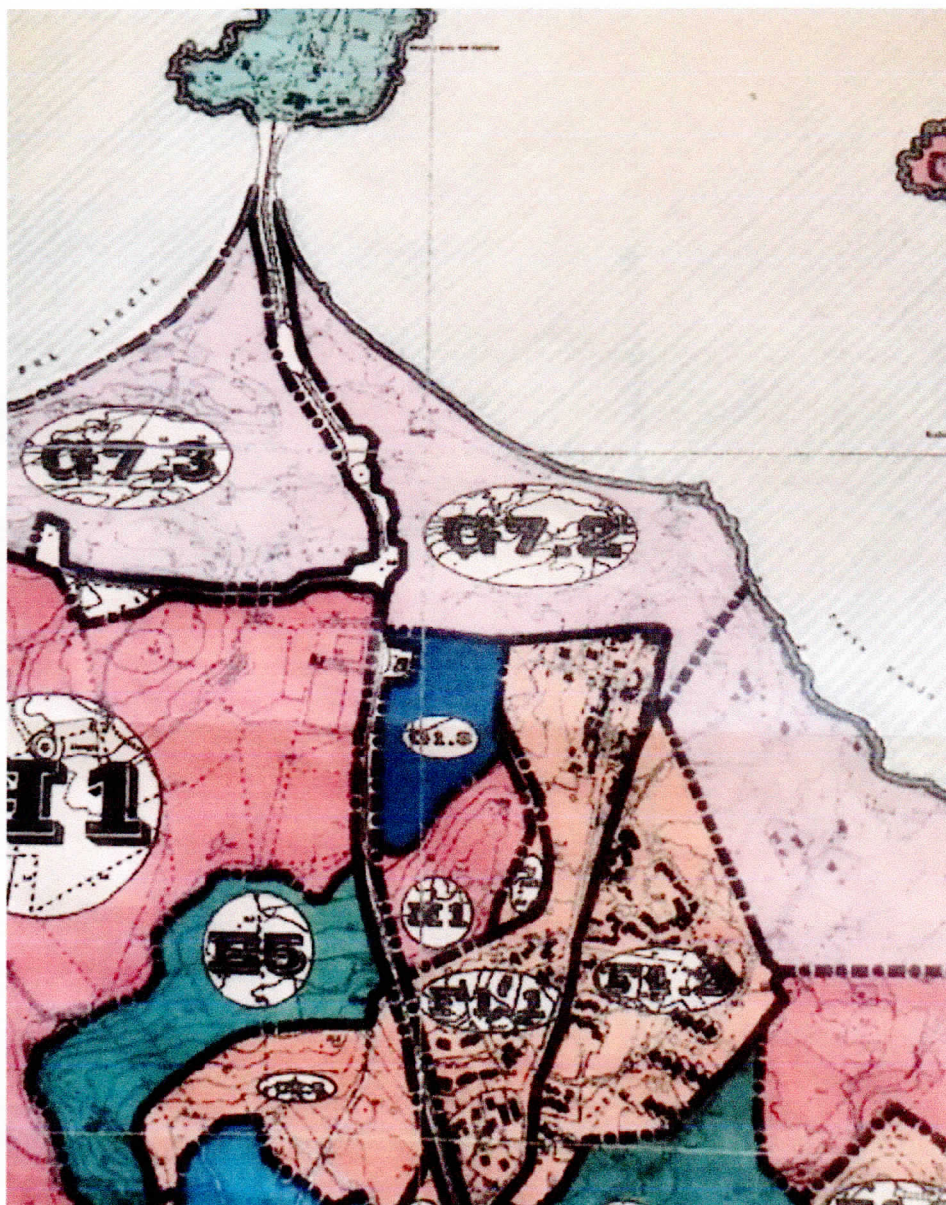
GIANFRANCO BETTINSOLI

26/07/2022 Palau

ALLEGATI:

- A. Estratto planimetria PUC 2005
- B. Planimetria "Lottizzazione Tronci e più", evidenziante terreni proprietà Covre e altri, Soc. Sirena, e Morchio-Bettinsoli
- C. Certificato destinazione urbanistica del 23.11.2009 con estratto planimetrico
- D. Osservazione PUC Palau 2011, prot. N. 0019664 del 26.10.2011
- E. Documenti Morchio Catterina e Bettinsoli Gianfranco

ALLEGATO A - Estratto planimetria PUC 2005



Allegato B)

FOGLIO 1/B

FOGLIO 17-D

Fognatura comunale

Terreni: Soc. Sirena e Morchio-Bettinsoli

Terreni proprietà Covre

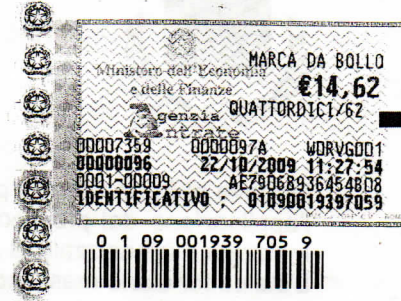


COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)

Ufficio Tecnico

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica.



Il Responsabile del Servizio

A norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, su richiesta prot. 18271 del 09.11.2009, da parte del Sig. Bettinsoli Gianfranco residente a Palau in loc. Porto Pollo, in qualità di proprietario, sulla base delle planimetrie fornite e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

CERTIFICA

- Che, sulla base dello **strumento urbanistico vigente** i terreni siti in questo Comune allibrati in catasto al foglio 1 mappali 612, 616, 617, 623, 1137, 1138, 1139 facenti parte del **Piano di Lottizzazione convenzionato "MURSAL"** e al Foglio 1 mappali 269 e 1118 hanno la seguente destinazione urbanistica:

mappale 616: in zona H3 assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 10/76;

mappale 617: parte zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti, parte ricompresa in zona H3 assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 11 L.R. 10/76;

mappali 612, 623, 1138, 1139: zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti;

mappale 1137: parte zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti;
parte parcheggio (da cedersi al Comune in virtù della convenzione del 20.07.1977);
parte zona F2 lotto denominato B1/8;
parte in strada di lottizzazione;
parte in zona F2 lotto B2 (attrezzature comunitarie);
parte in zona F1 lotto B6 (attrezzature comunitarie);

Detti terreni sono interessati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 18.12.2003 che si allega in copia. L'attuazione della stessa è legata alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale (v. art.15 comma 7).

mappale 269: zona "F1"

mappale 1118: parte zona "F1" e parte zona verde

L'attività edilizia in tale zona, qualora consentita dalla verifica del rispetto dei parametri di cui all'art. 6 della L.R. 08/04 è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono le seguenti:

LOTTO B1/8 superficie di mq. 1910, volume edificabile mc. 475 (oggetto di C.E. 90/78 del 12.12.1978)

ZONE "F1" I.F. 1,00 mc/mq – R.C 1/3 mq/mq – H max ml. 5,70

ZONE "F2" I.F. 0,25 mc/mq – R.C 1/5 mq/mq – H max ml. 3.00

ZONE "E1" DI RISPETTO DEI CARATTERI MORFOLOGICI ESISTENTI: Dette zone sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e vi sono vietati in assoluto piani di lottizzazione ed opere di urbanizzazione dei terreni. Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01,



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)

Ufficio Tecnico

laddove si intravedano i presupposti di lottizzazione di fatto, sono possibili dinieghi di concessione, nonché l'applicazione dei provvedimenti previsti dal precitato articolo, ivi compresa l'acquisizione di diritto dell'area lottizzata o urbanizzata al patrimonio disponibile del Comune.

L'indice fondiario massimo per le residenze agricole, commisurate alle effettive esigenze è di 0,01 mc.\mq. ed il rapporto di copertura, per la stessa zona, è 1/150 mq.\mq. ed altezza massima di ml. 4,00, per quanto non espressamente riportato nel presente certificato si fa riferimento alle norme tecniche di attuazione del vigente P. di F.

- Che in base al **Piano Paesaggistico Regionale** approvato dalla Giunta Regionale in data 05/09/06, con delibera n. 36/7, detti terreni, ricadono nell'ambito del Paesaggio Costiero n. 17 "Gallura Nord Orientale" all'interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili sono quelli disciplinati dagli artt. 11, 12, 15 e 83 delle stesse, che si allegano in copia.
- Che in data 31.10.2009 è stata pubblicata sul BURAS la L.R. n. 4 del 16.10.2009 "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo".

Si rilascia il presente certificato in bollo ed a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Palau, lì 23/11/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. Giovanni Tiveddu

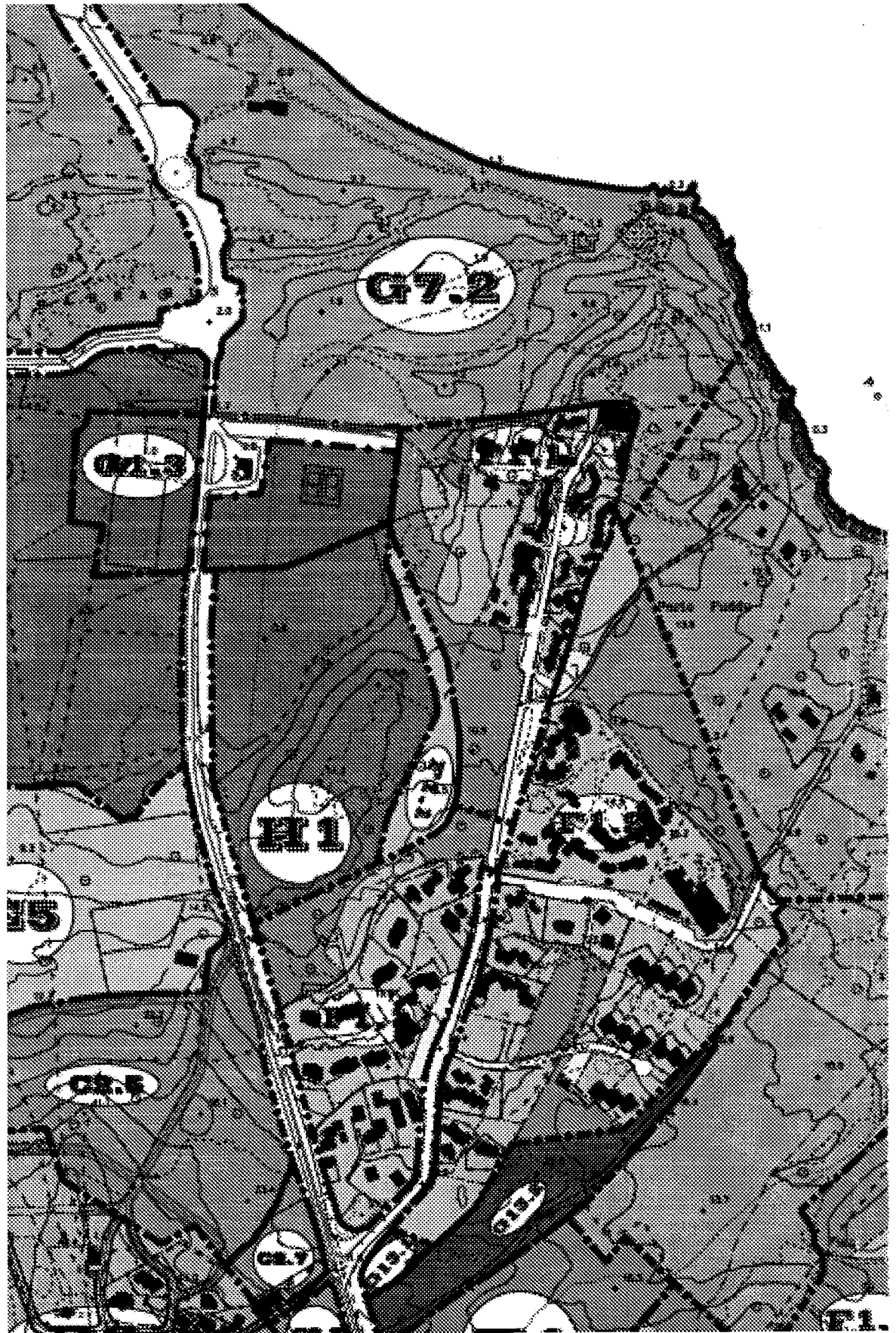
16.02.2010

FORTEMENTE CONSEGNA

IN DATA ODIERNA.



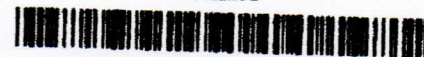
MT



ALLEGATO D

Comune di

PALAU



Codice Amministrazione: c_g258

Prot. Generale n: 0019664 A

Data: 26/10/2011 Ora: 10:52

Classificazione:

AL SIG. SINDACO

DEL COMUNE

Settore Urbanistica

07020 PALAU (OT)

Palau, 25/10/2011

Oggetto: Osservazioni di parte al P.U.C. adottato con delibera del 07/09/2011 – Ambito Insediativo
Palau/Ovest – zona E2b – Foglio 1 mappale 269 -

Il sottoscritto Gianfranco Bettinsoli, nato a Gardone V.T. il 4.5.1940 e residente in località Porto Pollo di Palau, è proprietario di alcuni appezzamenti di terreno siti in località Porto Pollo, frazione Barrabisa, di codesto Comune, identificati catastalmente nell'intero al Foglio 1 mappale 269.

Tali terreni sono stati dichiarati edificabili con destinazione urbanistica a zona F con delibera n. 24/1983 e tale destinazione è sempre stata confermata, per tutti gli oltre 30 anni passati, dai relativi certificati urbanistici rilasciati da codesto Comune. Sulla base di tali certificazioni, che davano la certezza di una (anche se futura) edificabilità, sono stati affrontati notevoli sacrifici economici ed esborsi per elaborati tecnici, previsioni di progetto, nonché varianti al PdL originario richieste dallo stesso Comune, e quant'altro in merito.

Come risulta dallo stesso PUC, i terreni de quo sono inclusi nel Piano delle Zone F in vigore come terreni in zona F1.1 (vedasi la Tavola AINS.02 allegata al PUC), quale integrazione – a suo tempo motivata dal Consiglio Comunale – della lottizzazione già approvata e quasi totalmente realizzata, denominata "Tronci Antonio e più".

Diversamente, nella Cartografia dell'Ambito di Palau/Ovest, tavola B07, tale destinazione d'uso viene stravolta, senza alcuna giustificazione, ed i terreni stessi risultano essere in zona E – usi agricoli-sottozona E2b.

L'esclusione di detti terreni dalla Zona F, adottata senza che nella Relazione illustrativa sia stata in alcun modo indicata e/o giustificata una qualsiasi motivazione, risulta essere in contrasto con il criterio che l'Assessore Pirredda dichiara essere stato scelto per adeguare il PUC a quanto disposto dagli Uffici Regionali, e cioè che si sia informalmente deciso di ridurre del 20% le cubature delle varie lottizzazioni in zona F, come espressamente risulta dal testo del Verbale della seduta Consiliare del 7 settembre 2011 con la quale si è riadottato il PUC stesso.

Ed in effetti, nei terreni di cui si parla, destinandoli a usi agricoli, le volumetrie possibili non sono state ridotte del 20%, ma totalmente abolite. Mentre, nella lottizzazione de quo, denominata "Tronci

Antonio e più", risultano ancora da realizzare volumetrie per circa 9.000 mc., sulle quali ben si poteva - e si potrebbe - intervenire, ottemperando alla dichiarata scelta di ridurre del 20% le volumetrie delle lottizzazioni, salvando nel contempo, pro-quota, quelle attinenti ai terreni in questione. Inoltre, gli originari lottizzanti intestatari dei terreni sui quali risulterebbero ancora edificabili i residui 9.000 mc, da oltre 30 anni mai hanno presentato gli esecutivi per poterli realizzare, mentre i terreni che ci interessano sono stati oggetto, nel corso del tempo, di ben quattro Varianti al PdL, mai andate a buon fine, ma mai espressamente respinte.

Quanto sopra premesso, formalmente

si chiede

che venga confermata la destinazione d'uso dei terreni de quo in zona F1.1, come previsto dal Piano delle Zone F attualmente in vigore, quale ampliamento dei confini della lottizzazione "Tronci Antonio e più", in coerenza con la delibera n.26/1983, mai revocata né annullata, come confermato per iscritto dagli stessi Uffici Comunali.

Di conseguenza, si chiede che venga rettificata la tavola n.B07 della Cartografia dell'Ambito Insediativo di Palau Ovest, con l'inclusione nella medesima, per i terreni in questione, della zona F1.1 già prevista nel Piano delle Zone F in vigore.

Si resta a disposizione per eventuali altre considerazioni e chiarimenti, anche verbali.

Si confermano in ogni caso le altre Osservazioni al PUC già presentate agli Uffici Comunali a seguito della Delibera del 22/10/2010 in data 10/02/2011 e 25/05/2011, da intendersi qui trascritte a tutti gli effetti.

Con osservanza.

Cell.339/2138992 – e.mail: g.bettinsoli@alice.it

