

COMUNE DI PALAU

PROVINCIA OLBIA TEMPIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PORTO PALAU RESIDENCE

VARIANTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DEFINIZIONE CATASTALE DELLE AREE DI CESSIONE
INTEGRAZIONE

P.A.IM SRL

VIA MERCALLI 6 09125 CAGLIARI

ALLEGATO N°.	DATA :	VERSIONE	N° FOGLIO	TOT. FOGLI	SCALA
01	MARZO 2021				

NOME FILE:

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

REV	DATA :	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
			NOME/COGNOME	NOME/COGNOME	NOME/COGNOME

IL TECNICO

Dott. Ing. Alberto Stochino

Dott. Ing. Giancarlo Nicolò Stochino

IL COMMITTENTE

P.A.IM. SRL

L'AMMINISTRATORE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA RICHIESTA INTEGRAZIONI

Nota del 14 giugno 2018 (Prot. N° 10401 – Pratica n.337/2017) Comune di Palau

PREMESSA

la PAIM srl, ha conferito incarico ai sottoscritti Ing. Alberto Stochino e Ing. Giancarlo Nicolò Stochino al fine della realizzazione di un piano di razionalizzazione dei posti auto nell'area del comparto 2 del Piano di Lottizzazione Porto Palau Residence, in conformità al progetto di completamento delle Opere di Urbanizzazione a seguito di Variante al P. d L. PORTO PALAU RESIDENCE del 10/nov/1999 (Reg. 22-11-1999 a Tempio n.3552/1) a seguito della avvenuta edificazione del 1° Lotto, del completamento del 2° lotto e definizione delle OO.PP Urbanizzazione dei Lotti 3/4.

Dagli incontri avuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune con il responsabile del servizio Dott. Tiveddu, si è riscontrato che una parte del mappale 2663 intestato alla P.A.IM srl è di proprietà del Comune di Palau a seguito delle cessioni previste relativamente alla Lottizzazione Porto Palau, e una porzione dei mappali 1881 e 1882 , intestati al Comune di Palau sono di Proprietà della P.A.IM. srl.

Da una disamina degli atti catastali circa le effettive proprietà delle aree relative ai comparti 1 e comparto 2 della Lottizzazione Porto Palau Residence, sono emerse delle incongruenze che riguardano i mappali 1881 e 1882 , aree ricadenti parzialmente in Proprietà PAIM srl ma che risultano sono intestati nel Catasto Terreni al Comune di Palau, mentre il mappale 2663, adiacente, sempre al Catasto Terreni è intestato alla P.A.IM srl in realtà ingloba aree che secondo lo schema di convenzione sarebbero dovute ricadere in aree di cessione e quindi intestate al comune di Palau. Ulteriori accertamenti resosi necessari a seguito della nota del Comune di Palau nella nota del 14 giugno 2018 (Prot. N° 10401 – Pratica n.337/2017), hanno evidenziato che altre porzioni di terreno, che sarebbero dovuti ricadere in aree comunali, risultano intestati alla PAIM srl,e dall'analisi dettagliata del contorno del mappale 2663 si evidenziano che porzioni dello stesso ricadono in aree del comune (strade) e porzioni di area di cessione ricadono in area occupata dal lotto del comparto 2 in capo alla PAIM srl.

Sono state analizzate a tal riguardo la documentazione depositata presso il Comune di PALAU ed in particolare i progetti relativi alla esecuzione e completamento delle Opere di Urbanizzazione a

seguito di Variante al P. d L. PORTO PALAU RESIDENCE del 10/nov/1999 (Reg. 22-11-1999 a Tempio n.3552/1). Variante non sostanziale riguardante, dopo la avvenuta edificazione del 1° Lotto, del completamento del 2° lotto e definizione delle OO.PP Urbanizzazione dei Lotti 3/4.

In tale Atto Integrativo di Convenzione di Lottizzazione n.3552/1 del 1999 si disciplinano, da parte del Comune di Palau, i rapporti con la Società P.A.IM. SRL riguardo ai tempi e alle modalità di attuazione del **COMPARTO "A"** della Lottizzazione **PORTO PALAU RESIDENCE**.

Come indicato nella **TAVOLA 1B Integrazione - "Planimetria su base catastale suddivisioine di Frazionamento Originale - Frazionamento del 11/12/1980 (n. 61547/1980) in atti dal 08/10/1997 Riproposizione Lotti Costituenti Il Comparto A - SCALA 1:1000."** Sono individuate Catastalmente le aree interessate come DISTINTE IN CATASTO al Foglio 6

Mappale 325 / b

Mappale 325 / e

Mappale 76 / a

Sulle aree così individuate si sviluppa il **COMPARTO "A"** suddiviso in

Primo sub-comparto comprende:

Lotto "SN" Centro Servizi e Attrezzature Nautiche – Concessione Edilizia n°63/1997

Lotto "1" – Complesso Residenziale e Servizi Privati – Concessione Edilizia n°45/1992 | n 3/96

Lotto "2" – Complesso Residenziale e Servizi Privati – Concessione Edilizia n°170/1984 | n 15/89

Secondo sub-comparto comprende:

Lotto "3" – Complesso Alberghiero – Concessione Edilizia n°6/2001

Lotto "4" – Complesso Residenziale – Concessione Edilizia n°6/2001

Terzo sub-comparto comprende:

Lotto "Attrezzature Comunitarie" - Centro Anziani Comunale

L'intero processo discende dalla **Convenzione** di P.d.L reg. Tempio **28/1/1975 n.200** mod.1v tra Comune di Palau e P.P.R. Proprietaria dei terreni siti in Palau distinti in Catasto al

Foglio 6 Mappali= 325,536,537,89,88,78,77,76 della superficie complessiva di ettari 112.20.26

che si obbligava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria; cedere al Comune di Palau aree nonché opere relative ad impianti per l' urbanizzazione primaria e secondaria + contributi per opere di urbanizzazione secondaria.

In data 6 maggio 1981 (reg. **20/5/1981** Tempio n.1430 vol.190) la Società P.A.IM. Srl stipula con il Comune di Palau (notaio Giuliani) una Convenzione di Integrazione e modifica della succitata **n.200/75** in seguito a varianti al Programma di Fabbricazione (oltre ad altri obblighi e impegni) **cedeva** al Comune di Palau **le aree** destinate a Verde Pubblico – Strade – Parcheggi – Cabine – Impianti – Attrezzature e Servizi Comunitari. In particolare si definiva che:

la Lottizzazione veniva approvata dal Comune di Palau il 31/10/1974 con nullaosta dell'Assessorato EELL Urbanistica della R.A. Sardegna decreto n.328 del 05/04/1974;

che nell'ambito del Comune di Palau il piano per l'edilizia economica e popolare **“P.E.E.P”** approvato dall'Assessorato EELL Urbanistica della R.A. Sardegna con Decreto n.389/U del 17/04/1978 ha interessato il **COMPARTO “A” modificando il piano di lottizzazione** per una superficie **di 47.686** metri quadri (**ovvero ettari 4.76.86**) che si adegua così alla nuova Normativa Urbanistica. **Variante parziale** Approvata dal Consiglio Comunale di Palau **Delibera n.6 10/04/1981 (nullaosta EELL R.A.S 05/03/1981+ visto CO.RE.CO 30/04/1981).**

La Convenzione (reg. **20/5/1981** Tempio n.1430 vol.190) dunque ha per oggetto la Urbanizzazione dell'area con la definizione

1) delle **Opere di Urbanizzazione Primaria:**

Costruzione Rete **Stradale**/ Costruzione e Allacci Rete **Idrica**/ Costruzione Rete **Fognaria** e Depurazione/ Costruzione Rete Distribuzione Energia **Elettrica**/ Costruzione Rete **Illuminazione** Pubblica; coi progetti redatti secondo indicazioni Amministrazione Comunale;

2) delle **Opere di Urbanizzazione Secondaria:**

Allacci ai Pubblici Servizi/ Versamenti **Contributi** Urbanizzazione/ **Cessioni** per Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria secondo P.d.L e Piano di disciplina delle Zone F.

Piano di Sistemazione Urbanistica prevede la ripartizione della superficie territoriale in modo tale da Destinare a: Spazi Pubblici / Attività Collettive / Verde la superficie di 195.246 mq così suddivisi

Tipologia	Comp. A	Comp. B	Totale
Attrezzature Comunitarie	mq 2.560	mq 16.500	mq 19.060
Verde Pubblico	mq 24.700	mq 121.101	mq 145.801
Parcheggi Pubblici	mq 3.260	mq 6.240	mq 9.500
Viabilità Pubblica	mq 7.180	mq 13.705	<u>mq 20.885</u>

Totale Complessivo mq 195.246

La individuazione delle Particelle interessate al riguardo risulta dal Frazionamento in allegato all'atto (lettera "F") **Frazionamento del 11/12/1980 (n. 61547/1980) in atti dal 08/10/1997** ed i successivi che hanno regolato la situazione catastale attualmente in atti in Catasto.

Lotto Definitivo, originariamente costituito,

Identificativo: Lotto "A" ettari $4.79.72 = 325/a = 325$

corrisponde alla porzione stralciata dal PdL destinata al Piano di Zona "P.E.E.P"

Identificativo: Lotto "B" ettari $4.81.10 = 536/c+325/b+325/e+76/a+77/e$

corrisponde alla porzione Edificabile del PdL destinata al Comparto "A"

Identificativo: Lotto "C" ettari $3.71.33 = 536/b+325/d+325/g+76/c+77/d$ (effettivi 37.728)

corrisponde alla porzione di Cessioni del PdL destinata nel Comparto "A" al Comune di Palau

Per verificare il rispetto degli standard urbanistici all'interno dei macrolotti edificati si seguirà la suddivisione in Sub-comparti discendenti dal Lotto "B" originario sopra indicato.

Identificativo: **Lotto "B"** ettari $4.81.10 = 536/c+325/b+325/e+76/a+77/e$:

Il mappale **536/c** costituisce una porzione destinata a Verde" all'interno dei servizi nautici pari a ettari 0.29.49 scorporando per quanto riguarda il discorso destinazioni resta associata al resto del sub comparto (1+2). Calcoliamo su $(4.81.10 - 0.29.49) = 4.51.61$ ettari. (45.161mq)

Questa superficie viene suddivisa tra i Sub-comparti

Sub-comparto (1+2) = **325b + 77e** = $(3.20.88 + 0.08.74)$ ettari (32.962mq) localizzata tra via del Vecchi Marino a sud, incrocio via degli Achei e via Clitemnestra ed il fronte mare a nord.

	Definitivo	Identif.	Superficie	Ha:a:ca	Superficie	Reale
n. parz	LOTTO	P.IIa	Censuaria	Reale	LOTTO	LOTTO
1	A	325	4,79,72		4,79,72	
1	B	536c	0,29,49			
2		325b	3,20,88			
3		325e	0,69,62			
4		76a	0,52,37			
5		77e	0,08,74		4,81,10	
1	C	536b	1,79,30	1,85,25		
2		325d	95,32			
3		325g	0,03,66			
4		76c	0,58,12			
5		77d	0,34,93		3,71,33	3,77,28
1	D	536d	0,21,93	0,22,64		
2		536e	0,01,23			
3		536f	0,02,45			
4		536g	0,01,69			
5		536i	0,00,55			
6		325c	1,02,53			
7		519e	0,00,18			
8		77l	0,05,52			
9		77m	0,07,09			
10		77o	0,03,77		1,46,94	1,47,65
1	E	536a	3,92,60	4,05,63		
2		325h	0,01,77			
3		76e	0,00,58			
4		88b	2,63,50			
5		77a	8,24,20		14,82,65	14,95,68
6	F	77i	1,78,48		1,78,48	
1	G	536m	0,07,76			
2		519b	0,36,76			
3		77b	4,00,46			
4		77c	2,77,32			
5		77f	1,87,76			
6		77g	4,06,94			
7		77h	2,46,11		15,63,11	
1	H	536h	0,85,89	0,88,74		
2		519d	0,05,51			
3		77n	0,30,48		1,21,88	1,24,73
1	I	536l	0,21,93			
2		519a	1,84,22		2,06,15	
1	L	325f	0,09,10			
2		76b	0,16,88			
3		76d	0,06,40		0,32,38	
1	M	88a	59,71,70		59,71,70	

E' del 1° Luglio 1983 la Concessione Edilizia n.105/83 per la costruzione delle infrastrutture primarie del Comparto con Proroga del 19/02/1990 (data la Parziale Esecuzione delle Opere e delle Volumetrie da realizzare).

Inoltre nella stessa epoca sono state dall'originario lottizzante trasferite a terzi. Per cui le aree per quanto concerne il **COMPARTO "A"** sono di proprietà della:

Società P.A.IM. - Palau Alberghiera Immobiliare S.r.l.

Definizione delle aree comparto inquadrato catastalmente nel foglio 6 del Comune di Palau;

Il Primo sub-comparto nell'allegato 006/GZ (fascia a mare)

Il Secondo sub-comparto nell'allegato 006/G (fascia a monte o immediato entroterra)

Relativamente alle osservazione di cui alla nato del Comune di Palau, nota del 14 giugno 2018 (Prot. N° 10401 – Pratica n.337/2017) Si osserva quanto segue :

Come evidenziato nella **TAVOLA 1C INTEGRAZIONE - "PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE SUDDIVISIONE DI FRAZIONAMENTO ORIGINALE - FRAZIONAMENTO DEL 11/12/1980 (N. 61547/1980) IN ATTI DAL 08/10/1997 RIPROPOSIZIONE LOTTI COSTITUENTI IL COMPARTO A - SCALA 1:500."**

sono evidenziate nello specifico il mappali

2663, di Proprietà PAIM srl,

1881 Proprietà Comune di PALAU

1882 Proprietà Comune di PALAU

1394 Proprietà ENEL

Partita Strade Comune di PALAU

L'analisi delle Visure Catastali, ha permesso di ricostruire tutti i passaggi relativi ai frazionamenti precedenti ed identificare in modo certo le superfici di ogni singolo mappale.

Nello specifico si osserva quanto segue:

Mappale 2663

All'interno del contorno del map 2663, sono evidenziate le aree di cessione a seguito del Frazionamento del 11/12/1980 (n. 61547/1980) che sono indicate con

AAB =1408 mq, Area di Cessione da Assegnare in Proprietà al Comune di Palau attualmente intestata alla PAIM - L'area è ottenuta dalla porzione dei mappali indicati nella tabella seguente

Revisioni Integrativa - Cessioni Comune Palau					
Inserzione 2663 Cessioni Comune Palau			Farcheggi Nel 2663		
Mappale	Sup.	Catastale	Sup. Cartografica	SR fr. 1980	Tolleranza
325/d	Porz.	539	538,8078		0,00%
77/d-2663	Porz.	788	788,3671		0,00%
76/c-1882	Porz.	81	80,7356		0,00%
Lotto AAB		1408 mq	1407,9105	Stralcio del 2663	

A1= 33,88 mq Porzione di map. 2663 Proprieta' PAIM srl ricadente nella particella Strade Intestata al Comune di Palau.

area A2

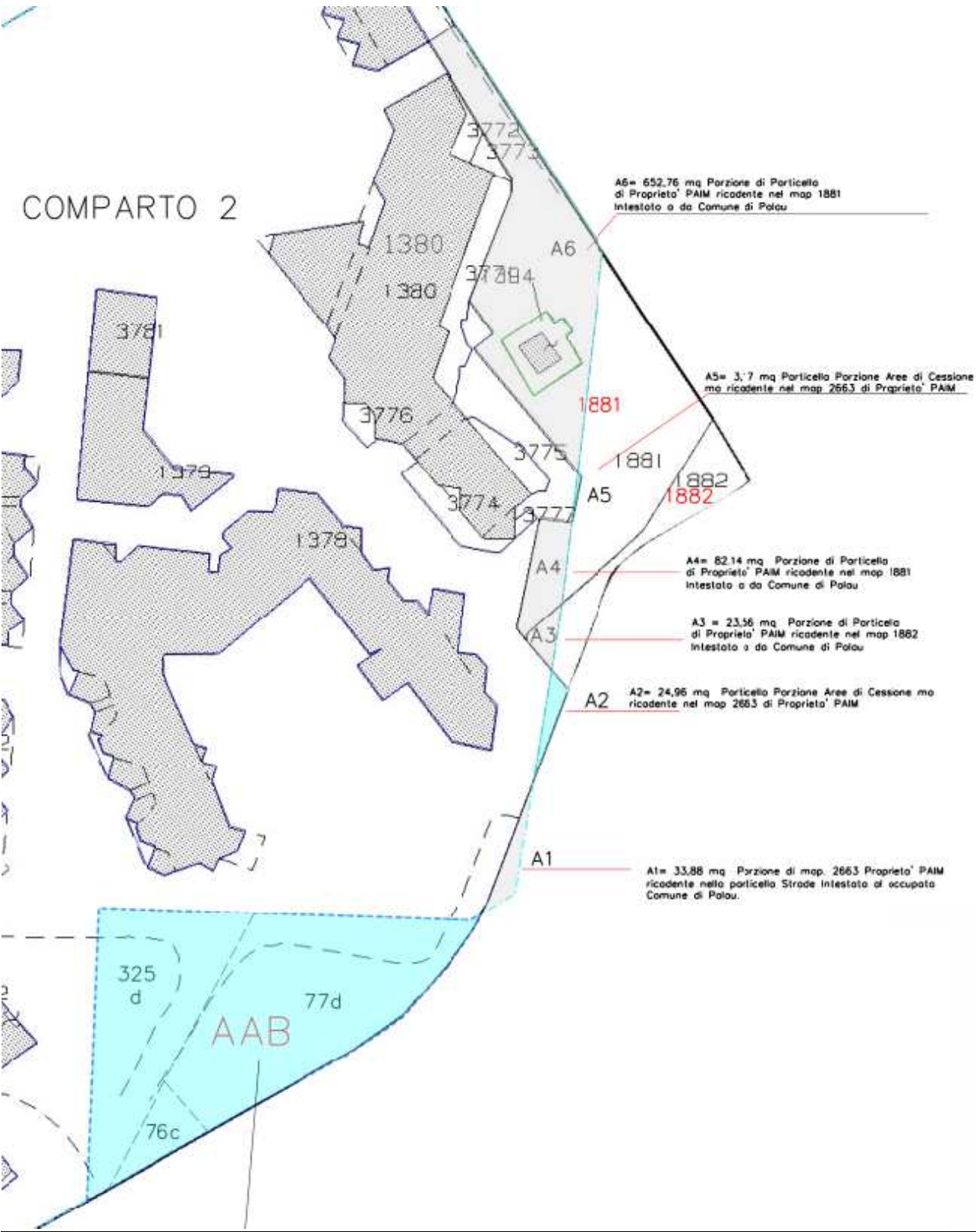
A2= 24,96 mq Particella Porzione Aree di Cessione ma ricadente nel map 2663 di Proprieta' PAIM srl

A3 = 23,56 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1882 Intestato al Comune di Palau

A4= 82,21 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1881 Intestato al Comune di Palau

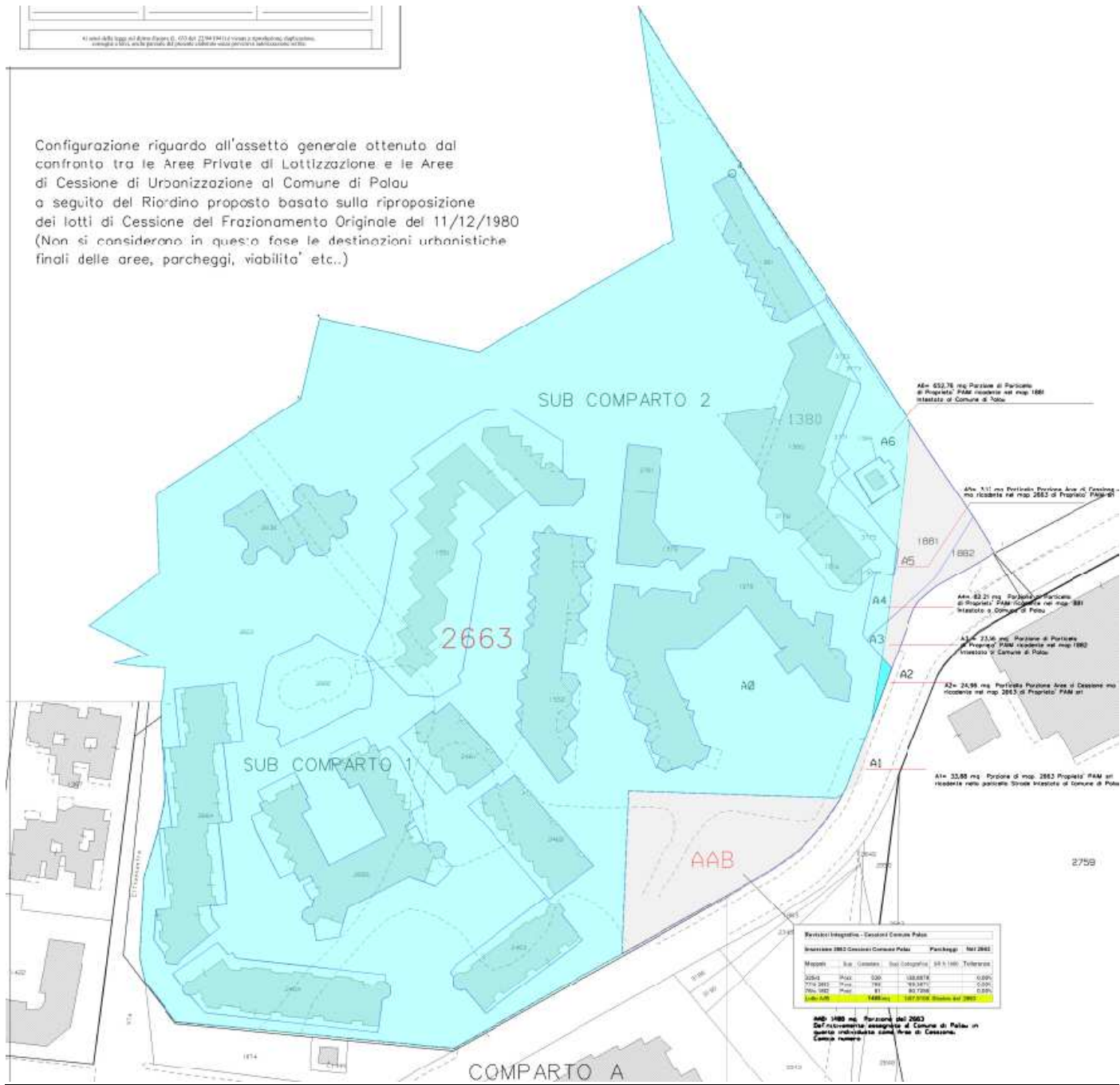
A5= 3,17 mq Particella Porzione Aree di Cessione ma ricadente nel map 2663 di Proprieta' PAIM

A6= 652,76 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1881 Intestato al Comune di Palau



Nella tavola **TAVOLA 1D INTEGRAZIONE -" PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE SITUAZIONE PREVISTA A SEGUITO RIORDINO ASSETTO PROPIETARIO SULLE PARTICELLE EX 325B = 839 = ORA 2663 E PIÙ COSTITUENTI PORZIONE DEI SUB-COMPARTI 1+2 DEL COMPARTO "A" INDIVIDUAZIONE CATASTALE AREE CESSIONI COMPARTO "A" SCALA 1:1000** è riproposta la configurazione riguardo all'assetto generale ottenuto dal confronto tra le Aree Private di Lottizzazione e le Aree di Cessione di Urbanizzazione al Comune di Palau a seguito del Riordino proposto basato sulla riproposizione dei lotti di Cessione del Frazionamento Originale del 11/12/1980 con la definizione delle diverse aree interessate dal cambio di proprietà a seguito di nuovo frazionamento.

<u>Porzioni Interessate:</u> <u>Catasto Terreni N.C.T</u> <u>A1 = 33,87mq</u> <u>A2 = 24,96mq</u> <u>A3 = 23,56mq</u> <u>A4 = 82,21 mq</u> <u>A5 = 3,17mq</u> <u>A6 = 652,76mq</u>	<u>2663 Proprieta' PAIM</u> <u>1881 Proprieta' Comune di Palau</u> <u>1882 Proprieta' Comune di Palau</u> <u>1394 Proprieta' ENEL</u> <u>Partita STRADE Comune di Palau</u>
---	--



P

Nella tavola **TAVOLA 1E INTEGRAZIONE - "PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE SUDDIVISOINE DI FRAZIONAMENTO ORIGINALE - FRAZIONAMENTO DEL 11/12/1980 (N. 61547/1980) IN ATTI DAL 08/10/1997 RIPROPOSIZIONE LOTTI COSTITUENTI IL COMPARTO A - SCALA 1:1000."** è riproposta la configurazione riguardo all'assetto generale ottenuto dal confronto tra le Aree Private di Lottizzazione e le Aree di Cessione di Urbanizzazione al Comune di Palau a seguito del Riordino proposto basato sulla riproposizione dei lotti di Cessione del Frazionamento Originale del 11/12/1980 con la definizione delle diverse aree interessate dal cambio di proprietà a seguito di nuovo frazionamento.

Sono riportate anche le aree di cessione relativa ai mappali Ex 1153 ossia mapp. 2837-2838-2839-2840, ancora intestati alla PAIM srl ma di proprietà del Comune di PALAU

A seguito della Comunicazione del Comune di Palau nella nota del 14 giugno 2018 (Prot. N° 10401 – Pratica n.337/2017) è stata richiesta la verifica dei parametri di lottizzazione circa le aree di parcheggio nei lotti del Comparto A - e nello specifico nei sub comparti 1 e 2.

Nella **TAVOLA 1F INTEGRAZIONI-" PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE PER LA INDIVIDUAZIONE E RIDEFINIZIONE AREE DI PARCHEGGIO PARTICELLA EX 325B = 839 = ORA 2663 COSTITUENTE LA PORZIONE DEI SUB-COMPARTI 1+2 DEL COMPARTO "A" E PORZIONE MAPP 1881-1882"** sono riportati le posizioni delle aree parcheggio.

Per il sub comparto 01 che riguardano gli enti urbani mapp 2462,2463,2464,2664, per un totale di 2117.11, rispetto ad u valore minimo di 1282 mq ottenuto dividendo il valore della volumetria totale del sub comparto 1 per l'indice di stabilito nel piano di lottizzazione pari ad 1/20 del volume totale. I valori delle aree sono desunti dalle visure catastali relativi ai submappali indicati.

Per il sub comparto 02 che riguardano gli enti urbani mapp 2-3-4-5-6-7-8-9, il mappale 23,-11, e le porzioni del mappale 2663 indicate come P00-(23+11) P0(mapp 2-3-4-5-6-7-8-9), P1-P2-P3-P4-a1-a2 , per un totale di 1253.03, rispetto ad u valore minimo di 1258 mq ottenuto dividendo l valore della volumetria totale del sub comparto 1 per l'indice di stabilito nel piano di lottizzazione pari ad 1/20 del volume totale. i valori delle aree citate è riportato nella tabella seguente.

Per il sub comparto 02 occorre considerare anche le aree relative ai mappali 1881 e 1882, per i quali sono indicate in precedenza le porzioni di aree di proprietà della PAIM srl, e precisamente, le particelle indicate come A6-A4-A3, per un totale di 75,46 mq. Complessivamente pertanto le aree destinate a parcheggi per i sub comparti 1 e 2 è pari a 4128.60 mq contro 2540 mq indicati come aree minime di parcheggio, con una eccedenza pari a 1588.60 mq. Nelle tabelle di seguito riportate sono indicate i valori delle aree per il comparto sub 1 e sub 2.

Sub Comparto 2 Parcheggi di Superficie		
AreeParcheggi	Superficie	P.lla 2663
P00	73,0550	mq
P0	95,0000	"
P1	19,6752	"
P2	237,9611	"
P3	469,6259	"
P4	294,6856	"
Sommano	1190,0028	mq
a1	18,7886	"
a2	44,2407	"
Sommano	63,0293	mq
totale	1253,0321	
	1253	mq

AREA PARCHEGGI	STALLI	MANOVRA	TOTALE
SUB COMPARTO 1	(m2)	(m2)	(m2)
2462	304,11	110	414,11
2463	306	111	417
2464	462	238	700
2664	389	197	586
			2117,11
AREA PARCHEGGI			
SUB COMPARTO 2			
P00	73,05		
P0 STALLI 1-9	95,00		
P1	19,68		
P2	237,96		
P3	469,63		
P4	294,68		
SOMMANO	1190,00		1190,00
a1	18,79		
a2	44,24		
SOMMANO	63,03		
TOTALE	1253,03		1253,03
AREA PARCHEGGI			
MAPPAL 1881			
A6	652,76		652,76
A4	82,14		82,14
A3	23,56		23,56
SOMMANO	758,46		758,46
SOMMANO AREE PARCHEGGI			4128,60
AREE MINIME SUB 1	1282		
AREE MINIME SUB 2	1258		
SOMMANO AREE PARCHEGGI	2540		
ECCEDENZA AREE PARCHEGGI RISPETTO AI MINIMI			1588,6

Nella nota

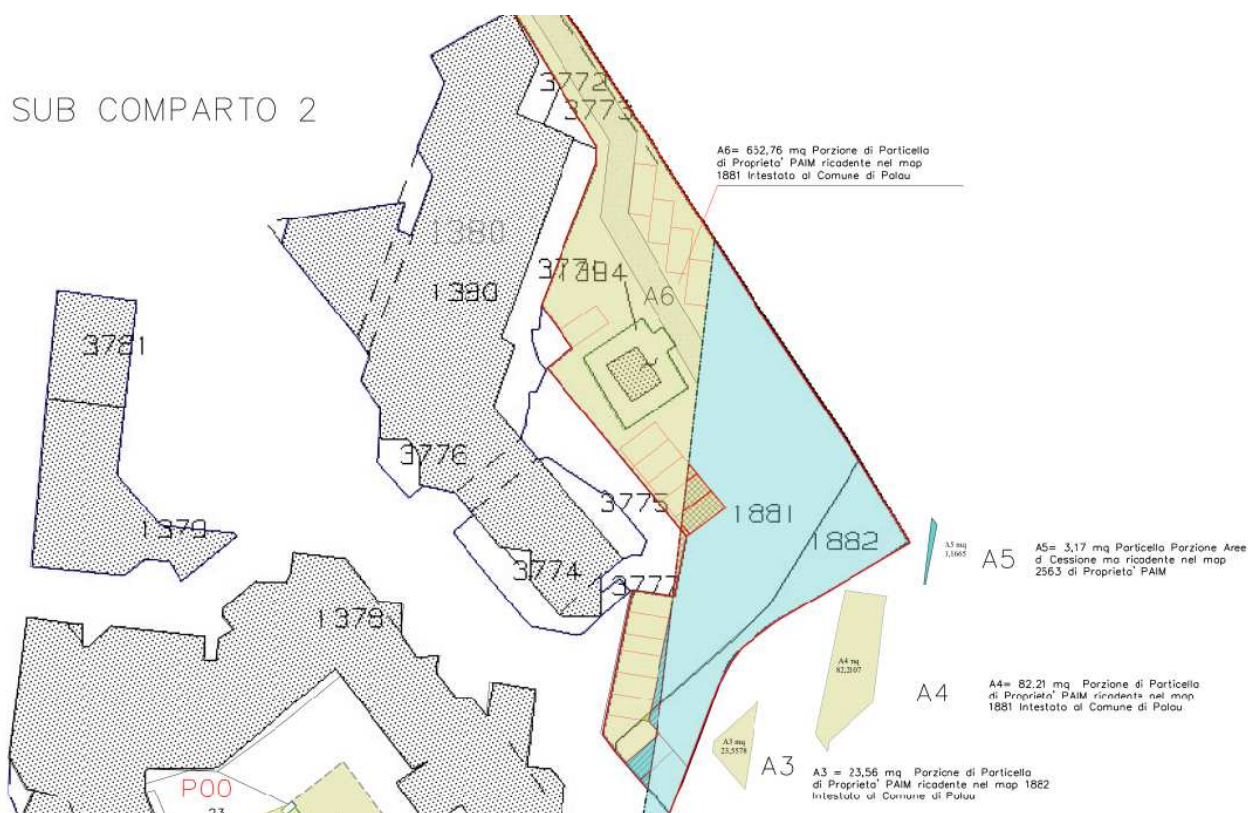
Nella TAVOLA 02 INTEGRAZIONE -" AEROFOTOGRAMMETRICO STATO ATTUALE

Complessi residenziali 1 e 2 e aree Servizi" è riportata la situazione attuale del dell'area oggetto di verifica.

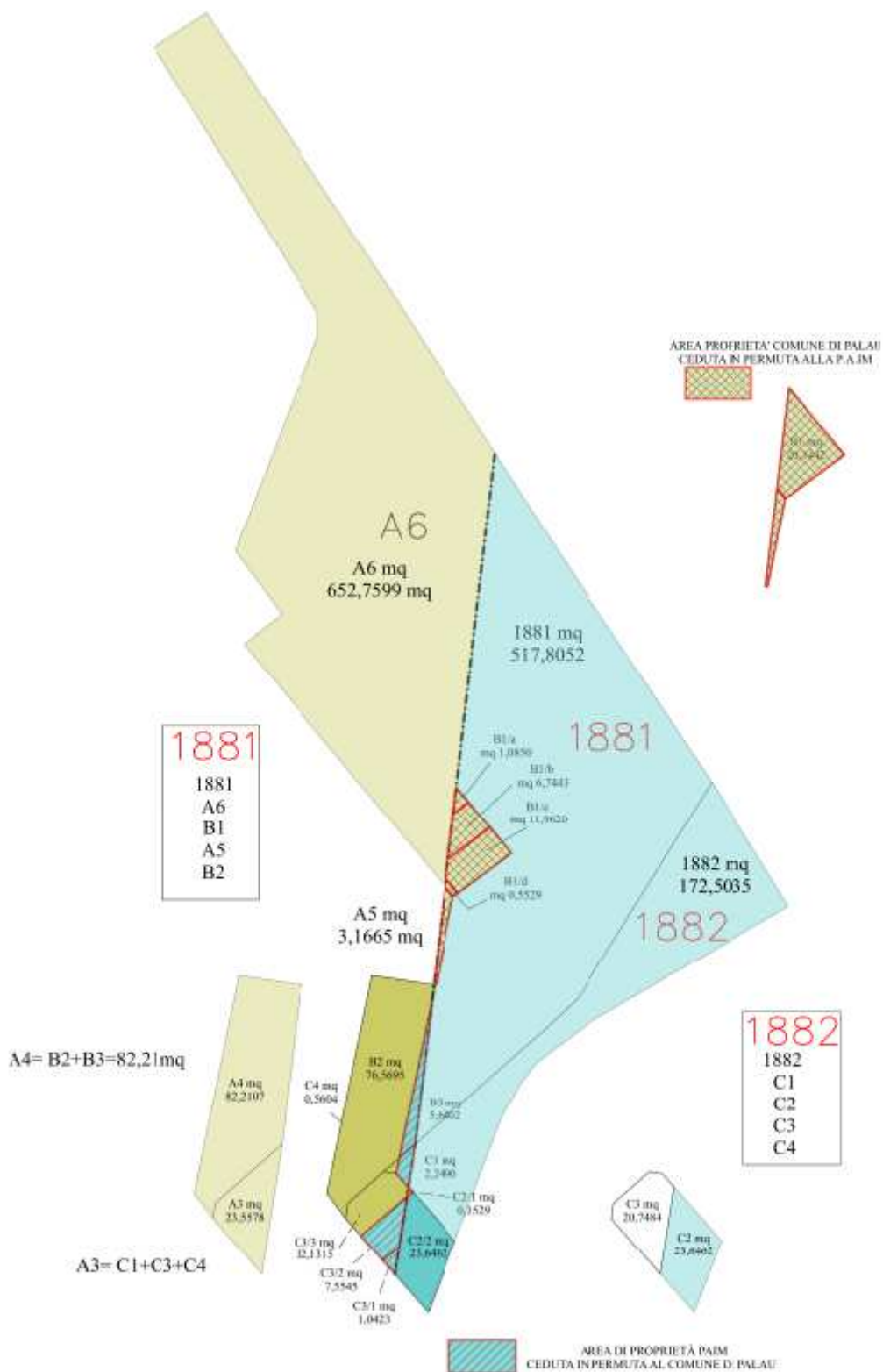
Nella TAVOLA 03 INTEGRAZIONI - "PLANIMETRIA SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA E CATASTALE PER LA RIDEFINIZIONE AREE DI PARCHEGGIO SU PORZIONE DI PARTICELLA ex325b = ex839 = ora 2663 COSTITUENTE I SUB-COMPARTI 1+2 DEL COMPARTO "A"INDIVIDUAZIONE DELLE POSTAZIONI AUTO

NELLE AREE PAIM SRL" è riportata la situazione catastale su base aerofotogrammetrico dell'area oggetto di verifica .

Nella TAVOLA 04 INTEGRAZIONI-PLANIMETRIA CATASTALE SCHEMA DI FRAZIONAMENTO MAPP 2663 - 1881-1882 SCHEMA CALCOLO SUPERFICI sono indicati sulla planimetria catastale, lo schema di frazionamento basato su una soluzione di distribuzione degli stalli nei mappali 1881e 1882 che massimizza il numero degli stessi, sia per la parte di Pertinenza della PAIM srl sia per la restante area Comunale.



Al fine di ottimizzare la disposizione dei posti auto rispetto al confine di cessione, e effettuare la compensazione delle aree tra PAIM e Comune di PALAU, si Propone una schema di Permuta che interessa le seguenti aree :



Area A1= 33,88 mq Porzione di map. 2663 Proprieta' PAIM ricadente nella particella Strade
 Area A2= 24,96 mq Particella Portione Aree di Cessione ma ricadente nel map 2663
 di Proprieta' PAIM

A3 = 23,56 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1882 Intestato al Comune di Palau

A4= 82.21 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1881 Intestato al Comune di Palau

A5= 3,17 mq Particella Porzione Aree di Cessione ma ricadente nel map 2663 di Proprieta' PAIM

A6= 652,76 mq Porzione di Particella di Proprieta' PAIM ricadente nel map 1881 Intestato al Comune di Palau

Nell'ambito di una razionale utilizzo degli stalli, si prevede quanto segue

L'area A6 sarà assegnata alla PAIM srl

L'area A5= 3,17 mq sarà attribuita alla PAIM srl

L'area A4 di 82,21 mq sarà suddivisa in due aree indicate con B2 e B3, di cui B2 di superficie 76.57 mq e l'area B3 di superficie 5,64 mq di cui B2 sarà di Proprietà PAIM srl e B3 di Proprietà del Comune di PALAU

L'Area A3 = 23,56 mq sarà suddivisa in C1=2,25 mq, C3/3=12,13 mq C3/2=7.55 mq e C3/1=1,04 mq , di cui l'area C3/3 rimane di proprietà PAIM SRL e l'area C3/1 e C3/2 di Proprietà del Comune di Palau. Per completare il posto auto è necessario attribuire l'area C2/1 = 0,15 mq alla PAIM srl.

L'area A2= 24,96 mq sarà attribuita alla PAIM srl

L'area A1= 33,88 mq sarà di Proprietà del Comune di PALAU

Al fine di razionalizzare la distribuzione dei posti auto l'area B1=20.34 mq sarà ceduta alla PAIM srl.

Permuta da PAIM a Comune Palau	mq
A1	33,88
C3/1	1,04
C3/2	7,55
C1	2,25
B3	5,64
SOMMANO	50,36

Permuta da Comune Palau a PAIM srl	mq
A2	24,96
A5	3,17
B1	20,34
C2/1	0,15
SOMMANO	48,62

Aree eccedenza a favore Comune di Palau	1,74
---	------

In allegato si riportano le tabelle dei calcoli delle Superfici

Nella TAVOLA 05 INTEGRAZIONI-PLANIMETRIA CATASTALE SCHEMA DI
FRAZIONAMENTO MAPP 2663 - 1881-1882 -SCHEMA CALCOLO
SUPERFICI DA PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO

Sono riportate le particelle e le relative superfici con le approssimazioni catastali che a frazionamento approvato saranno oggetto di permuta.

Dagli elaborati dei frazionamenti allegati, si riporta quanto segue

Rev finale libretto 20202

Il Tipo di Frazionamento ha in oggetto la definizione delle aree di cessione a seguito di Attuazione P. di Lottizzazione Porto Palau Residence in Atti Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 28/01/1975 n. 200; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 20/05/1981 n. 1430 vol. 190; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 19/02/1990 n. 329 vol. mod. II; Tali Aree ricadono al Foglio 6 allegato GZ del Comune di Palau: mappale 2663 e nella Retrostante particella STRADE ma su allegato G. Ente urbano 2663 viene frazionato con tre dividenti in quattro porzioni, individuando quattro specifiche particelle CCA (originale 2663 che pertanto risulta variata) CCB oggetto di trasferimento come area di cessione al Comune di Palau, CCC CCD (confinanti rispettivamente coi mappali 1882 e 1881), oggetto di scambio superficiario. L'allineamento dividente comune a CCC CCD termina col vertice 20054 nella particella STRADE su cui poggia la spezzata dividente. Tale p.lla viene frazionata non con questo libretto in due porzioni DDA (originale variata) DDB oggetto di trattazione e scambio. L'aggiornamento proposto e' stato eseguito basandosi sui dati dell'EdM fornito dall'Ufficio SS0095832/2020 del 21-12-2020. Il rilievo condotto in gran parte con metodologia satellitare è racchiuso dai punti fiduciali PF40/006G/G258, PF40/006H/G258 e il PF40/006I/G258, presenti nello stesso F.6 ma su Allegati diversi GZ / I / H determinando i vertici principali delle varie Dividenti. Sono stati rilevati inoltre ulteriori vertici e punti di dettaglio della porzione su strada retrostante al mappale 2663 tramite rilievo celerimetrico ed intercettazione su allineamento. La trattazione della Particella STRADE avverrà successivamente basandosi su EdM apposito su diverso Allegato Limitrofo.

Tabella sul Livello Particella coi dati Cartografici superfici

Partenza 2663 21179 mq 2.19.75

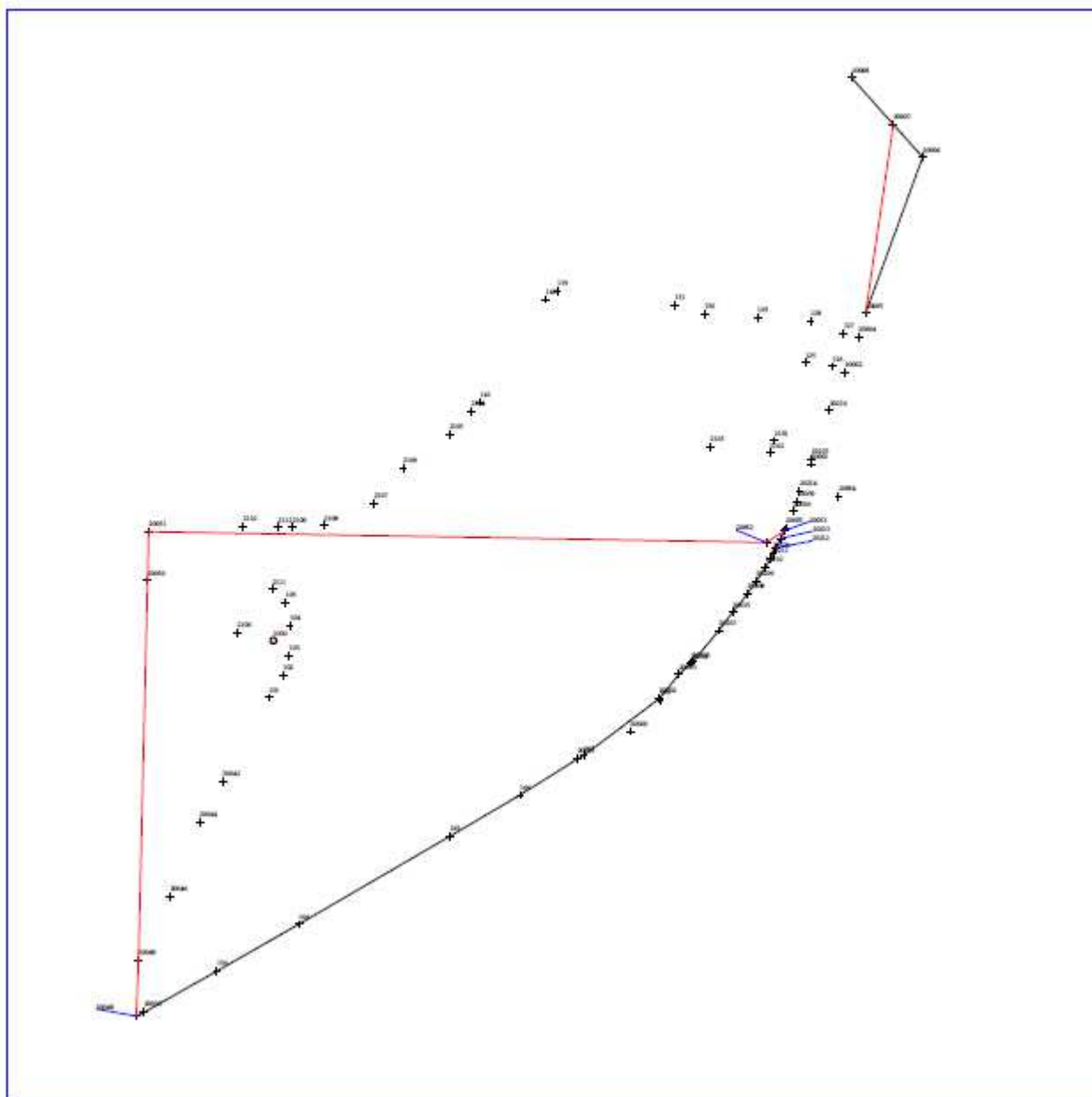
Codice: 2663 - Area: 19751 (19750.624)

Codice: CCB - Area: 1400 (1399.767)

Codice: CCC - Area: 25 (25.042)

Codice: CCD - Area: 3 (3.270)

Scala 1 : 500



Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		00eG	2ee3	000			00002	02	84	SN	282			
V		00eG	2ee3	000			00001	88	56	SN	000			
C		00eG		000	a	CCB	00000	14	00	SN	000			
C		00eG		000	b	CCC	00000	00	25	SN	000			
C		00eG		000	c	CCD	00000	00	03	SN	000			

Informazioni Complementari

Revisione frazionamento mappale STRADE 20203

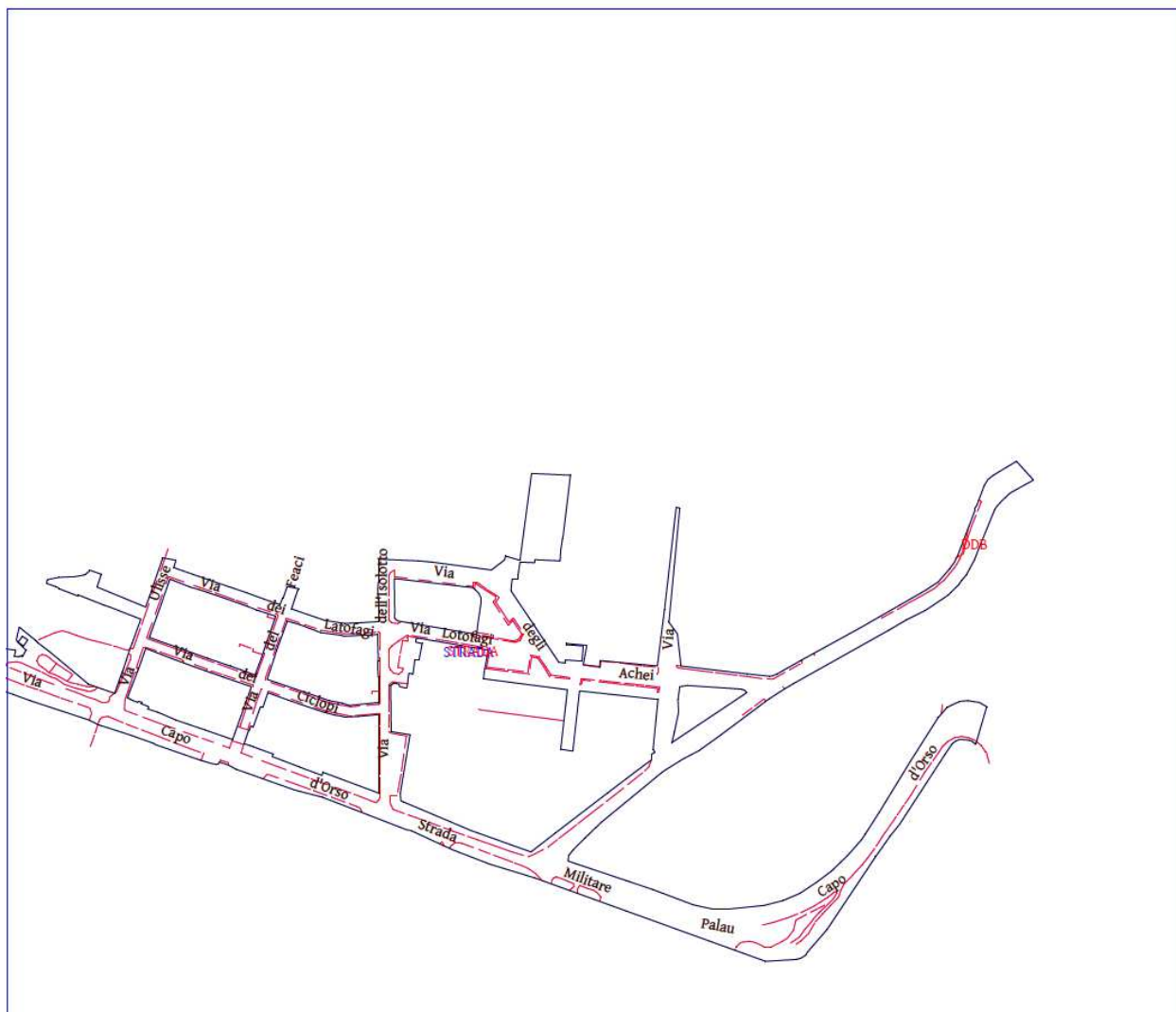
Il Tipo di Frazionamento ha in oggetto la definizione delle aree di cessione a seguito di Attuazione P. di Lottizzazione Porto Palau Residence in Atti Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 28/01/1975 n. 200; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 20/05/1981 n. 1430 vol. 190; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 19/02/1990 n. 329 vol. mod. II; Tali Aree ricadono al Foglio 6 allegato GZ del Comune di Palau: mappale 2663 e nella Retrostante particella STRADE ma su allegato G. Ente urbano 2663 viene frazionato con tre dividenti in quattro porzioni, individuando quattro specifiche particelle parte oggetto di trasferimento come area di cessione al Comune di Palau, parte oggetto discambio superficiario.

L'allineamento dividente comune nel 2663 poggia sul vertice 20054 nella particella STRADE su cui la spezzata dividente termina. Tale particella viene frazionata individuando due porzioni DDA (originale variata) e DDB oggetto di trattazione e scambio. L'aggiornamento proposto e' stato eseguito basandosi sui dati dell'EdM fornito dall'Ufficio SS0096291/2020 del 23-12-2020. Il rilievo condotto in gran parte con metodologia satellitare è racchiuso dai punti fiduciali PF40/006G/G258, PF40/006H/G258 e il PF40/006I/G258, presenti nello stesso F.6 ma su Allegati diversi GZ, I, H, determinando i vertici principali delle varie Dividenti. Sono stati rilevati inoltre ulteriori vertici e punti di dettaglio della porzione su strada del mappale 2663 interessato tramite rilievo celerimetrico ed intercettazione su allineamento. La trattazione della Particella STRADE avviene separatamente su diverso Allegato Limitrofo G.

Modello censuario

Ausiliario

Operazione	Identificativo					Superficie				Annotazioni		Qualità	Classe	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Codice			Numero
			principale	sub			ha	a	ca					
O		006G	STRAD	000			00017	75	76	SN			302	
V		006G	STRAD	000			00004	09	10	SN			302	
C		006G		000	a	DDB	00000	00	33	SN			454	



Revisione frazionamento mappali 1881, 1882 20201

Il Tipo di Frazionamento ha in oggetto la definizione delle aree di cessione a seguito di Attuazione P. di Lottizzazione Porto Palau Residence in Atti Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 28/01/1975 n. 200; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 20/05/1981 n. 1430 vol. 190; Convenzione di PdL registrata a Tempio Pausania il 19/02/1990 n. 329 vol. mod. II. Tali Aree ricadono nel Catasto Terreni al Foglio 6 allegato G del Comune di Palau: mappali 1881 e 1882 tra loro confinanti che vengono entrambi frazionati. Con quattro dividenti il 1881, principale, in cinque porzioni, 1881 variato AAB AAC AAD AAE. Con quattro dividenti il 1882 principale in cinque porzioni 1882 variato e BBB BBC BBD BBE. Quattro p.lle AAB con AAC, AAD con BBB e BBC, oggetto di trasferimento di intestato andranno fuse e ulteriormente frazionate (con successivo Atto di Aggiornamento) e con tipo mappale trasformate in Area Urbana per ulteriori passaggi all'urbano. Mentre 1882 variato e BBD BBE, 1881 variato e AAE fuse tra loro.

Attualmente l'area e' destinata a piazzale di sosta parte pubblica e parte privata. L'aggiornamento proposto e' stato eseguito basandosi sui dati dell'EdM fornito dall'Ufficio SS0095840/2020 del 21-12-2020. Il rilievo condotto in gran parte con metodologia satellitare è racchiuso dai punti fiduciali PF40/006G/G258, PF40/006H/G258 e il PF40/006I/G258, presenti nello stesso F.6, su 3 allegati G,H,I limitrofi determinando i vertici principali dei mappali 1881 e 1882. Sono stati rilevati strumentalmente inoltre ulteriori vertici e punti di dettaglio su allineamento ausiliario con l'uso di Stazione Totale per rilievo celerimetrico in previsione di ulteriore e successiva suddivisione interna. La particella 1394 Isola Interna alla 1881, presente nell'estratto viene stralciata in quanto non oggetto di intervento e con ulteriore diverso intestato (Cabina Elettrica Enel).

Modello censuario

Frazionamento

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			principale	sub			ha	a	ca					
O		006G	1881	000			00000	11	92	SN	091	2		
V		006G	1881	000			00000	05	18	SN	000			
C		006G		000	a	AAB	00000	05	72	SN	000			
C		006G		000	b	AAC	00000	00	20	SN	000			
C		006G		000	c	AAD	00000	00	76	SN	000			
C		006G		000	d	AAE	00000	00	06	SN	000			
O		006G	1882	000			00000	02	28	SN	091	2		
V		006G	1882	000			00000	02	04	SN	000			
C		006G		000	a	BBB	00000	00	12	SN	000			
C		006G		000	b	BBC	00000	00	01	SN	000			
C		006G		000	c	BBD	00000	00	02	SN	000			
C		006G		000	d	BBE	00000	00	09	SN	000			



CONCLUSIONI

A seguito dei riscontri effettuati è necessario procedere alla ridefinizione catastale delle aree di cessione a seguito del riordino fondiario che ha interessato i mappali 1881 e 1882 intestati al Comune di Palau e del mappale 2663 intestato alla P.A.IM Srl, con il presente studio di variante si presentano a deposito i frazionamenti delle aree oggetto di cessione.

A tal riguardo la P.A.IM Srl allega la proposta di frazionamento dei mappali 1881-1882-2663 e il mappale Strade del Comune di Palau che ricalcano le geometrie definite nelle tavole allegate (TAV 03 e TAV.04 e TAV. 05) approvato in data __/__/2021 che verranno sottoscritti dal Comune di Palau e dalla P.A.IM srl così come prevede la procedura di presentazione ed approvazione degli stessi presso gli Uffici del Territorio di Sassari.

Riferimento TAVOLA 4	Mappale	Frazionamento Identificativi catastali	Superfici (mq)	INTESTATI P.A.IM srl (mq)	INTESTATI COMUNE DI PALAU (mq)	PROPRIETA' P.A.IM srl (mq)	PROPRIETA' COMUNE DI PALAU (mq)	CESSIONE PAIM (mq)	CESSIONE COMUNE DI PALAU (mq)
	1881								
1881v		1881v (AAA)	518		518		518		
A6		AAB	572		572	572			
B1		AAC	20		20		20		20
A4		AAD	76		76	76			
B3		AAE	6		6	6		6	
	Sommano		1192	0	1192	654	538		
	1882	1882v	194		194		194		
A3		BBB	12		12	12			
A3		BBC	1		1	1			
A3		BBD	2		2	2		2	
A3		BBE	9		9	9		9	
		ISOLA PEDONALE	10		10		10		
	Sommano		228	0	228	24	204		
	2263								
		2663v (CCA)							
A0		CCB	1400	1400			1400		
A2		CCC	25	25		25			25
A5		CCD	3	3					3
		DDB	33	33			33	33	
	Sommano		1461	1461	0	25	1433		
A1	STRADA	DDB	33		33				
				1461	1420	703	2175	50	48

Come risulta dalla tabella riassuntiva riportata nella Tavola 05, si osserva quanto segue

Visto il frazionamento riportato nella Tavola 05 si confermano le proprietà del comune di Palau così come risultano dagli atti REP 24063 (Notaio Giuliani). A tal riguardo si considerano il Mappale 1881- suddiviso in :

Mappale 1881 - Il mappale è interamente intestato al Comune di Palau. Dal confronto con il progetto di Lottizzazione, esso deve essere suddiviso in:

1881v (Originale variato) AAA di 518 mq di resterà definitivamente nella proprietà del Comune di Palau.

1881 AAB - 572 mq -Intestato Comune di Palau sarà intestato definitivamente alla P.A.IM

1881 AAC - 20 mq - Intestato Comune di Palau sarà intestato per effetto della permuta alla P.A.IM

1881 AAD - 76 mq- - Intestato Comune di Palau sarà intestato definitivamente alla P.A.IM

1881 AAE - 6 mq - Intestato Comune di Palau sarà intestato per effetto della permuta al Comune di Palau.

1882v (Originale variato) BBA di 194 mq resterà definitivamente nella proprietà del Comune di Palau.

1882 BBB - 12 mq - Intestato Comune di Palau sarà intestato definitivamente alla P.A.IM

1882 BBC - 1 mq - Intestato Comune di Palau sarà intestato definitivamente alla P.A.IM

1882 BBD - 2 mq Intestato Comune di Palau resterà definitivamente nella proprietà del Comune di Palau.

1882 BBE - 9 mq Intestato Comune di Palau resterà definitivamente nella proprietà del Comune di Palau.

ISOLA PEDONALE completamento alla superficie nominale dell'originaria particella 1882 resterà definitivamente nella proprietà del Comune di Palau.

2663v (Originale variato) CCA - Intestato alla P.A.IM srl

2663 CCB - 1400 mq Intestata alla P.A.IM srl sarà intestato definitivamente al Comune di Palau

2663 CCC - 25 mq Intestata alla P.A.IM srl resterà definitivamente intestato alla stessa per effetto della permuta

2663 CCD -3 mq Intestata alla P.A.IM srl resterà definitivamente intestato alla stessa per effetto della permuta

2663 DDB - 33 mq Intestata alla P.A.IM srl dovrà essere trasferito per effetto della permuta al comune di Palau all'interno della Particella strade che attualmente lo ricomprende.

Pertanto Per effetto della Permuta la P.A.IM srl cede al comune la particella 1881 AAE (6 mq) la particella 1882 BBD (2+9 mq) e BBE 2663 DDB (33 mq) per un totale di 50 mq

Il Comune di Palau cede in permuta 2663 CCC e CCD (25 +3 mq) 1881 AAC (20 mq) per un totale di 48 mq

Inoltre É stata riscontrata una incongruenza di intestazione sul mappale 2837 che è stato trasferito al comune di Palau come cessione nell'ambito del piano di lottizzazione, e a tutt'oggi risulta intestato alla P.A.IM srl, per cui si prevede la regolarizzazione della sua posizione catastale e di Piano di Lottizzazione come riportato negli elaborati della variante.

I Tecnici

Ing. Alberto Stochino

Ing. Giancarlo N. Stochino