



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
PRESIDENZA

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

**PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA AI FINI  
DELL'ATTUAZIONE DI PROGETTI DI EDILIZIA ECONOMICA  
POPOLARE, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELLE  
INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'**

**AI SENSI DELL'ART. 34 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI  
LOCALI - D.LGS N. 267/2000**



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA PRESIDENZA**

### **ACCORDO DI PROGRAMMA**

ai sensi dell'art. 34 T.U. 267/2000

**PER LA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA AI FINI DELL'ATTUAZIONE DI PROGETTI DI  
EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE, RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E DELLE  
INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'**

L'anno 2008 il giorno 15 del mese di Dicembre, in Cagliari, nella sede della Regione Autonoma della Sardegna – Presidenza della Giunta, sita in Viale Trento, 69 in Cagliari

TRA

la Regione Autonoma della Sardegna (C.F. 80002870923) nella persona del Presidente Renato SORU

E

1. l'Amministrazione Comunale di PALAU (C.F. 82004530901), rappresentata dal Dott. Pietro CUCCU in qualità di Sindaco;

### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Palau, appartiene ad un contesto territoriale a prevalente vocazione Turistica, caratterizzato pertanto da un elevato valore ambientale e paesaggistico e da un flusso di utenti in numero crescente di anno in anno;
- il Comune di Palau ricade interamente all'interno dell'ambito di paesaggio costiero n. 17 denominato "Gallura costiera nord orientale";
- la Regione Sardegna e il Comune di Palau convengono di attuare tre programmi d'intervento al fine di porre in essere iniziative volte al rafforzamento e miglioramento dell'offerta turistica ed alla riqualificazione di un'area degradata dell'abitato, da destinare ad edilizia economico-popolare;
- il Comune di Palau condivide i principi e le linee di sviluppo del Piano Paesaggistico Regionale, e promuove la possibilità di compiere le scelte in materia di sviluppo, tenendo conto delle tipicità e delle caratteristiche locali, senza snaturare la specificità del territorio stesso;

- nello strumento urbanistico vigente del comune è previsto, nella collina di *Barragge*, un insediamento residenziale, oggetto fra l'altro, di piano di lottizzazione convenzionato.

### **CONSIDERATO CHE**

- In base all'art. 34 comma 1 del D.lgs. 267/2000, per *la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o piu' tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o piu' dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento;*

- gli enti sottoscrittori condividono le indicazioni contenute negli elaborati allegati al presente Accordo di Programma e facenti parte integrante di esso;

- col presente Accordo di Programma si intende riqualificare un'area degradata e compromessa del paese e migliorare l'offerta turistica trasformando la volumetria che nel programma di fabbricazione vigente è destinata a edilizia residenziale, in edilizia alberghiera;

- s'intende impedire un ulteriore sfruttamento del territorio;

- si vuole ricucire la frattura tra la parte di abitato storico e quello di nuova realizzazione a carattere preminentemente turistico;

- l'Amministrazione comunale vuole deviare finanziamenti già programmati per la realizzazione di altre infrastrutture verso l'acquisto di terreni per la realizzazione di edilizia economico-popolare;

- il Comune di Palau intende avvalersi dello strumento dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 D.lgs. 267/2000, per dar seguito alle proposte in argomento, al fine di impostare un approccio concertato, sinergico e definito per quanto riguarda i rispettivi impegni, ruoli e risorse da investire che siano, nel contempo, rispettosi delle vocazioni peculiari di ciascun programma da svolgere;

- per dar seguito agli interventi contenuti nei tre programmi d'attuazione, è necessario impostare, con ogni consentita sollecitudine, alcune varianti urbanistiche al P.d.F. vigente.

### **PERTANTO**

- VISTI gli elaborati predisposti per la realizzazione degli interventi oggetto dei tre distinti programmi allegati al presente Accordo di Programma;

- VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.lgs 267/2000;

- VISTE le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale;

- VISTA l'istruttoria tecnica, predisposta a cura dell'Ufficio del Piano dell'Assessorato regionale degli EE.LL. Finanza ed Urbanistica, sviluppata attraverso le analisi delle interferenze con gli assetti insediativi, ambientale, storico-culturale e paesaggistico definiti dal P.P.R.

### **ATTESO**

- Che le opere oggetto del presente accordo, oltre a risultare coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale, in quanto rispettose dell'ambiente nel quale verranno inserite, comportano la modifica del Piano di Fabbricazione del Comune interessato;

- che vi è una esigenza ormai improcrastinabile di ampliare l'area artigianale in modo da fornire alle attività produttive nuovi spazi di sviluppo e/o consolidamento;

- che i privati sono disposti al cedere al Comune di Palau circa 14 ettari di terreno di estremo pregio ambientale da destinare a parco pubblico;

- le opere oggetto dell'Accordo di Programma si possono così sinteticamente elencare:

### **DESCRIZIONE INTERVENTI**

Gli interventi oggetto del presente accordo di programma sono suddivisi in tre distinte linee d'attuazione che nel seguito si descrivono sinteticamente:

#### EDILIZIA ECONOMICA E SOCIALE

Si è individuata l'area di sedime dell'ex stazione ferroviaria, classificata attualmente come "G", quale zona per realizzare immobili destinati all'edilizia economica e sociale da trasformare pertanto in zona "C<sub>167</sub>". L'intervento prevede la realizzazione di 85 unità residenziali senza consumo di territorio e intimamente connesse con la struttura urbanistica del centro.

Negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale c'è quello di soddisfare il fabbisogno di edilizia economico-popolare integrandolo col tessuto urbano preesistente. Infatti l'intenzione è quella di realizzare anche dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento della stazione San Gaiò e del porto, attraverso un intervento conservativo e di restauro del tracciato ferroviario; utilizzare il sedime ferroviario prospiciente la spiaggia di *Palau Vecchio* per ricavarne una strada a doppio senso di marcia, in modo da risolvere il grave problema della congestione di traffico nella direttrice principale del centro urbano che attualmente costituisce l'unica strada d'accesso al porto commerciale e passaggio obbligatorio per gli imbarchi verso La Maddalena. In ultimo si vuol procedere alla ristrutturazione delle due stazioni ferroviarie: quella di San Cosimo, come punto d'accoglienza e ristoro a servizio del trenino verde, l'altra, come utilizzo pubblico e a recupero di memoria storica in quanto patrimonio di notevole rilevanza.

Tutta la progettazione è impostata secondo la volontà dell'Amministrazione di realizzare gli interventi garantendo coerenza e ordine formale dell'abitato urbano.

### AMPLIAMENTO ZONA ARTIGIANALE

L'ampliamento della zona artigianale è un'esigenza testimoniata dalle tante richieste pervenute negli anni ma rimaste inevase poiché l'attuale area è già saturata. Si è pertanto individuata un'altra porzione di territorio comunale, che presenta scarso pregio ambientale e paesaggistico e nella quale sono in itinere una serie di interventi di razionalizzazione e di miglioramento della viabilità.

L'area sarà opportunamente organizzata al fine di accogliere la domanda interna per insediamenti artigianali, nel rispetto delle sue peculiarità paesaggistico-ambientali. Inoltre risulterà connessa da un asse viario adagiato sulle curve di livello onde evitare trasformazioni del territorio con inopportuni movimenti di terra. Saranno mantenute altresì le quinte paesaggistiche.

### INTERVENTO PEREQUATIVO VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO E DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA IN ZONA BARRAGE

Interventi di miglioramento dell'area denominata *Barrage* con la realizzazione di parco pubblico e di struttura alberghiera di alto livello.

Con il criterio della perequazione urbanistica è stato individuato un comparto di elevato pregio paesaggistico e ambientale da adibire in parte a parco urbano, oggetto di cessione in seguito alla realizzazione di una struttura ricettiva privata di circa 130 posti letto e 12.000 mc sviluppiabili su un'altezza massima di 6 metri, ***con la prescrizione che in sede di convenzione urbanistica venga previsto l'obbligo d'apertura tutto l'anno ed il vincolo di destinazione cinquantennale.\****

L'area individuata risulta classificata nello strumento urbanistico vigente come F1 ed E1 e per effetto della variante sarà trasformata in zona "G2.0".

Per quanto riguarda le specificità naturali del luogo, da Punta Cardinalino fino alla Collina di Baragge, saranno individuati tutti i beni *identitari* da sottoporre ad integrale conservazione, inoltre saranno acquisiti, secondo una data tempistica, i beni storici costituiti da fortificazioni ed aree del demanio militare.

Tali scelte urbanistiche hanno lo scopo di costituire un parco storico-naturalistico e paesaggistico rappresentativo della memoria storica del paesaggio gallurese che dia nuova dignità ai caratteri tradizionali del territorio nel rispetto delle generazioni passate e future.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, LE AMMINISTRAZIONI CONVENUTE CONCORDANO QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

Le premesse ed i considerato di cui sopra sono parte integrante del presente Accordo di Programma.

#### **Articolo 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO**

\* clausola manoscritta inserita nel testo a stampa dal Presidente Renato Soru.

Il presente Accordo di Programma, denominato nel seguito Accordo, è volto a creare le condizioni amministrative e i presupposti urbanistici necessari e coerenti agli interventi proposti descritti in premessa.

Tali interventi, sono contenuti in tre distinti programmi denominati:

- A. EDILIZIA ECONOMICA E SOCIALE;
- B. AMPLIAMENTO ZONA ARTIGIANALE;
- C. INTERVENTO PEREQUATIVO VOLTO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO E DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA IN ZONA BARRAGE.

### **Articolo 3 – SOGGETTI INTERESSATI**

I soggetti interessati dal presente Accordo di Programma sono la Regione Sardegna e l'Amministrazione Comunale di Palau.

### **Articolo 4 – LINEE GUIDA ALLA PROGETTAZIONE**

Il presente accordo approva il Piano Attuativo e le linee guida della progettazione generale proposta negli allegati citati.

### **Articolo 5 – SPORTELLO UNICO SUAP**

Al fine di razionalizzare e snellire l'iter procedurale tecnico-amministrativo, il comune attiva lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP), ai sensi dell'art. 1 comma 16 della L.R. 05.03.2008 n. 3. Il SUAP è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alla realizzazione dell'intervento, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie e trasmette all'Ufficio Regionale SUAP gli atti e i documenti del procedimento che a sua volta dovrà provvedere ad inoltrare detta documentazione agli uffici regionali competenti.

### **Articolo 6 – IMPEGNI DELLE PARTI**

#### **Principi generali**

Gli enti aderenti al presente accordo di programma, ognuno nell'ambito delle proprie competenze e responsabilità si impegnano a:

- rispettare i termini concordati nell'Accordo;
- utilizzare forme di immediata collaborazione e di stretto coordinamento con il ricorso in particolare agli strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa e di snellimento delle procedure;
- attivare ed utilizzare appieno e nei tempi che verranno definiti nell'Accordo e negli allegati tutte le risorse finanziarie e gli strumenti attuativi utili e necessari alla realizzazione degli interventi previsti;
- segnalare ogni ostacolo amministrativo, finanziario o tecnico che si frapponga alla realizzazione degli interventi e la proposta delle relative azioni da intraprendere, la disponibilità di risorse non utilizzate ai fini dell'assunzione di eventuali iniziative correttive o di riprogrammazione, revoca e/o rimodulazione degli interventi;

- partecipare attivamente e costruttivamente ai lavori del Collegio di cui al successivo articolo 10, nel rispetto delle tempistiche e dei limiti temporali dettati all'art. 11, a condividere altresì le informazioni utili al conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 2;

- favorire il successivo iter autorizzativo con particolare riguardo alla adozione degli strumenti d'intervento coerenti con il perseguimento delle finalità enunciate in riferimento soprattutto alle varianti urbanistiche di cui al successivo articolo 7 ed alle procedure di VIA e Tutela Paesaggistica.

Il Comune di Palau inoltre, relativamente alla progettazione e realizzazione degli interventi previsti, dovrà attenersi a quanto prescritto dal competente Ufficio del Piano nell'allegato 1. In particolare si evidenzia che:

– per gli edifici presenti nell'area oggetto di intervento di edilizia economico popolare (es. vecchia stazione ferroviaria), sarà necessario acquisire tutte le relative autorizzazioni presso gli enti competenti, ivi compresa la richiesta di verifica di sussistenza di interesse culturale, ai sensi degli artt.10 e 12 del D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. In merito a questo intervento dovrà essere specificato se ed in quale modo e misura la sede ferroviaria sarà oggetto d'intervento. Qualora la linea ferroviaria in oggetto dovesse essere/rimanere in esercizio dovranno essere osservate le fasce di rispetto dalla sede ferroviaria ai sensi dell'art.49 del DPR 753/80, ovvero della normativa vigente. Sarà necessario predisporre il piano attuativo ai sensi della L.R n. 20 del 1991 secondo i contenuti stabiliti dalla L. n. 167 del 1962 e ss.mm.ii.

– Per quanto attiene alla zona artigianale D2 dovrà essere realizzata in un'ottica di integrazione con il paesaggio al fine di preservare gli equilibri naturali dei luoghi, nel rispetto delle caratteristiche orografiche e della continuità con l'insediamento esistente. Tale area è classificata dal PPR prevalentemente come "aree naturali e subnaturali" e "area seminaturale", pertanto risulta disciplinata dagli artt. 21-22-23-24-25-26-27 delle NTA del PPR.

– l'area interessata dal parco urbano è caratterizzata dalla forte presenza di ambienti naturali la cui vegetazione è costituita fondamentalmente da macchia mediterranea. Gli interventi dovranno rispettare pertanto la naturalità dei luoghi ai sensi degli artt. 22-23-24 NTA del PPR. Relativamente alla nuova dotazione degli standard urbanistici dovrà essere fatta una verifica degli stessi ai sensi dell'art. 8 del Decreto Assessoriale n. 2266/U 20 dicembre 1983.

– L'area entro cui saranno inserite le rotatorie è classificata nel PPR come "aree ad utilizzazione agro-forestale". Nell'area che ospiterà invece, la rotatoria vicina al ponte Surraeddu risulta uno scavo per attività mineraria dismessa ascrivibile ai beni paesaggistici quali "aree degradate o radicalmente compromesse da attività antropiche pregresse". L'intervento in tali aree dovrà essere coerente con quanto stabilito dall'art. 43 delle NTA del PPR. Relativamente agli altri interventi riguardanti la viabilità, ai fini della loro esatta localizzazione e dimensioni, pur non costituiscono variante urbanistica, non risultano sufficienti le informazioni sul "percorso pedonale parallelo alla S.S. 125 che si diparte dalla viabilità secondaria di collegamento con Monte Altura fino

alla zona di completamento storica di Palau". Nel Rio Surrau risulta presente, inoltre, un vincolo idrogeologico ed un rischio di piena, pertanto la variante allo strumento urbanistico dovrà essere conformata ai disposti degli artt. 44-45 delle NTA del PPR e del PAI.

#### **Articolo 7 – VARIANTE URBANISTICA**

Il presente Accordo, nei limiti di quanto descritto e rappresentato negli elaborati allegati, che ne sono parte integrante, costituisce variante urbanistica al Programma di Fabbricazione del Comune di Palau che perciò s'impegna in particolare a:

- adeguare il proprio strumento urbanistico al fine di consentire la definizione dei piani attuativi per la realizzazione dell'intervento;
- rilasciare le autorizzazioni e le concessioni relative alle iniziative di cui in premessa nel termine massimo di 45 giorni dalla presentazione delle relative domande.

Poiché il presente atto comporta modifiche al Programma di Fabbricazione, è soggetto a ratifica del Consiglio Comunale di Palau entro trenta giorni a pena di decadenza, ai sensi del medesimo art. 34 del dlgs. 267/2000, comma 5.

#### **Articolo 8 – AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA**

**La regione Autonoma della Sardegna si impegna a:**

- Cedere al comune di Palau i terreni individuati al Foglio 6, mappali 233, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 1939, 239, 2586, 238, 68, 1803, 1806, Foglio 10 mappale 1, catasto terreni, per dare attuazione agli interventi descritti al primo programma d'intervento relativo alla realizzazione di edilizia economico-popolare;
- rilasciare i pareri, i nullaosta e le autorizzazioni necessarie per l'attuazione dell'accordo di programma, entro 30 giorni dalla presentazione delle relative istanze, indicando preventivamente tutti gli eventuali documenti integrativi che fossero ritenuti necessari;
- compiere gli atti amministrativi eventualmente necessari per permettere ai comuni di acquisire con procedura di pubblica utilità le aree necessarie al completamento funzionale degli interventi;
- promuovere e sollecitare in tutte le opportune sedi le azioni, gli interventi, le normative socio-economiche e gli atti amministrativi a livello regionale, nazionale e comunitario, che possano favorire il perseguimento delle finalità del presente Accordo;
- assumere, nell'ambito della programmazione regionale e nel rispetto della ripartizione della spesa pubblica, fra le diverse aree di programma, impegni orientati al perseguimento degli obiettivi oggetto dell'Accordo di cui si tratta.

#### **Articolo 9 – PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

L'approvazione della variante urbanistica comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le aree interessate dagli interventi pubblici; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni (art 34, comma 6 del d.lgs. 267/2000).

### **Articolo 10 – VIGILANZA**

Ai sensi del comma 7 art. 34 dlgs 267/2000, la vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un Collegio presieduto dal Presidente della regione e/o dall'Assessore delegato, e composto da rappresentanti degli enti locali interessati.

Il Presidente o Assessore delegato, definirà le tempistiche e modalità di lavoro.

### **Articolo 11 – MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE**

Il presente Accordo ha durata 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione.

Gli enti sottoscrittori si impegnano a definire sei mesi prima della scadenza le modalità di rinnovo dell'Accordo stesso.

### **Articolo 12 – OBBLIGO DI RISERVATEZZA**

Le parti contraenti del presente accordo di programma si impegnano reciprocamente a garantire l'obbligo di riservatezza in merito alle informazioni ed ai dati scambiati nel corso dello svolgimento delle attività.

### **Articolo 13 – ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma gli elaborati tecnici che appresso si elencano:

1. Riordino delle conoscenze e analisi delle attitudini del territorio a cura dell'Ufficio del Piano della Regione Sardegna

A.1 Inquadramento territoriale P.d.F. vigente	1: 10.000
A.2 Inquadramento territoriale P.D.f. vigente	1: 4.000
cartografia sub ambito costa ovest	1: 4.000
A.3 Inquadramento territoriale P.d.F. vigente	
cartografia sub ambito costa est	1: 4.000
B.1 Inquadramento territoriale VARIANTE	1: 10.000
B.2 Cartografia sub costa ovest VARIANTE	1: 4.000
B.3 Cartografia sub costa est VARIANTE	1: 4.000
B.4 Cartografia centro urbano Palau	1: 1.000
B.5 Relazione Tecnico – Illustrativa e Norme Tecniche d'Attuazione	

### **Articolo 14 – NORME FINALI**

Il presente Accordo è vincolante per gli Enti sottoscrittori.

Alla scadenza dell'Accordo, il Responsabile del Comitato di coordinamento, predispone un piano operativo per la risoluzione di eventuali incombenze derivanti dalla definizione dei rapporti pendenti e delle attività non ultimate.

Fermi restando i principi generali, le parti potranno congiuntamente decidere di modificare i contenuti del presente Accordo al fine di un miglior conseguimento degli obiettivi, su proposta del Responsabile del Comitato di coordinamento o dei rappresentanti dei Comuni.

Le parti non escludono possibili futuri accordi da realizzare di comune intesa anche con altre Amministrazioni, con Enti locali ed eventualmente con soggetti pubblici o privati, volti alla definizione di ulteriori progetti di riqualificazione e sviluppo del territorio.

Le parti danno atto che il presente accordo entrerà in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul BURAS.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Regione Autonoma della Sardegna**

**F.to Renato Soru**

**L'Amministrazione Comunale di Palau**

**F.to Pietro Cuccu**