



Vicolo Santa Croce 1
07029 Tempio Pausania – SS



+39 079 635 116



+39 348 33 61 907



padovani.architettura@gmail.com

COMUNE DI PALAU

REG. MONTE ALTURA
LOC. LI CUTUGNEDDI
LOC. LI CADDI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione di sintesi per lo sviluppo in ambito turistico ricettivo

Proponente:

Società agricola BIOALTURA s.r.l.

INTRODUZIONE

La società agricola Bioaltura s.r.l., con sede in Palau, Loc. Punta Sardegna snc, costituita il 15 Dicembre 2020, e ivi rappresentata dal sottoscritto Maurizio Padovani Architetto, in qualità di tecnico incaricato, avente attualmente, come oggetto sociale, l'attività agricola, allo scopo di estendere la propria azione tramite attività, operazioni commerciali ed immobiliari legate alle peculiarità del territorio e con lo scopo di promuovere l'identità socio-culturale specifiche dell'area, ha acquistato i lotti interessati nel dicembre 2020, come attestato dalla procedura immobiliare n°203/2015 promossa dalla Banca dei Monti dei Paschi di Siena s.p.a.. I terreni sotto elencati, sono siti in reg. Monte Altura Loc. Li Cutigneddi e Loc. Li Caddi nel Comune di Palau.

FOGLIO	MAPPALE	DESTINAZIONE D'USO	SUP. mq
5	107	incolto produttivo	52.565,00
5	142	pascolo	6.798,00
5	143	pascolo	1.023,00
5	144	pascolo	4.194,00
5	146	incolto produttivo	4.483,00
5	147	incolto produttivo	17.665,00
5	150	incolto produttivo	12.294,00
5	509	incolto produttivo	7.735,00
5	511	incolto produttivo	2.077,00
5	513	incolto produttivo	6.710,00
TOTALE			115.544,00

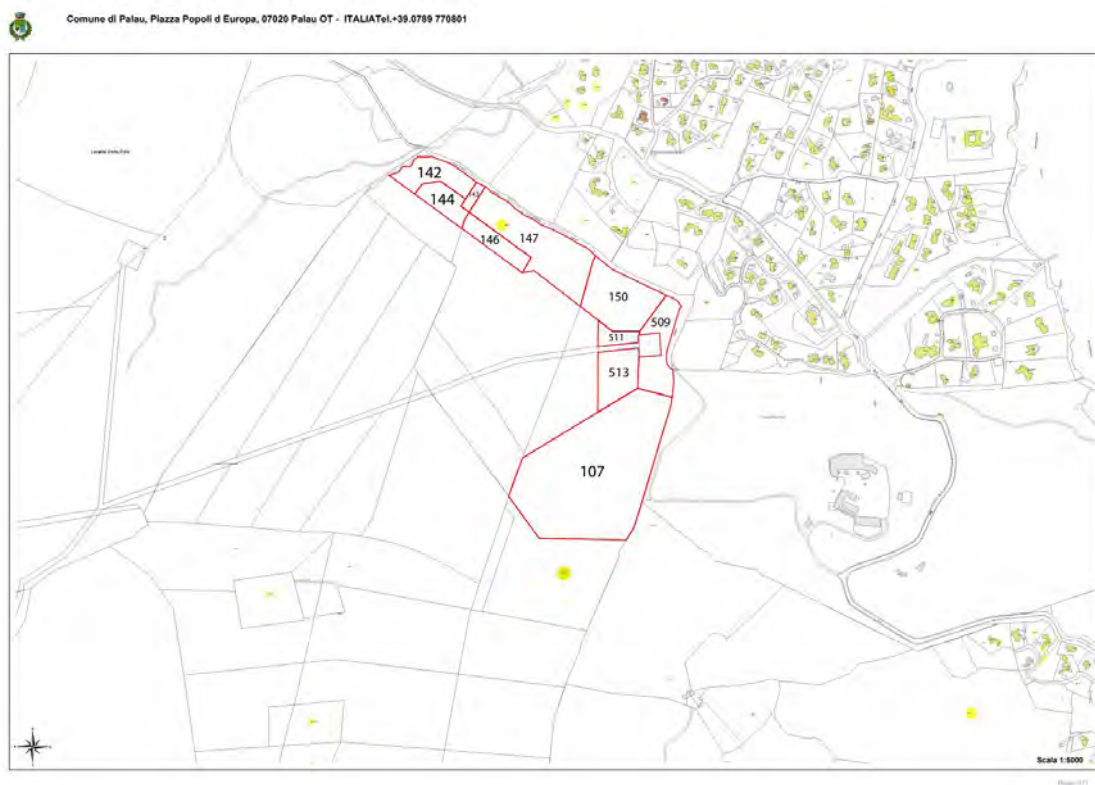


Immagine 1. Foglio 5 - Mappali di proprietà di Bioaltura s.r.l.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il terreno interessato sito nel Comune di Palau (SS) è composto da 10 particelle, precedentemente elencate e fra loro confinanti.

L'area identificata risulta ricadere nell'ambito di paesaggio 17 individuato nel Piano Paesaggistico Regionale L.R. 25 novembre 2004, n. 8, art. 14 delle N.T.A., ed in relazione al suo assetto ambientale, comprende al suo interno aree identificate come sistemi a "baie e promontori", e aree "seminaturali e naturali".

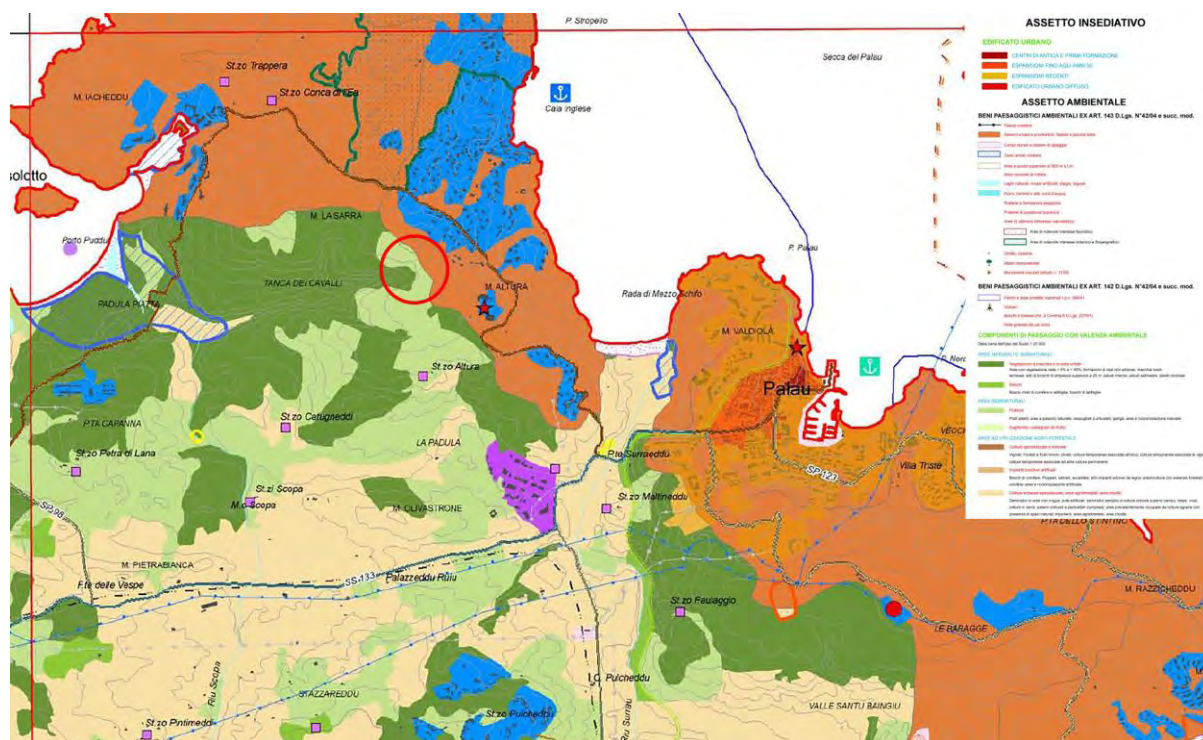


Immagine 2 Estratto dal Piano Paesaggistico Regionale, Ambito 17

Il terreno è caratterizzato da una vegetazione prevalentemente di macchia mediterranea con un dislivello che va da un massimo di 106 m slm, a un minimo di 85 m slm.

Il comparto è situato nel confine sud-ovest della Località di Porto Rafael, separato solamente dalla strada che porta a Costa Serena, la stessa che unisce la località di Porto Pollo al Comune di Palau, rispettivamente a una distanza di 5 km (10 min) e 4 km (8 min).



Immagine 3 Navigatore punti di ripresa



Immagine 4 Vista 1 verso Porto Rafael

A est sud-est del comparto si trova il Monte Altura che, con la sua fortezza, domina il territorio circostante. Il forte viene inquadrato all'interno del P.P.R., in base all'ex art. 136 D.Lgs. N°42/04 e successive modifiche, come Bene Paesaggistico Architettonico.

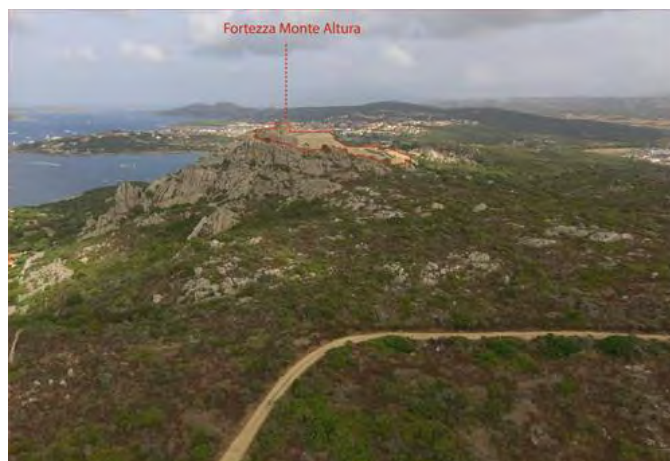


Immagine 5 Vista 3 verso la Fortezza Monte Altura



Immagine 6 Vista 2 verso Porto Pollo

ANALISI DELLA NORMATIVA ESISTENTE

La normativa attuale vigente nel Comune di Palau, inquadra i lotti interessati, in base all'art. 16 delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Palau, come zone F2 a carattere turistico *“Dette zone sono destinate alle abitazioni in genere, uffici, negozi, alberghi, locali ed esercizi pubblici in particolare per il ristoro lo svago e lo spettacolo, edifici e servizi pubblici non incompatibili con la residenza, magazzini e depositi limitatamente ai piani seminterrati e piani terra, autorimesse pubbliche e private; alle botteghe e laboratori artigianali che non richiedano fabbricati appositi ne comunque autonomi da quelli residenziali e purché per attività non nocive o moleste per le vicine abitazioni.”*

L'art. 20 delle N.T.A. del P.d.F. le definisce come *“zone residenziali turistiche di espansione, a edilizia estensiva”*, la loro destinazione quindi è a carattere residenziale turistico-stagionale e a tutti i servizi attinenti alla funzione particolare di zona.

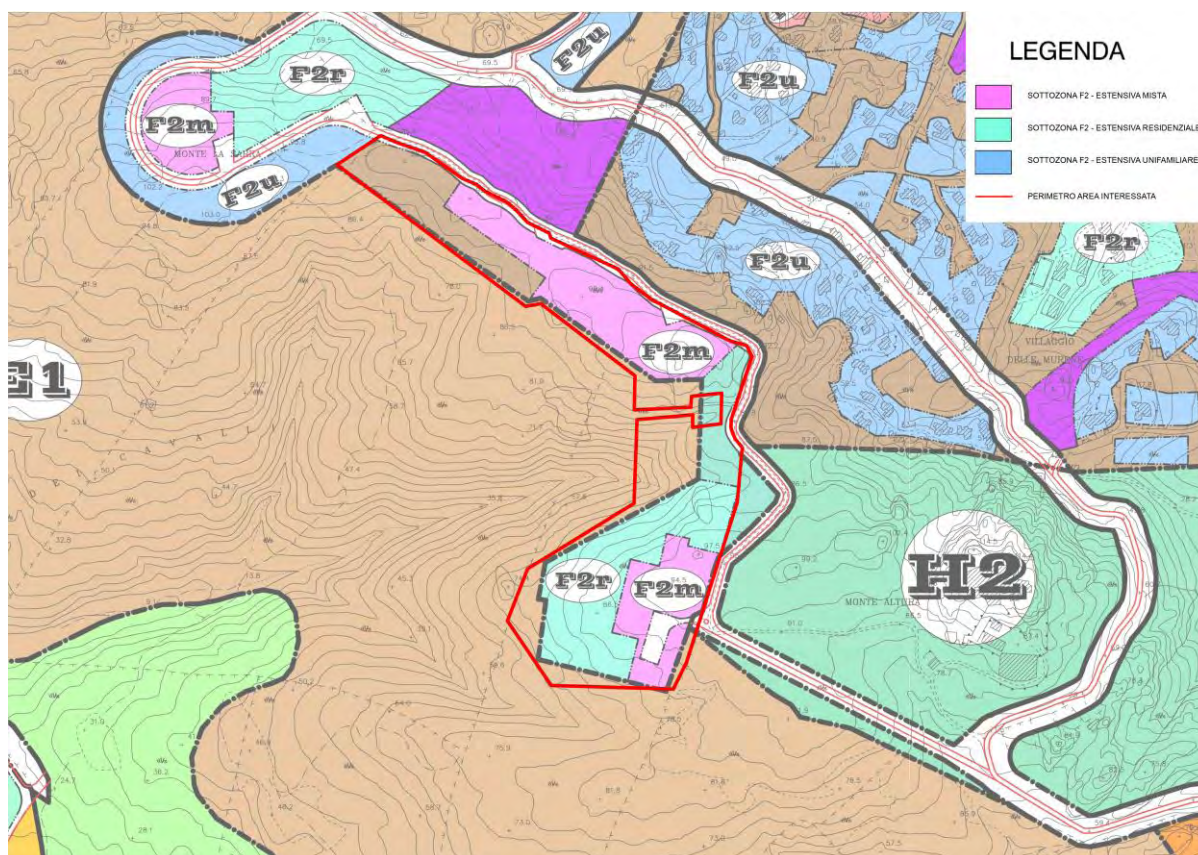


Immagine 7 Piano di Fabbricazione vigente

In riferimento *“Linee guida per l’adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI”* riferita alla L.R. 25 novembre 2004, n. 8, allegato I2 *“Assetto insediativo – dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche”* nella parte riguardante la Zona Omogenea F, ovvero zona Turistica, viene riportato che:

“La programmazione comunale si indirizza al principio del minimo consumo di territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti (incremento della dotazione di servizi) e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani.

Favorisce il trasferimento degli insediamenti (complessi edilizi e campeggi) verso l’interno, in adiacenza agli insediamenti residenziali preesistenti. Gli ampliamenti degli insediamenti esistenti, in caso di completamento degli stessi a seguito delle cubature aggiuntive (premialità) previste dal PPR, sono realizzati in arretramento rispetto alla costa.”

Nello specifico quindi le nuove aree turistiche (destinate soprattutto alla ricettività alberghiera) dovranno essere conformi alle Linee Guida regionali.

Le direttive pianificatorie, per tali zone prevedono che:

“Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici vanno individuate presso i centri abitati esistenti. Potranno essere individuate anche a completamento degli insediamenti turistici esistenti nel caso di riconversione alla destinazione ricettiva alberghiera delle seconde case presenti, di eliminazione dalla costa e riconversione ad alberghiero dei campeggi esistenti, di spostamento degli insediamenti esistenti dalla fascia costiera di maggiore impatto paesaggistico verso aree già compromesse.”

Visto l'art. 89 delle N.T.A. del P.P.R. “Insediamenti Turistici. Prescrizioni” nell'adeguamento dei sistemi urbanistici i Comuni sono tenuti a:

- a) *favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo.*
- b) *favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani*

Inoltre, l'Art. 90 delle N.T.A. del P.P.R. “Insediamenti Turistici. Indirizzi” prescrive che i Comuni si devono attenere ai seguenti indirizzi:

- a) *prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;*
- b) *massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*
 - 1. *riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo “spazio pubblico” e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;*
- 3. *La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto 2, lett. a) e b).*
- 4. *I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.*

Attualmente il Comune di Palau, non essendosi ancora dotato di uno strumento urbanistico adeguato al PPR ed al PAI, prevede per i lotti all'interno della fascia dei 2.000 m, quanto contenuto nelle N.T.A. all'art.15 comma 2 lett.

a) *è specificato che visto la situazione transitoria dei sistemi urbanistici e essendo i lotti nella fascia dei 2000 m:*

Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

a) *nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;*

PROPOSTA

Vista quindi l'opportunità per la redazione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale e sulla base dell'analisi normativa effettuata, la proposta progettuale consiste in un progetto di sviluppo turistico ricettivo di qualità, finalizzato al potenziamento del territorio comunale, con una struttura ricettiva di alto livello ed una serie di interventi corollari che andranno ad incrementare il numero ed il livello di servizi offerti, con benefici per l'intera comunità.

Tenuto conto della immediata vicinanza dell'agglomerato turistico di Porto Rafael l'intervento che verrà in seguito presentato, può essere considerato come un ampliamento e completamento urbano della località di Porto Rafael, realizzato attraverso la creazione di una nuova offerta ricettiva di altissimo profilo, attualmente non presente all'interno del territorio comunale, che tiene conto del contesto sociale, economico, culturale e territoriale dei luoghi interessati, ponendosi come polo attrattivo di eccellenza, avente l'obiettivo di intercettare il crescente flusso di turismo di alto livello, attualmente già presente nella zona, ma non pienamente sfruttato, grazie alla vicinanza di un polo turistico attivo come Porto Rafael.

Gli interventi previsti sono in linea generale i seguenti:

La creazione di un resort di lusso a 5 stelle comprensivo di tutti i servizi correlati per una struttura a 5 stelle, quali SPA, centro benessere, ristorante, e piscine ed attrezzature sportive così brevemente descritto.

Hotel Resort Altura - 5 stelle

- 50 camere divise tra suite, junior suite, suite e villini ad uso esclusivo
- Servizi wellness, spa e trattamenti per la cura della persona
- Ristorante stellato
- Servizi ricettivi vari, sale conferenze, bar etc.
- Area sportiva con campi da tennis, paddle, piscina, etc
- Aree parcheggio
- Eliporto certificato

L'obiettivo è di arrivare ad occupare un periodo di attività di circa 10 mesi annui.

Le circa 50 stanze, così come tutti gli ambienti a servizio della struttura avranno caratteristiche di standard elevatissimi, in termini costruttivi, di efficienza energetica e di decoro architettonico.

La superficie complessiva necessaria per la realizzazione dell'intervento è di circa di 8.250 mq, così sinteticamente distribuita:

Superfici e volumi Hotel 5 stelle						
n° camere	superficie camera (mq)	H media (3m)	rapporto camere/strutture	superficie richiesta per unità (mq)	tot mq	tot mc
50	50	3	3,3	115	8.250	24.750

Proposta Indici e parametri di intervento

Indici Vigenti zone residenziali turistiche di espansione a edilizia estensiva:

Indice di Fabbricabilità (If)	0,25 mc/mq
Superficie minima del Lotto edificatorio (Sm)	1.500 mq
Indice di Copertura (Rc)	1/5
Altezza massima	3 m

Potenziale del comparto in base agli indici vigenti:

Superficie del terreno	115.544 mq
Superficie coperta massima	23.109 mq
Volume massimo edificabile	28.886 mc
Altezza massima prevista	4,5 m

In relazione all'impatto ambientale e paesaggistico, l'obiettivo è quello di creare una struttura perfettamente integrata al paesaggio, seguendo l'esempio della vicina fortezza di Monte Altura, ad emissioni zero (NZeb), realizzata interamente con materiali biocompatibili e riciclabili.

Il sostentamento energetico sarà rivolto all'utilizzo di fonti rinnovabili tramite pannelli solari.

Il ciclo dell'acqua, risorsa quanto mai preziosa, verrà ottimizzato attraverso il riciclo dell'acqua piovana e di irrigazione e di contro lavaggio delle piscine.

L'efficientamento energetico verrà ottenuto attraverso la massima cura dell'isolamento termoacustico della struttura.

Lo scopo, oltre alla realizzazione di una struttura con forte carica attrattiva, è anche quello di connetterla al proprio territorio, non solamente in relazione all'approvvigionamento delle risorse materiali, ma anche e soprattutto di quello socioeconomiche, il che si traduce, in parole povere, nella creazione di nuovi posti di lavoro qualificati per le persone che vivono nel Comune di Palau.

A tale scopo verranno indetti corsi di formazione di alto livello (Master) con un massimo di 15 posti l'anno per le persone interessate alla gestione dei servizi alberghieri, figure che in ambito costiero assumono un alto profilo e di conseguenza molto ricercate.

L'intervento prevederà inoltre la realizzazione di un eliporto a servizio del territorio, sia per attività di sbarco che come polo di attrazione.

BENEFITS

La presente proposta presentata in occasione della redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) potrà essere attuata facendo riferimento alla perequazione urbanistica tra soggetto privato ed ente pubblico locale, di fatti a carico del privato, ci sarà la realizzazione di infrastrutture, servizi e cessioni che andranno al patrimonio Comunale.

Di seguito la parte della proposta di progetto prevista per questa specifica clausola contiene i seguenti interventi.

- Sistemazione dei percorsi stradali pubblici adiacenti al lotto, attualmente sterrati, con materiale biocompatibile (terre stabilizzate).
- Realizzazione di una pista ciclabile panoramica per la connessione delle aree progettuali con i luoghi di interesse presenti nell'area, quali la Fortezza Monte Altura, alcune spiagge e postazioni panoramiche.
- Realizzazione e cessione di un eliporto certificato ENAC.
- Realizzazione e cessione di un centro benessere, da destinare alla popolazione del territorio di Palau
- Cessione di una parte di terreno per una superficie complessiva pari a 3 ha
- Redazione di un programma di sviluppo culturale del Forte Monte Altura con la realizzazione di uno spazio attrezzato per spettacoli ed eventi

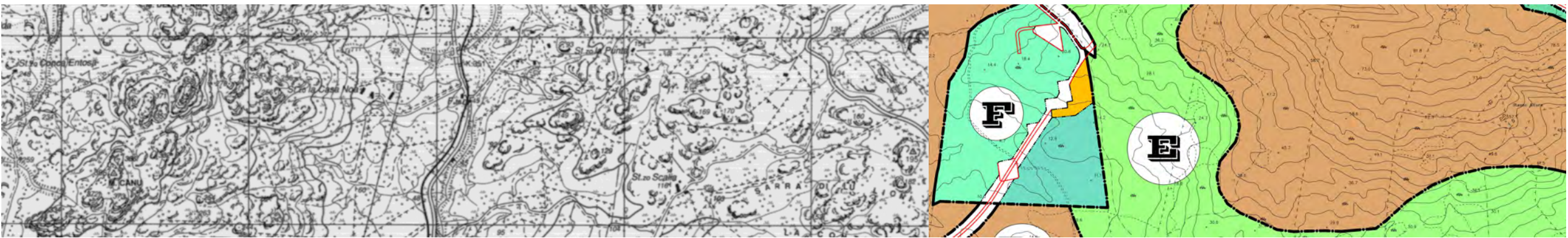
Riguardo l'ultimo punto vanno fatte delle precisazioni.

Vista la recente Proposta di modifica n.3.63 al DDL n. 2248 basata sull'articolo 14 della L.C. n.3 26 febbraio 1948 il Forte di Monte Altura è stato ceduto alla Regione Autonoma della Sardegna, di conseguenza risulta difficile ignorare un luogo di così alto rilievo in un contesto progettuale territoriale, l'intenzione quindi è di includerlo nello sviluppo del progetto stesso creando una struttura organizzativa socio-culturale che permetta lo sfruttamento del bene storico da parte sia dei residenti che dei turisti.

La somma di questi interventi, unita al ritorno socioeconomico e di immagine, creato dalla presenza di una struttura di altissimo livello all'interno del territorio comunale, non potrà portare che enormi benefici sia in termini di immagine che all'interno del suo tessuto antropico.

RICHIESTA

Sulla base di quanto sopraesposto si chiede il l'inserimento di tutta l'area identificata dal comparto, all'interno delle zone F2 del nuovo PUC.



Estratto Aerofotogrammetrico scala 1:5000

