

Soc. Multineddu srl
Vicolo Razzoli 6
07020 PALAU

Palau, li 21 luglio 2022

Al Sig. Sindaco del Comune di Palau
Francesco Giuseppe Manna
Piazza Popoli d'Europa n. 1

OGGETTO: COMUNE DI PALAU - PIANO URBANISTICO COMUNALE
- Proposta Società Multineddu s.r.l.

La Società Multineddu srl, con sede in Palau, Vicolo Razzoli n. 6, rappresentata dal sottoscritto tecnico incaricato geom. Andrea Simone Cannas, è stata costituita il 27 febbraio del 2009 con lo scopo di investire nell'immobiliare.

Nello stesso anno di costituzione, la società scrivente ha acquisito la proprietà di alcuni terreni siti in comune di Palau.

All'epoca gli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Palau erano costituiti dal Programma di Fabbricazione (PdF) e dallo Studio di Disciplina delle zone F (PDZF). Quest'ultimo strumento di pianificazione disciplinava le trasformazioni lungo l'intera fascia costiera, comprese anche quelle riferite alle zone G destinate ad accogliere i servizi. Sempre al 2009, il comune di Palau procedeva ad adottare il Piano Urbanistico Comunale (PUC); da qui l'insorgere delle norme di salvaguardia, che venivano espressamente menzionate nei Certificati di Destinazione Urbanistica, in aggiunta a quanto disciplinato con il PdF.

Giova evidenziare che, dal 2009 al 2020, il Consiglio Comunale di Palau ha adottato vari PUC che, pur non avendo mai concluso l'iter con l'approvazione definitiva, hanno previsto varie destinazioni urbanistiche dei terreni in questione.

Si riporta di seguito la consistenza dei terreni in nostra titolarità con la relativa destinazione urbanistica. Per agevolare l'esposizione, detti terreni vengono divisi in tre distinti comparti in modo da poter tener conto, nell'esposizione dei fatti, della classificazione urbanistica vigente nel comune di Palau, sia al momento dell'acquisizione degli stessi (27 febbraio del 2009) che alla data odierna.

A. COMPARTO “MONTE ZEBIO” – Espansione centro urbano - edilizia residenziale - prima casa - edilizia agevolata

Foglio 6, mappali:

- 3334, Ha. 00.29.24

- 3335, Ha. 01.12.60

- 3381, Ha. 03.26.25

- 3323, Ha. 02.17.69

- 3322, Ha. 01.95.94

Totale Ha. 08.81.72

B. COMPARTO “LI FALZAGGHI” foce Rio Surrau Zona G servizi

Foglio 6, mappali:

- 1961, Ha. 00.08.05

- 1672, Ha. 00.10.33

- 2956, Ha. 00.79.66

- 2962, Ha. 00.96.70

Totale Ha. 07.61.22

C. COMPARTO “MULTINEDDU” fronte strada statale tra le 2 rotatorie Zona G servizi

Foglio 5, mappali:

- 819 Ha. 03.56.47

- 490 Ha. 00.16.09

Totale Ha. 03.72.56

**Destinazione urbanistica odierna dei 3 comparti, prevista dallo strumento urbanistico vigente
“Programma di Fabbricazione”**

COMPARTO “MONTE ZEBIO”

Stralcio PdiF - Espansione della zona “C” Lott.ne Monte Zebio e Palau Alta comparto Fresi

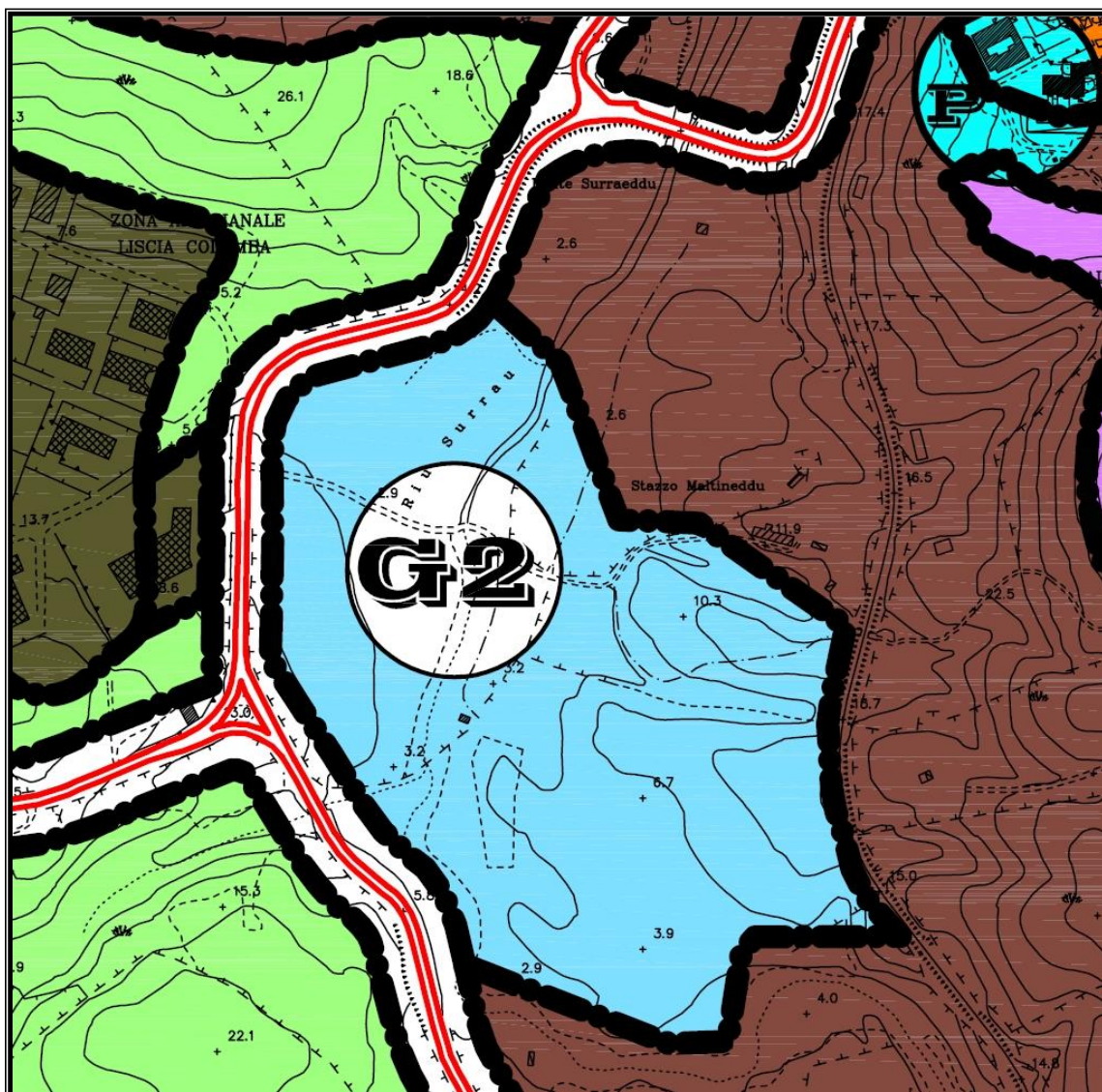


Le nostre proprietà risultano in parte classificate come zona E agricola ed in parte destinate alla residenza economica popolare (esiste agli atti: il frazionamento dei terreni; un preliminare di vendita tra il comune di Palau ed i proprietari delle aree firmato da più di 10 anni). La previsione volumetrica assegnata dal PdF risulta pari a 45.000 mc.

COMPARTO “MULTINEDDU”

fronte strada statale tra le 2 rotatorie

Tutta la superficie in nostra titolarità risulta classificata dallo strumento urbanistico come Zona G Servizi.



COMPARTO “LI FALZAGGHI”

foce Rio Surrau

Stralcio del P. di F.

Destinazione: parte della superficie in zona G “Servizi Turistici” e parte in zona E Agricola;



STRALCIO STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE F

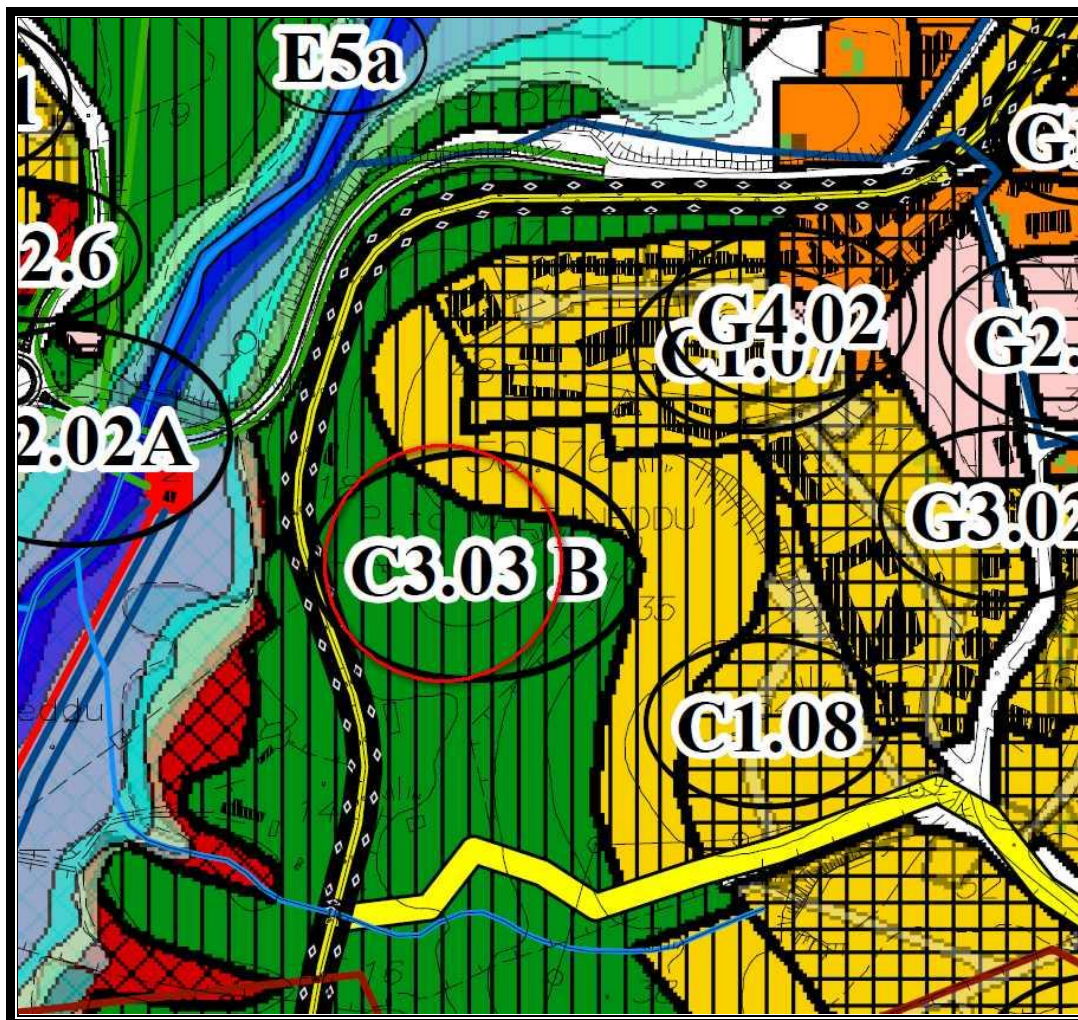
Attrezzature balneari, ricreative e di ristoro



Nello Studio di Disciplina delle Zone F, parte delle aree in nostra titolarità risultano classificate urbanisticamente come Zona G "Servizi Turistici" e parte come zona E Agricola.

Si riporta di seguito, in riferimento ai tre comparti in argomento, lo stralcio del PUC (zonizzazione) approvato dal Consiglio Comunale di Palau nell'anno 2018, con le relative destinazioni e previsioni urbanistiche.

COMPARTO "MONTE ZEBIO"



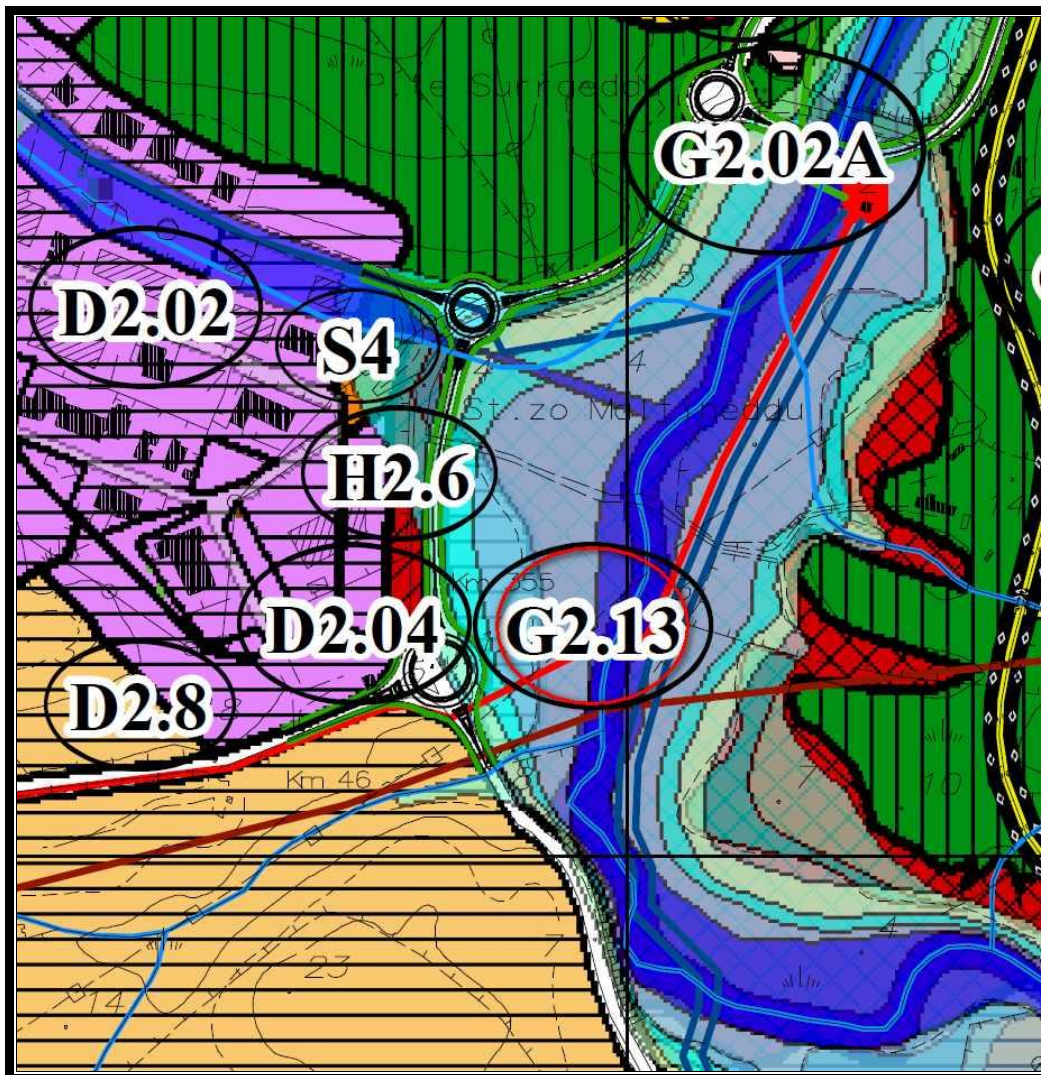
Le nostre proprietà risultano in parte classificate dal PUC come zona E agricola ed in parte hanno destinazione residenziale e per l'edilizia agevolata per prima casa. La previsione volumetrica assegnata dal PUC risulta pari a 19.000 mc.

Le N.T.A. del PUC disciplinavano il comparto edificatorio denominato SOTTOZONA 'C3.03 B'

La sottozona in esame si colloca fisicamente sul versante sud-est del centro urbano. Riveste valenza strategica nelle scelte pianificatorie in quanto il potenziale volumetrico residenziale **si colloca in adiacenza ai comparti urbanizzati** ed ha una destinazione residenziale e per edilizia agevolata "prima casa";

La superficie territoriale della macchia edificabile **C3.03 B** ricomprende nella sua totalità i terreni in nostra proprietà, pari a **38.000 mq**, mentre l'indice territoriale indicato dall'art. 29 N.T.A. del PUC del 2018 era pari a 0,50 mc/mq.

COMPARTO “MULTINEDDU”
fronte strada statale tra le 2 rotatorie



Le nostre proprietà risultano classificate dal PUC come zona G Servizi, Sottozona **G2.13** – SERVIZI ALLA VIABILITA', TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI.

La sottozona è ricompresa fra la viabilità di accesso al centro urbano di Palau e il Rio Surrau e dovrà rispettare quanto previsto, per tali aree di pericolosità idraulica, dalle norme del PUC in quanto ricade parzialmente in area di pericolosità idraulica Hi1.

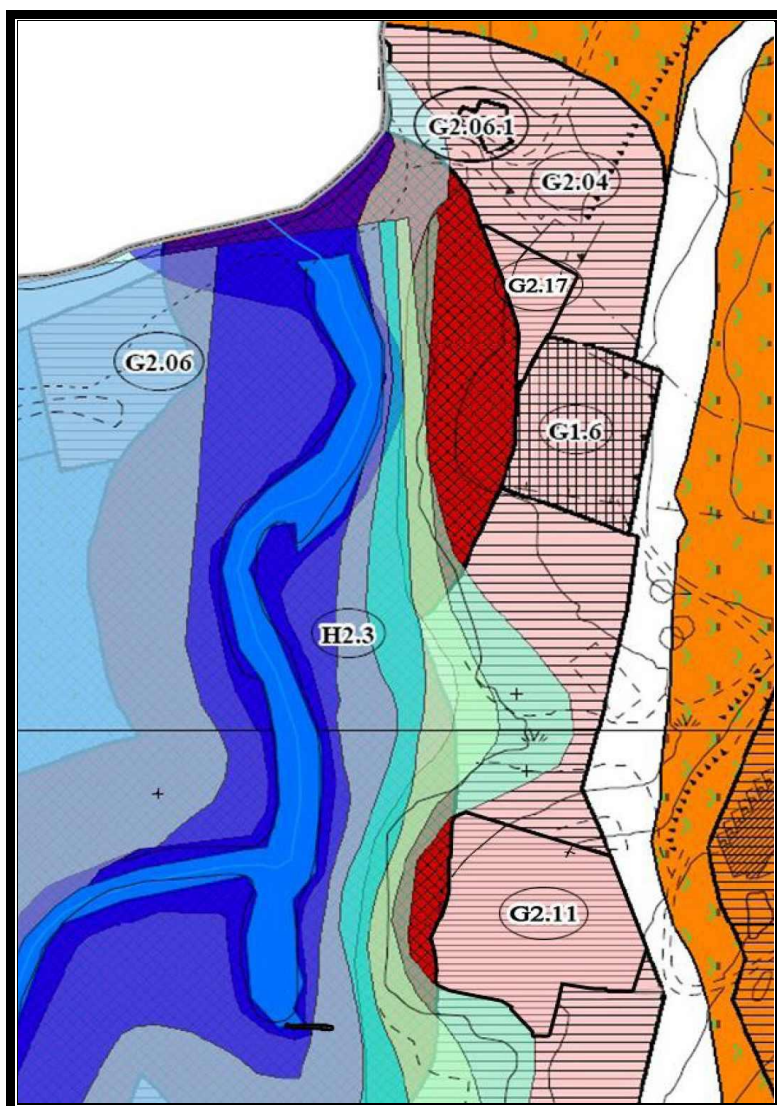
Sono consentiti i seguenti usi: servizi Turistici; servizi alla viabilità; distributori di carburante; strutture commerciali e direzionali e parcheggi connessi.

Parametri edilizi di intervento previsti dal PUC:

Superficie fondiaria del comparto	mq	35.000
Potenzialità edificatoria, superficie utile immobili	mq	3.000
Distacco strada statale, salvo deroga	mt	20
Distacco confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	50
Locali interrati (% su superficie assentita)	%	100
Altezza massima edifici	mt	12,00

COMPARTO “LI FALZAGGHI”

foce Rio Surrau



Le nostre proprietà risultano classificate dal PUC come zona **G1.6 - G2.11 - G2.17** e sono destinate ad accogliere “**Servizi**” ed un “**Parcheggio a servizio dell’arenile della “Sciumara”**”.

Le N.T.A. del PUC disciplinavano il comparto edificatorio nei termini di seguito esplicitati:

SOTTOZONA G2.11 – SERVIZI TURISTICI, ALLA BALNEAZIONE ED ALLA VIABILITA’

La sottozona in argomento ricade in un areale compreso fra viabilità comunale e il Rio Surrau e risulta funzionale al servizio della formazione sabbiosa della “Sciumara” e alla viabilità in ingresso ed uscita dal centro abitato.

Gli interventi consentiti dal PUC sono: i servizi turistici in generale, compresi quelli alla balneazione ed alla viabilità.

Parametri edilizi di intervento:

Superficie di comparto	mq	15.000
Potenzialità edificatoria, superficie utile immobili	mq	1.000
Distacco stradale	mt	6,00
Distacco confini	mt	5,00
Rc	%	20
Locali interrati	%	50
Altezza massima edifici	mt	3,00

SOTTOZONA G2.17 – SERVIZI ALLA BALNEAZIONE

La sottozona in esame ricade in un ambito compreso fra il parcheggio a servizio della spiaggia della Sciumara ed il Rio Surrau; risulta funzionalmente ubicata a servizio della formazione sabbiosa della “Sciumara”.

Gli interventi consentiti dal PUC sono: i servizi alla balneazione, tra i quali i locali deposito per attrezzature connesse alla fruizione del litorale; i locali per la preparazione somministrazione e vendita di cibi, bevande ed altro; i servizi igienici. La tipologia dei volumi dovrà rispettare la sensibilità paesaggistica del luogo; l’altezza dei fabbricati non dovrà superare i 3 metri alla gronda. L’area circostante il fabbricato potrà essere attrezzata per il posizionamento di tavolini, sdraia e attrezzature di facile rimozione.

Parametri edilizi di intervento:

Potenzialità edificatoria, superficie utile interna	mq	100
Distacco stradale	mt	5,00
Distacco confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	30
Altezza massima edifici	mt	3,00

PROPOSTA

COMPARTO “MONTE ZEBIO”

Zona C espansione del centro urbano

Il comparto denominato “Monte Zebio” è localizzato sul versante sud-ovest del centro urbano di Palau e risulta fisicamente contiguo alle zone edificate ed urbanizzate. Più precisamente confina a nord con la Lottizzazione Monte Zebio, interamente completata, e ad est con la Lottizzazione Palau Alta, comparto Fresi, anche essa interamente completata.

Le previsioni edificatorie dettate dal PUC approvato nel 2018, erano relative ad una sottozona di espansione, identificata nella cartografia di Piano come zona C3.03 B. Per sopperire alle richieste di prima casa, le NTA del PUC ne condizionavano l’attuazione delle previsioni alla cessione, in fase di convenzionamento del PdL, del 50% del potenziale volumetrico residenziale; detta volumetria avrebbe dovuto essere destinata all’edilizia agevolata. Per il comparto in questione la previsione volumetrica prevista nel PUC è pari a mc 19.000 mentre, attualmente, il PdF vigente prevede per i terreni in questione la programmazione di una zona PEEP con una volumetria pari a 45.000 mc.

Il terreno in questione, benché limitrofo e contiguo alle aree urbanizzate del centro di Palau, in considerazione delle sue caratteristiche morfologiche e paesaggistiche, non consente un corretto inserimento della volumetria programmata dal P. di F. (45.000 mc) o dal PUC (19.000 mc).

Tutto ciò premesso, si propone di tenere in considerazione, nella redazione del nuovo PUC, l’ipotesi di individuare un comparto urbanistico che, nel confermare in gran parte la destinazione d’uso già prevista dal PUC approvato nel 2018, ne ridetermini in riduzione la relativa superficie territoriale e la potenziale volumetria massima edificabile. Si propongono, a tal riguardo, i seguenti parametri urbanistici:

Superficie di comparto	mq	28.000
Volume massimo edificatorio	mc	14.000
Volume pubblico	mc	1.400
Volume residenziale privato	mc	12.600

Ripartizione volume residenziale privato

Volume servizi connessi con la Residenza	mc	2.520
Volume residenziale non vincolato	mc	5.040
Volume residenziale vincolato (prima casa)	mc	5.040

Di fatto la nostra proposta consentirebbe di pervenire ad una sensibile riduzione della volumetria insediabile rispetto a quella attualmente prevista dal vigente PdF (45.000 mc) e dal PUC del 2018 (19.000 mc). Tale sensibile riduzione della volumetria insediabile consentirebbe di poter armonizzare le trasformazioni del territorio pervenendo a soluzioni architettonico compositive fortemente improntate alla sostenibilità. Il tutto anche in coerenza con le linee guida approvate dal Consiglio Comunale di Palau, che costituiscono atto di indirizzo per la redazione del nuovo PUC.

COMPARTO “MULTINEDDU”

fronte strada statale tra le 2 rotatorie

Va evidenziato preliminarmente che l'areale di che trattasi fu oggetto di una modifica di destinazione urbanistica sin dagli anni '80. Infatti in quegli anni l'area in argomento era stata oggetto di trasformazione urbanisticamente: da **zona E agricola** a **zona G servizi**.

Nel 2005, nell'adottato PUC, l'area in argomento veniva classificata come “**Sottozona G2.3**” ed alla stessa veniva attribuita una potenzialità volumetrica pari a 5.000 mc. La Relazione allegata a detto PUC, in riferimento alla Sottozona G2.3 recitava: “ *tale comparto, ubicato all'ingresso del centro urbano di Palau, si articola lungo la SS 133; i suoli, caratterizzati dalla presenza a valle del Rio Scopu, determinano la collocazione ottimale della struttura prevista nella parte altimetricamente predominante della depressione, bordo strada, l'impatto è medio basso*” mentre all'art. 33 delle NTA si riportava quanto segue: “tale sottozona è collocata in un **sub-ambito strategico** all'ingresso del centro urbano di Palau, in corrispondenza della zona artigianale e dello svincolo per la strada statale”. Gli usi consentiti erano: parcheggi, stazioni di servizio per autoveicoli e strutture connesse mentre la volumetria massima ammissibile prevista era pari a mc 5.000.

Rispetto alla situazione infrastrutturale del 2005, la viabilità di accesso al centro abitato ha subito notevoli migliorie ed allo stato attuale risulta maggiormente funzionale e sicura anche per effetto dell'intervenuta realizzazione di tre nuove rotatorie ma soprattutto per l'ampliamento della campata del ponte sul rio zecchino, posto a valle del comparto in questione, con un conseguente significativo miglioramento del defluire delle acque dello stesso rio, soprattutto in condizioni di piogge ingenti. Per effetto del mutato quadro infrastrutturale l'area in questione risulta essere ancora più strategica sia per l'abitato di Palau che per l'intero territorio comunale. A tal riguardo va evidenziata la sua baricentricità rispetto agli assi viari più importanti che consentono di disimpegnare il centro abitato ed il porto commerciale e turistico. Di fatto l'area in esame, per la sua posizione geografica, ha tutte le

caratteristiche per poter essere utilizzata quale Hab principale e porta d'accesso alla cittadina di Palau. Un suo corretto utilizzo consentirebbe, soprattutto durante la stagione estiva, di ridurre sensibilmente gli intasamenti di autoveicoli in ingresso ed uscita da Palau. Detta area potrebbe essere utilizzata anche come parcheggio di scambio per i turisti od i lavoratori che si recano sull'isola di La Maddalena. Un servizio navetta, da e per il porto e l'abitato di Palau, completerebbe il servizio.

A supporto dell'infrastruttura strategica sopra citata, si ritiene utile, necessaria e funzionale la previsione di un centro servizi commerciale e direzionale che possa rispondere alle esigenze dei residenti e dei turisti che visitano il nostro territorio, anche con funzione di centro servizi di accoglienza ed informazione.

L'intera superficie del comparto è pari a mq 37.256. Solo una piccola porzione di detto areale risulta allo stato attuale edificabile, in quanto, oltre a ricadere in modo significativo nella fascia di rispetto del Rio Surrau, risulta qualificato come area di esondazione dello stesso Rio (vedasi cartografie del PAI). Alla luce di dette limitazioni, l'area con possibilità edificatoria si riduce a circa il 10 % della sua superficie totale, ossia a circa 3.500 metri quadrati posti a ridosso della Strada Statale.

Va evidenziato che in posizione antistante l'area in questione, esattamente sull'altro lato della Strada Statale, è presente un edificio, di recente ristrutturazione, destinato a struttura commerciale (SARDARES); detto fabbricato ha un'altezza pari a mt 12.

Tutto ciò premesso, si chiede di tenere in considerazione, nella redazione del nuovo PUC, l'ipotesi di individuare un comparto urbanistico come di seguito esplicitato:

ZONA G – SERVIZI ALLA VIABILITA', TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

La sottozona è ricompresa fra la viabilità di accesso al centro urbano di Palau e il Rio Surrau.

Ricade parzialmente in area di Pericolosità idraulica Hi1 e dovrà quindi rispettarsi quanto previsto dalle norme del PAI.

Gli usi ammissibili potranno essere: servizi turistici ed alla viabilità, distributori di carburante, strutture commerciali e direzionali, parcheggi connessi.

Parametri edilizi di intervento:

Superficie fondiaria del comparto	mq	35.000
Potenzialità edificatoria, superficie utile immobili	mq	3.000
Distacco strada statale, salvo deroga	mt	20
Distacco confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	100
Locali interrati (% su superficie assentita)	%	100
Altezza massima edifici	mt	10,00

COMPARTO “*LI FALZAGGHI*”

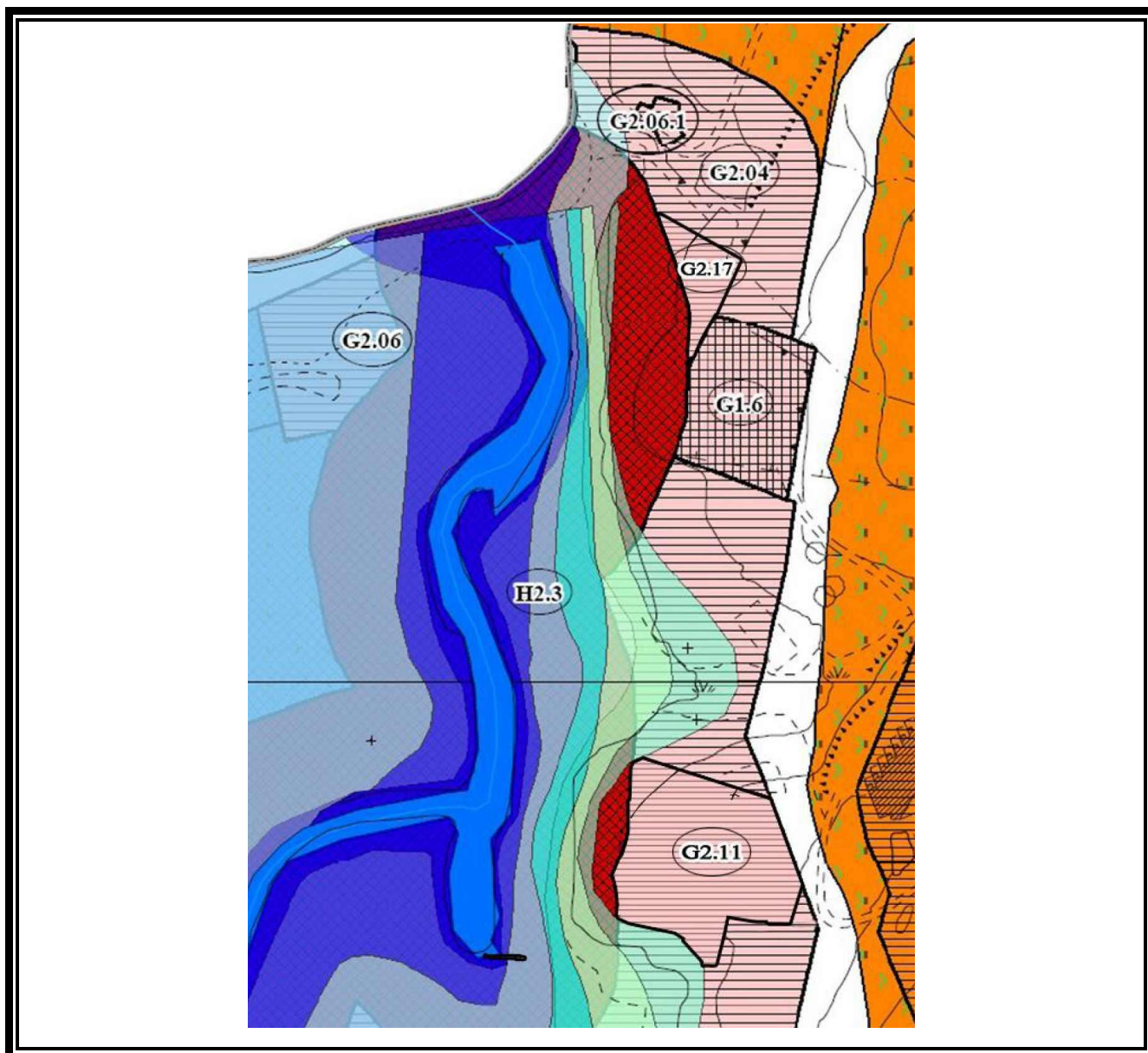
foce Rio Surrau

Il comparto è ubicato nelle vicinanze della spiaggia della Sciumara ed è posto in prossimità della confluenza fra strada comunale e la strada statale 133 di accesso al paese. Risulta inoltre fisicamente contiguo al centro urbano ed in particolar modo con la lottizzazione di Tanca Manna, totalmente urbanizzata ed ultimata sotto l’aspetto insediativo. Di fatto, per le sue caratteristiche, risulta strategico per l’eventuale localizzazione di servizi alla balneazione, alla viabilità e per servizi turistici in generale.

Peraltro la strada in argomento, adiacente al terreno in questione, è candidata a diventare, in un prossimo futuro, accesso principale al porto commerciale di Palau. Conseguentemente il terreno di cui trattasi, per il suo ruolo strategico primario ed in un’ottica finalizzata all’incremento dei servizi sul territorio ed al miglioramento del sistema viabilistico complessivo, potrebbe essere destinato ad accogliere un’area di servizio funzionale al soddisfacimento di quota parte delle esigenze della collettività locale e turistica in generale.

Di fatto gli strumenti urbanistici vigenti (P.di F. e S.D.Z.F.), e quelli che si sono alternati nel tempo hanno sempre previsto, per detta area, una destinazione urbanistica “**G**” **Servizi**.

Tutto ciò premesso, si propone all’Amministrazione in indirizzo di valutare l’opportunità di inserire, nel nuovo PUC in fase di redazione, due aree da destinare a servizi. Le nuove Zone G Servizi (sottozone G2.11 e G2.17) vengono rappresentate graficamente nello stralcio cartografico che segue.



Per quanto riguarda gli indici ed i parametri che potrebbero essere assegnati a dette sottozone G2.11 e G2.17, si propone quanto segue:

SOTTOZONA G2.11 – SERVIZI TURISTICI, ALLA BALNEAZIONE ED ALLA VIABILITA’

La sottozona in esame ricade in ambito compreso fra viabilità comunale e Il Rio Surrau, e posta funzionalmente a servizio della formazione sabbiosa della “Sciumara” e della viabilità in ingresso ed in uscita al centro abitato.

Gli interventi consentiti sono: servizi turistici in generale, compresi quelli alla balneazione ed alla viabilità.

Parametri edilizi di intervento:

Superficie di comparto	mq	15.000
Superficie utile immobili	mq	1.500
Distacco stradale	mt	5,00
Distacco dai confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	30
Locali interrati sotto l'area di sedime dei fabbricati	%	60
Altezza massima edifici	mt	3,50

SOTTOZONA G2.17 – SERVIZI ALLA BALNEAZIONE

La sottozona in esame ricade in un ambito compreso fra l'attuale parcheggio a servizio della spiaggia della Sciumara ed il Rio Surrau, funzionalmente ubicata a servizio della formazione sabbiosa della "Sciumara".

Gli interventi consentiti sono: servizi alla balneazione, tra i quali i locali deposito per attrezzature connesse alla fruizione del litorale; locali per la preparazione, somministrazione e vendita di cibi, bevande ed altro; servizi igienici.

La tipologia dei volumi da realizzare dovrà rispettare la sensibilità paesaggistica del luogo mentre l'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a 3 metri dalla linea di gronda. L'area circostante ai volumi potrà essere attrezzata per consentire il posizionamento di tavolini, sdraia e attrezzature di facile rimozione.

Parametri edilizi di intervento:

Superficie utile edificabile	mq	100
Distacco dalle strade	mt	5,00
Distacco dai confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	30
Altezza massima edifici alla gronda	mt	3,00

L'accoglimento delle esposte “**PROPOSTE**” ed il loro conseguente inserimento, da parte del comune di Palau, nel redigendo PUC, potrà essere oggetto di concertazione e di perequazione urbanistica tra il privato ed il pubblico, a vantaggio della collettività e del territorio.

La perequazione dovrebbe comportare:

1. **Comparto Li Falzagghi** – Cessione al comune di Palau dell'area interessata dal parcheggio limitrofo alla spiaggia della “Sciumara” (individuato nella cartografia come sottozona G1.6);
2. **Comparto Li Falzagghi** - Cessione al comune di Palau delle aree ricadenti nella sottozona G2.17, per la realizzazione di servizi alla balneazione (bando pubblico per assegnazione in concessione);
3. **Comparto Multineddu** - Previsione di un Info Point comunale da localizzare nella struttura destinata a centro commerciale e direzionale;
4. **Comparto Multineddu** – Realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico, con servizio di navetta da e per il centro urbano e per l'imbarco verso l'isola di La Maddalena;
5. **Comparto Monte Zebio** – Cessione al comune di Palau delle aree da destinare all'edilizia agevolata/prima casa (realizzazione di n° 20 alloggi), così come riportato nella nostra proposta cartografica.

In attesa di un vostro riscontro, si rimane a disposizione per un eventuale confronto in merito.

Cordiali saluti

Il tecnico incaricato

Andrea Simone Cannas

