

COMUNE DI PALAU
PROPOSTA PER PUC VAS PARTECIPATO.

TANCA ALTARA S.R.L.



Il sottoscritto Ing. Alessandro Merici con studio a Lunamatrona in via Vittorio Emanuele III, 42, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2933 ha ricevuto l'incarico dal dottor Rosati Giampiero nato a San Benedetto del Tronto il 24/01/1964 in qualità di Legale Rappresentante della Società TANCA ALTARE s.r.l. con sede in Olbia in via Vittorio Veneto n° 13/I, proprietaria delle aree ricadenti nel territorio del Comune di Palau (OT) per presentare una proposta per il PUC – VAS PARTECIPATO del Comune di Palau. Per poter esplicitare tale servizio si intende riproporre la proposta presentata dalla Società TANCA ALTARE s.r.l. in data 19/03/2010 protocollo 5342 Progetto di lottizzazione dei terreni sotto citati.

1. UBICAZIONE

Le aree di proprietà della Società, nel comune di Palau, sono censite al Catasto Terreni al Foglio 6 – Mappali 1771, 2215, 2216, 3015, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605e 3606 per una superficie complessiva pari a 219.975,00 mq.

Di seguito viene riportato l'inquadramento e l'ubicazione delle aree nello stralcio dell'ambito del paesaggio del P.P.R., negli stralci della corografia dell'I.G.M. e del catastale.



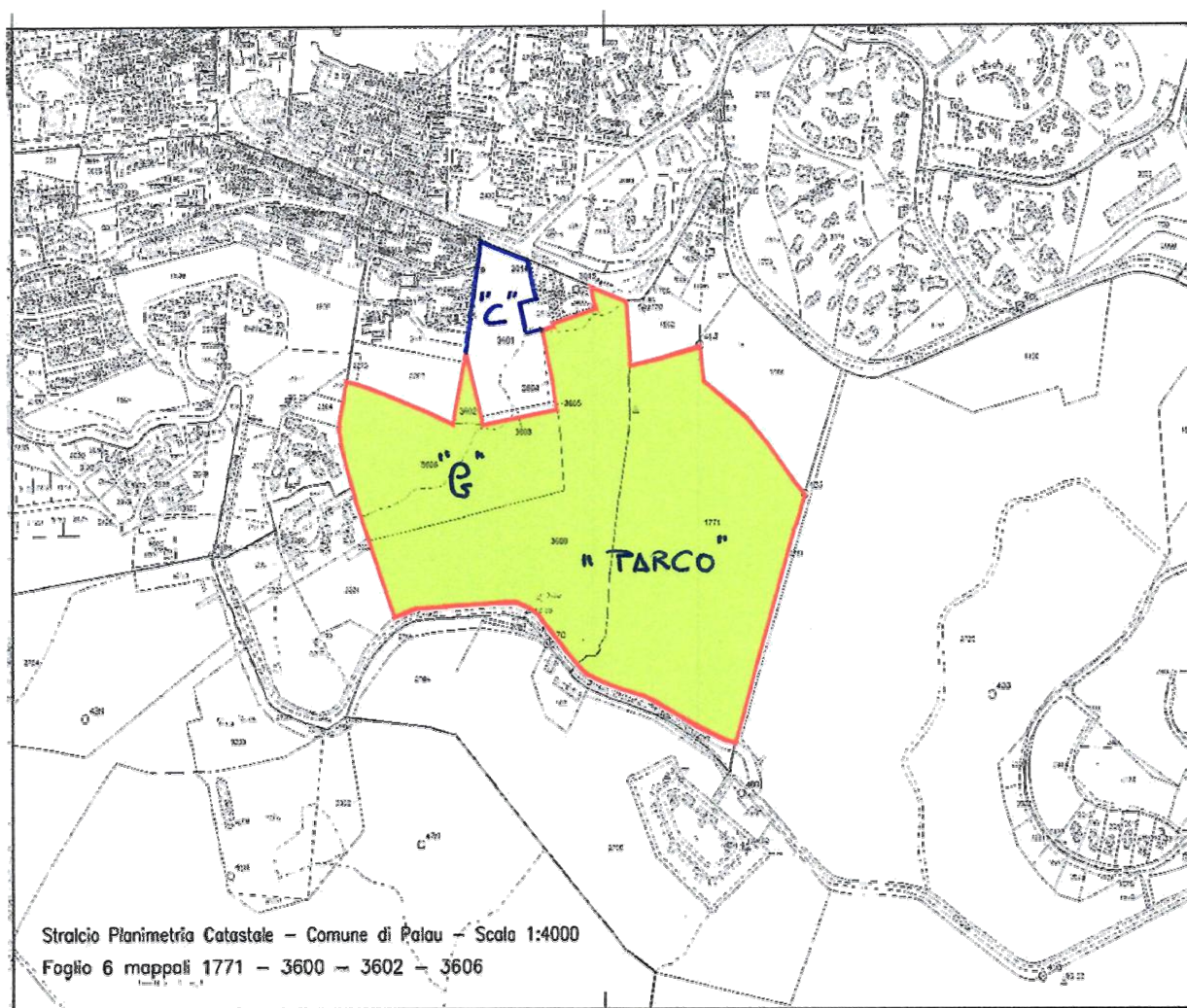
GALLURA COSTIERA NORD-ORIENTALE - COMUNE DI PALAU
Stralcio Planimetria AMBITO 17

2. CARATTERISTICHE E VALENZA DELLE AREE

Le aree in oggetto, adagate nella parte superiore di un pendio naturale, risultano essere particolarmente panoramiche consentendo la vista sull'intero porto di Palau, oltre che sulla prospiciente isola di Santo Stefano e sulle isole di Caprera, Maddalena e Spargi.

Il pendio collinare è caratterizzato da un andamento altimetrico variabile compreso tra la quota di circa +45.00 m, corrispondente alla adiacente lottizzazione in Zona "C", e la quota +75.00 m corrispondente alla parte superiore del lotto sulla strada panoramica; le diverse quote altimetriche variano a seconda del tratto preso in esame e comunque si identificano in pendii più o meno lieve o accentuato, mentre la parte superiore del lotto è semi pianeggiante.

L'intera area risulta estremamente importante sotto il profilo paesaggistico in relazione alla particolare copertura vegetale di macchia mediterranea, per le caratteristiche orografiche, ma anche per l'elevata visibilità poiché costituisce il coronamento visivo dell'abitato del Comune di Palau per coloro che guardano il Paese provenendo dal mare.



Comune di Palau - Stralcio catastale

In definitiva, le aree di proprietà della Società Tanca Altara S.r.l., collocate a margine della zona edificata, costituiranno confine con le ampie zone ancora caratterizzate dalla prevalenza di elementi naturalistici di pregio che hanno determinato le motivazioni del Decreto di vincolo.

Con l'Accordo di Programma, proprio in virtù dell'elevato pregio paesaggistico e ambientale dell'area, è stato concordato un intervento perequativo con la realizzazione di una struttura alberghiera privata e un vasto Parco Pubblico (da cedere al comune di Palau), costituito da un'area di circa 16 ettari ricoperta da vegetazione naturale del tipo a macchia mediterranea fitta e non sottoposta ad usi agricoli.

Pertanto l'intera area risulta essere di notevole interesse pubblico (ex Art. 136 del D.Lgs. n°42/2004 – Codice Urbani) così come l'intero territorio comunale; è classificata quale bene paesaggistico regionale (ex Art. 143 del D.Lgs. n°42/2004) Lett. A) per Fascia Costiera – Lett. B) per sistemi a baie e promontori; è classificata nella carta di uso del suolo con codice ID3231 – Macchia Mediterranea ed è classificata nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) quale “Aree naturali e subnaturali – Macchia, Dune ed Aree Umide”.

In particolare con riferimento al P.P.R., il territorio del Comune di Palau e le aree in oggetto, ricadono in Ambito territoriale n°17 denominato “Gallura costiera Nord-orientale”.

La progettualità in tale Ambito territoriale si basa sul riconoscimento della caratteristica dominante ambientale – paesaggistica del paesaggio gallurese costiero, all'interno del quale è riconoscibile la struttura che organizza il paesaggio naturale e gli insediamenti sparsi.

Ai sensi dell'Art. 18 e 19 delle norme di attuazione del P.P.R. le aree Fascia Costiera rientrano nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme e sono considerate risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

Inoltre i territori della fascia costiera sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

Per le aree di proprietà della Società TANCA ALTARA S.r.l., in data 15.12.2008, tra la Regione Autonoma della Sardegna e l'Amministrazione comunale di Palau è stato sottoscritto, ai sensi dell'Art.34 del T.U. 267/2000, un *“Accordo di Programma per la riqualificazione urbanistica ai fini dell'attuazione di progetti di edilizia economica popolare, riqualificazione ambientale e delle infrastrutture della mobilità, per un intervento perequativo volto alla realizzazione di un parco pubblico e di una struttura alberghiera in zona Baragge”*

Con tale Accordo, relativamente alle aree di proprietà della TANCA ALTARA S.r.l., viene individuato un ampio comparto di notevole pregio paesaggistico e ambientale da cedere al Comune di Palau per destinarlo a Parco Urbano; il Comune, in contropartita, riconosce alla Società sopramenzionata la realizzazione di una struttura ricettiva privata.

L'Accordo di Programma costituisce variante urbanistica al Programma di Fabbricazione del Comune di Palau con l'impegno del medesimo Comune per il necessario adeguamento delle relative previsioni allo strumento urbanistico (P.U.C.).

L'Accordo di Programma è stato ratificato dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n°51 del 22.12.2008 e, successivamente, è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. (Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna) n°3 del 30 gennaio 2009 ed approvato con decreto del Vicepresidente della Regione n° 15 del 23 gennaio 2009.

A seguito dell'Accordo, sono state individuate e definite le aree che costituiscono il Parco Urbano e quelle a destinazione turistica alberghiera per le quali è stato redatto e presentato al Comune di Palau un Piano di Lottizzazione in zona “G2.0”, attualmente nella fase terminale dell'iter amministrativo per l'approvazione.

Per altre aree a destinazione residenziale in zona “C1.02” – “Canale Liccìa”, adiacenti a quelle della suddetta zona “G2.0”, è stato redatto un Piano di Lottizzazione che ha ottenuto tutte le autorizzazioni amministrative e pertanto è stato convenzionato.

Come rappresentato negli stralci dell'I.G.M. e catastale allegati, le aree in oggetto sono dislocate tra la via Capo d'Orso e la strada panoramica per Baragge, e distinte al Catasto terreni al Foglio 6 – Mappali 1771, 2215, 2216, 3015, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605e 3606 per una superficie complessiva pari a 219.975,00 mq.

Pertanto l'intera area risulta suddivisa nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------|
| • ZONA C1.02 – RESIDENZIALE | - Superficie territoriale | 19.332,00 mq |
| • ZONA G2.0 – TURISTICO ALBERGHIERO | - Superficie territoriale | 41.568,00 mq |
| • PARCO URBANO | - Superficie territoriale | 157.736,00 mq |



Stralcio vista aerea con indicazione delle destinazioni urbanistiche delle aree interessate

4. PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA “C1.02” – RESIDENZIALE

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione convenzionato nella zona urbanistica “C1.02”, risulta essere adiacente ad altre lottizzazioni già esistenti ed alle aree destinate alla realizzazione delle struttura turistico ricettiva della Zona “G.20”.

Il lotto è confinante per un lato con la via Capo d'Orso e si estende in profondità sul versante del costone verso la strada panoramica per Baragge; la viabilità della lottizzazione si innesta sulla via Capo d'Orso.

Il progetto della lottizzazione e delle strutture ad uso residenziale, è caratterizzata da una architettura di tipo estensivo: infatti è costituita da sei tipologie edilizie di differenti dimensioni, variabili da 130,00 mq sino a 1.500,00 mq, adattate in funzione delle caratteristiche morfologiche e alto planimetriche delle aree di sedime di ciascun edificio.

Tra gli edifici verrà interposta la vegetazione caratteristica del luogo costituita da macchia mediterranea; l'accesso ai differenti edifici verrà realizzato tramite strada carrabile che attraversa l'intero comparto lottizzato a partire dalla via Capo d'orso.

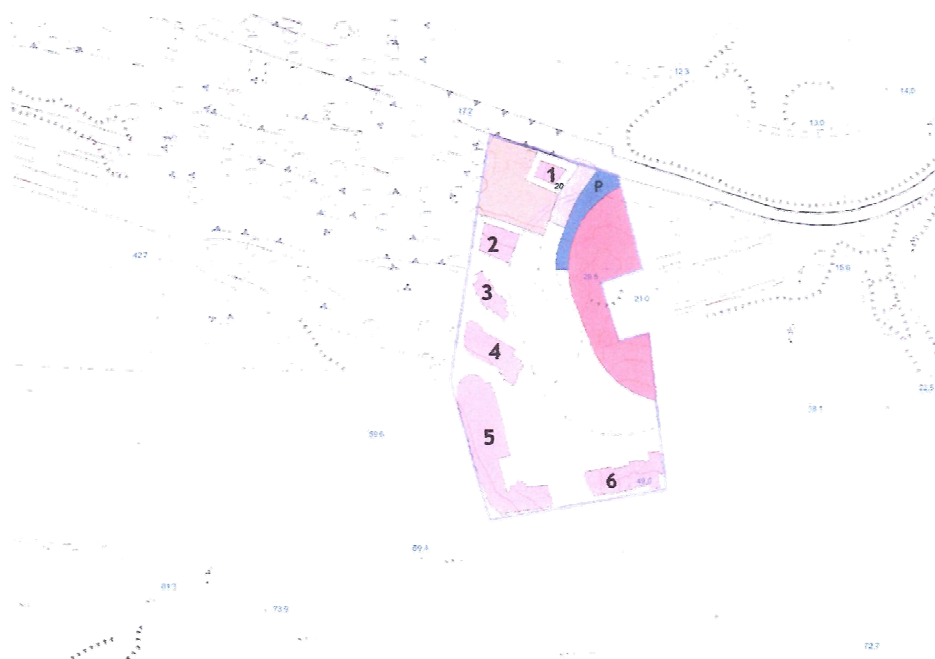
Le unità residenziali sono principalmente costituite come di seguito riportato:

- unità abitative di superficie utile pari a 50,00 mq strutturate su camera da letto, salone con angolo cottura, servizio igienico e disimpegno;
- unità abitative di superficie utile pari a 70,00 mq strutturate su due camere da letto, salone con angolo cottura, servizio igienico e disimpegno;
- unità abitative di superficie utile pari a 108,00 mq strutturate su camera da letto padronale e servizio igienico, due camere da letto, salone con angolo cottura, due servizi igienici e disimpegno.

5. CAPACITA' EDIFICATORIA AREE ZONA "C1.02" - RESIDENZIALE

In merito alle aree ricadenti nella Zona urbanistica "C1.02" – RESIDENZIALE, a seguito della conclusione dell'iter amministrativo, è stata firmata la Convenzione per il Piano di Lottizzazione, stipulata tra il comune di Palau e la Società TANCA ALTARA S.R.L., in data 27.05.2013 Repertorio n° 1102, e dalla quale si desume:

- Aree Foglio 6 – Mappali 3601 – 3603 – 3604 e 3605;
- Superficie catastale complessiva 19.332,00 mq;
- Superficie territoriale di piano di lottizzazione 15.134,28 mq;
- **Volume edificabile 18.990,00 mc**, di cui:
 - Volume residenziale massimo 14.770 mc
 - Volume servizi privati 4.220,00 mc (di cui 2.110,00 mc da cedere al comune di Palau per servizi pubblici)
- Cessione aree per standards e urbanizzazioni, per complessivi 4.581,19 mq, di cui:
 - Parcheggi 540,00 mq
 - Attrezzature comunitarie 1.436,00 mq (2.110,00 mc)
 - Verde attrezzato 1.989,00 mq
 - Viabilità pubblica 616,19 mq
- Tipologie edilizie:
 - Tipologia edilizia 1: 130,84 mq 719,65 mc
 - Tipologia edilizia 2: 281,24 mq 2.109,35 mc
 - Tipologia edilizia 3: 215,40 mq 1.615,50 mc
 - Tipologia edilizia 4: 465,46 mq 3.491,00 mc
 - Tipologia edilizia 5: 1.562,07 mq 8.591,38 mc
 - Tipologia edilizia 6: 529,27 mq 2.911,00 mc



Leggenda		
	Limite area da convenzionare	
	Viabilità pubblica di distribuzione mq 359,00	
	Aree per l'archeggi mq 5-2,00	
	Area per spazi pubblici attrezzati mq 1.989,00	
	Area per attrezzature di interesse comune mq 1.436,00 mc 2.240,00	
	Tipologia Edilizia 1	
	mq 130,84	mc 719,65
	Tipologia Edilizia 2	
	mq 2.111,34	mc 2.109,35
	Tipologia Edilizia 3	
	mq 215,40	mc 1.615,50
	Tipologia Edilizia 4	
	mq 485,46	mc 3.491,00
	Tipologia Edilizia 5	
	mq 1.562,07	mc 8.591,38
	Tipologia Edilizia 6	
	mq 519,27	mc 2.111,34

PLANOVOLUMETRICO E DISLOCAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE



6. PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA “C1.02” – CONVENZIONE

Il progetto del Piano di Lottizzazione “Canale Liccìa” in Zona “C1.02”, assieme al relativo schema di Convenzione, ai sensi della L.R. n°45/89, è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 2 aprile 2012.

Tale provvedimento di definitiva approvazione è stato pubblicato in data 23 maggio 2012, nel B.U.R.A.S. (Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna), Numero 23 - Parte III.

Successivamente, in data 27 maggio 2013, Repertorio n°1102, è stata stipulata la Convenzione per il Piano di Lottizzazione tra il Comune di Palau e la Società TANCA ALTARA S.r.l.; Convenzione riportante la disciplina e gli adempimenti delle obbligazioni per la realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree ubicate nel Comune di Palau in località “Canale Liccìa”.

Sulla base della suddetta Convenzione, la Società TANCA ALTARA S.r.l. è autorizzata a dar corso alla attuazione delle opere del Piano di Lottizzazione sui terreni interessati.

Le opere di urbanizzazione primarie previste dal Piano, prescritte dal Comune e dalla Convenzione, dovranno essere realizzate secondo le previsioni del Piano stesso, dei Piani Comunali e delle relative indicazioni.

Le dorsali delle opere di urbanizzazione primaria degli edifici per i quali si richiede la Concessione Edilizia dovranno essere realizzate preventivamente alla costruzione degli edifici stessi ed allacciate agli impianti comunali esistenti.

Infine i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione devono essere presentati prima di quelli relativi agli edifici.

7. ZONA URBANISTICA “G2.0” – ALBERGHIERA - DESCRIZIONE

Il progetto della lottizzazione e della struttura alberghiera, costituita da circa 120 camere distribuite su tre principali tipologie di fabbricati, è caratterizzata da una architettura di tipo estensivo con la realizzazione di una serie di edifici differenti distribuiti sul terreno con interposta vegetazione, e collegati tra loro e con i fabbricati ospitanti i servizi da percorsi distributivi pedonali e per auto elettriche; la circolazione di autoveicoli a motore è vietata all'interno della lottizzazione e nei suddetti percorsi distributivi, ma è consentita limitatamente alla parte del lotto alberghiero, posto all'ingresso dello stesso, nelle vicinanze della strada di arrivo al complesso.

La scelta progettuale è stata quella di prevedere l'edificazione di diversi manufatti che, singolarmente, assolvono alle molteplici funzioni necessarie ad una struttura alberghiera, di seguito elencati:

- **1. strada carrabile, posti auto e ricovero bus interrato;**

Considerata la situazione viaria di accesso, è stata prevista una strada carrabile interna al lotto che consente alle autovetture degli ospiti in arrivo, scaricati i bagagli e le persone alla reception, di addentrarsi nel complesso solo per recarsi ai posti auto che saranno sistemati interrati al di sotto del pendio naturale mediante la costruzione di una pensilina ricoperta di terreno e vegetazione, oppure lungo la medesima strada di accesso.

Per i bus che dovessero portare clienti all'albergo è stata prevista una struttura completamente interrata con accesso diretto dalla strada esterna al lotto.

- **2. blocco reception;**

Il corpo costituente il blocco reception si sviluppa su n.2 livelli fuori terra per adattarsi all'andamento del terreno ed in maniera che la terrazza del livello posto più in alto rispetto alla quota di ingresso si trovi alla quota della strada carrabile.

In tal modo, da detta terrazza, raggiungibile dalla reception mediante impianto di ascensore, si prevede che possano partire le navette (costituite da macchine elettriche) che percorreranno la strada di distribuzione interna al villaggio.

Questa strada sarà anche in grado (per dimensioni e fondo stradale) di consentire il passaggio di eventuali mezzi di soccorso che potranno così raggiungere tutti i blocchi del complesso.

Il blocco sarà composto da ingresso, sala reception, ufficio, servizio per il personale, sala d'attesa e servizio per gli ospiti, vano scale e ascensore per raggiungere la terrazza.

- **3. blocco ristorante, depositi, sala conferenze, centrale impianti, lavanderia, servizi, parcheggi personale;**

Il blocco in oggetto si sviluppa su due piani disposti a gradone tra loro, che rappresentano e costituiscono la parte visibile all'esterno, mentre di fatto il fabbricato si sviluppa su un terzo livello interrato:

- il livello interrato corrispondente a quello dei posti auto destinati agli ospiti della struttura; inoltre trovano posto i parcheggi per i dipendenti, i locali depositi, il locale lavanderia, la centrale termica e altri locali per impianti tecnologici;
- il livello superiore dove, per la parte visibile, è collocata una piccola sala conferenze e per la parte non visibile gli ambienti destinati alle cucine, alle celle frigorifere, ai depositi ed ai servizi per il personale; oltre ai vani scale;
- il secondo livello è destinato alla sala ristorante (soprastante le cucine) che si affaccia su una terrazza (costituita dalla copertura della sala conferenze) con pergola dove potranno essere sistemati i tavoli per consumare i pasti all'aperto; sono presenti gli spazi per i vani scale e per i servizi degli ospiti;

- **4. blocco servizi piscina e piscina;**

In posizione facilmente accessibile da tutti gli edifici del complesso, verrà realizzata la piscina, a forma libera, provvisto di adeguato solarium.

Il blocco servizi sarà costituito da un edificio che si sviluppa su due livelli: un piano terra ed un piano interrato.

Al piano terra trovano posto gli spazi per un portico d'ingresso, la scala di accesso al piano sottostante, gli spazi per una cucina, un piccolo locale ristorante, i servizi igienici per gli ospiti ed un locale bar di servizio alla piscina con vista sulla vasca natatoria; mentre al piano interrato saranno sistemati i locali tecnici per gli impianti tecnologici destinati alla piscina, i servizi ed i locali depositi.

- **5. blocchi camere ubicati a valle ed a monte rispetto alla strada interna al complesso costituiti da edifici isolati di altezza pari a n.2 piani e blocchi camere posti sul crinale di lotto ed altezza pari a n.1 piano;**

Le circa 120 camere previste in progetto sono sistemate in tre tipologie di blocchi edilizi: la collocazione dei singoli edifici è distribuita principalmente lungo la strada interna, percorribile a piedi o con l'ausilio di auto elettriche, che attraversa longitudinalmente il complesso alberghiero.

La tipologia dei blocchi edilizi, contenenti le camere, è stata progettata e determinata in maniera che ciascuna si adatti all'andamento altimetrico dell'area di sedime e quindi che "assorba" i salti di quota che la pendenza del terreno richiede.

Per quanto attiene agli edifici ubicati a valle della strada interna, sono costituiti da 5 blocchi, ciascuno composto da 11 camere, come di seguito riportato:

- n.5 camere costituite da un unico ambiente più il bagno;
- n.3 camere costituite da n. 2 ambienti separati più il bagno.

Per gli edifici ubicati a monte della strada interna, che si distendono maggiormente per superare un dislivello più marcato, sono costituiti da 5 blocchi, anche questi ciascuno composto da 11 camere, come di seguito riportato:

- n.7 camere costituite da un unico ambiente più il bagno;
- n.2 camere costituite da n. 2 ambienti separati più il bagno.

Infine vi sono gli edifici ubicati nella parte alta del lotto e in prossimità del crinale, ad un solo livello fuori terra in maniera da non stagliarsi sul profilo collinare e non superare in altezza gli edifici di altre lottizzazioni presenti al contorno e per non modificare lo skyline esistente; si tratta di altri 5 blocchi, di minori dimensioni, ciascuno composto da 5 camere, come di seguito riportato:

- n.4 camere costituite da un unico ambiente più il bagno;
- n.1 camera costituita da n. 2 ambienti separati più il bagno.

• **6. strade interne**

Il complesso alberghiero si sviluppa lungo una direttrice viaria interna che costituisce l'ossatura distributiva esclusivamente riservata a macchine elettriche e ad uso pedonale.

Gli ospiti una volta raggiunta la struttura alberghiera potranno parcheggiare la propria autovettura negli appositi parcheggi.

Dalla reception gli ospiti verranno accompagnati alla camera di destinazione con l'ausilio di navetta costituita da macchina elettrica, che trasporterà anche i bagagli.

Dalla strada distributiva interna ed intorno ai diversi edifici verranno realizzate le strade interne di distribuzione per il raggiungimento dei diversi edifici e delle zone comuni della struttura ad esclusivo uso pedonale.

8. CAPACITA' EDIFICATORIA – AREE ZONA “G2.0” - ALBERGHIERA

In merito alle aree ricadenti nella Zona urbanistica “G2.0” - ALBERGHIERA, dagli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione, in corso di approvazione, si desumono le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Aree N.C.T.: Foglio 6 – Mappali 1771 - 3600 – 3602 – 3606;
- Superficie intervento complessiva 199.304,00 mq;
- Superficie parco pubblico 157.736,00 mq;
- Superficie territoriale intervento alberghiero 41.568,00 mq;
- Superficie fondiaria 21.320,00 mq;
- Superficie a verde privato 20.248,00 mq;

- **Volume edificabile 12.000,00 mc.**

- Dimensionamento della superficie fondiaria:
 - Strada di accesso e parcheggi 1.984,00 mq
 - Strada interna per auto elettriche 1.712,00 mq
 - Verde interposto tra costruzioni 11.801,00 mq
 - Superficie edifici di servizio 1.622,00 mq
 - Superficie piscina e spazi terrazzati 1.346,00 mq
 - Superficie blocchi camere 2.855,00 mq



PLANOVOLUMETRICO E DISLOCAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE



RENDERING SCHEMI TIPOLOGICI EDILIZI



VISTA DALLA STRADA PANORAMICA PER BARAGGE SENZA /CON RENDERING



Alla luce di quanto brevemente ricapitolato, sulla base della documentazione in possesso, si evince la complessità dell'iter burocratico amministrativo per l'approvazione del Piano di Lottizzazione nella zona "G2.0"; tuttavia allo stato attuale sono state acquisite le diverse autorizzazioni richieste ad eccezione, di quella a carico del Comune di Palau e del Tecnico incaricato della redazione del P.U.C., relativa al dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili.

Considerato il tempo trascorso dalla richiesta avanzata dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ragionevolmente si ritiene che l'approntamento di tale documentazione sia ormai in fase di ultimazione.

Il completamento dell'iter amministrativo avverrà con il rilascio del Nulla Osta paesaggistico ed il Piano di Lottizzazione in zona "G2.0" potrà essere pubblicato nel B.U.R.A.S. la relativa Convenzione, contenente la disciplina e l'adempimento delle obbligazioni per la realizzazione del P. di L. e delle opere di urbanizzazione delle aree in zona "G2.0" in località "Canale Licia", potrà essere firmata tra il Comune di Palau e la Società TANCA ALTARA S.r.l..

CONCLUSIONI

La proposta esposta in queste pagine ricapitola il progetto presentato a partire dal 2008, naturalmente i parametri sono rimasti invariati per velocizzare la proposta urbanistica, siamo disponibili come società TANCA ALTARA srl, a riveder con voi sia la proposta del parco urbano sia la volumetria residenziale. Comunque siamo disponibili ad un incontro preliminare per poter chiarimenti ed esaminare congiuntamente le eventuali problematiche tecniche e progettuali.

Lunamatrona 04/08/2022

Ing. Alessandro Merici

