
- Linee di indirizzo nuovo PUC Comune di Palau -

Premessa...

Le presenti linee di indirizzo, in coerenza con quanto proposto in campagna elettorale, tracciano un nuovo percorso della pianificazione urbanistica comunale, ormai datata e non più in linea con le necessità e orientamenti attuali e del prossimo futuro.

Esse costituiscono pertanto il documento che orienterà la pianificazione urbanistica e ne definirà le strategie e gli obiettivi generali, in coerenza con la legislazione vigente in materia di programmazione territoriale e paesaggistica.

Il documento detta gli indirizzi politici generali che l'amministrazione - in coerenza e sintonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica regionale – intende perseguire in funzione dell'adozione e approvazione del PUC in adeguamento al PPR e PAI, che sarà sottoposto, nel corso della procedura, alla Valutazione Ambientale Strategica.

Dopo quasi cinquant'anni dall'approvazione dello strumento urbanistico ancora vigente, il PDF del 1971, il territorio Palaese ha visto modificare profondamente la sua immagine e la sua struttura sociale, spesso con esiti qualitativi insoddisfacenti e con le difficoltà di una programmazione estemporanea e non supportata da una visione di insieme delle complesse dinamiche dello sviluppo territoriale.

Questa amministrazione, alla luce del doveroso e necessario ritiro consigliare dei piani in itinere da oltre 25 anni, pertanto ormai privi di attualità, deve oggi riorganizzare il territorio, secondo un ordine complessivo, programmando lo sviluppo e la crescita in un disegno unitario e organico in coerenza con gli indirizzi e le finalità di tutela ma in una prospettiva di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturalistico, storico culturale, architettonico e insediativo.

Si dovrà pertanto redigere un NUOVO PUC che fondi le sue ipotesi di Piano su dati socio economici attualizzati che, come noto, sono profondamente cambiati negli ultimi anni e tali da generare scelte profondamente diverse nei diversi settori della Pianificazione Territoriale e Urbana; senza sottacere l'attuale crisi economica che imperversa nel settore e la pandemia da Corona Virus, ancora in corso, e di cui ancora non si conoscono appieno i riflessi sulla economia Nazionale e Mondiale.

L'iter per ridisegnare lo sviluppo urbanistico di Palau, nei prossimi 10 anni, si dovrà tradurre in precise scelte politiche che dovranno rifarsi a tali linee di indirizzo, puntando ad una pianificazione caratterizzata da una parte da un minor consumo del suolo, dalla rigenerazione urbana, dal recupero di aree dismesse e dalla tutela del verde. Tutto ciò cercando di innalzare, per quanto e dove possibile, lo standard in termini di qualità.

Come tutti sappiamo, da ormai troppo tempo, perdura la pesante crisi immobiliare delle costruzioni che con la stagnazione degli investimenti, crea una crescente disoccupazione e allo stesso tempo vede cambiare l'orientamento degli acquirenti in cerca di abitazioni più vivibili e caratterizzate da una maggiore qualità edilizia architettonica e da standard innovativi in campo energetico, tecnico e ambientale. Edifici collocati altresì in ambiti dotati di servizi efficienti in quanto, il rapporto con lo spazio privato delle abitazioni e quello pubblico del lavoro, in particolare nelle dimensioni fisiche, si modificherà.

Va però salvaguardata la storicità architettonica di aree turisticamente importanti nate in epoche diverse ma oggi simbolo di una buona architettura locale (strutture militari – ville – piazzetta di Porto Rafael – piazzetta di Porto Faro – edifici urbani di particolare interesse).

Le linee guida pertanto costituiscono il documento che indirizza la pianificazione urbanistica e ne definisce le strategie e gli obiettivi generali, in coerenza con la legislazione vigente in materia di programmazione territoriale e paesaggistica definendo ciò che l'amministrazione intende perseguire in funzione dell'adozione e approvazione del PUC e dei suoi strumenti attuativi. Il documento predisposto è propedeutico alla definizione del **Progetto Preliminare, ai sensi dell'art.20 della legge regionale n.45 del 22 dicembre 1989, come modificato dall'articolo 23, comma 1, della legge regionale n.1 dell'11 gennaio 2019.**

Punti programmatici

L'amministrazione in carica individua pertanto in **9 (nove)** punti focali, la programmazione, rivalutazione e rivisitazione dell'intero territorio comunale, partendo dal centro urbano (fulcro vitale del territorio) sino ad arrivare alle varie frazioni, zone turistiche e zone agricole di rispetto.

L'obiettivo è quello di riorganizzare il territorio Palese secondo un ordine complessivo e di programmare il suo sviluppo e la sua crescita con un disegno unitario e organico in coerenza con gli indirizzi e le finalità di tutela del vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), in una prospettiva di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturalistico, storico, architettonico e insediativo, finalizzato ad uno sviluppo sociale ed economico del territorio, equilibrato e sostenibile, orientato sulla qualità della vita, sull'accoglienza, sui servizi e sulla riqualificazione dei rioni e frazioni e del sistema turistico e produttivo.

Il nuovo PUC introdurrà, infatti, una visione sistemica e complessiva delle risorse del territorio cercando di suggerire tutte le possibili sinergie che possono scaturire da un uso equilibrato e sostenibile delle diverse componenti ambientali, produttive, residenziali, infrastrutturali e di servizio.

Per fare questo il nuovo PUC elaborerà nuove e innovative modalità progettuali aperte alle continue dinamiche socio-economiche; cercherà di mitigare e ridurre il consumo del suolo; adotterà una visione d'insieme in una prospettiva di medio e lungo termine che investa fortemente sullo sviluppo sostenibile e sulla valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali del territorio. Uno strumento urbanistico concreto, moderno ed efficace, in grado di incidere significativamente sul sistema socio economico Palaese.

Obiettivi Strategici

Il nuovo PUC (strumento per l'attuazione di obiettivi a medio e lungo termine), dovrà essere pertanto concepito come un quadro complessivo di azioni che consentano di attuare e orientare, su un orizzonte di medio periodo, una crescita equilibrata che rafforzi gli aspetti qualitativi del territorio comunale palese, promuova nuove economie di scala, valorizzi le storiche vocazioni turistiche e culturali, sperimenti un nuovo modello di sviluppo integrato ed ecologicamente avanzato. Tutto questo deve essere caratterizzato da pragmatismo e concretezza, con azioni e politiche volte a riqualificare la città e il territorio, garantire i servizi, generare sviluppo attraverso le imprese e le attività produttive insediate e da insediare nel territorio ed investire sulla qualità della vita, per generare favorevoli ricadute economiche nel breve e lungo termine.

Nei vari tematismi e rivisitazioni generali saranno pertanto affrontati

i sottostanti propositi.

Punto 1) Riqualificazione Centro urbano (RIONI) e Centri minori (FRAZIONI) – Zone A – B – C.

Il primo obiettivo strategico deve essere la riqualificazione e la rigenerazione del paese consolidato, dai rioni alle frazioni, mirando al miglioramento delle loro caratteristiche e contribuendo alla realizzazione di una qualità urbana diffusa. In generale queste aree urbane saranno soggette a politiche di riequilibrio e riqualificazione sia mediante l'individuazione di parametri e strumenti necessari per la ristrutturazione e sostituzione edilizia del patrimonio residenziale obsoleto e caratterizzato da bassi livelli qualitativi e ambientali, sia promuovendo opportune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente attraverso: cambi di destinazione d'uso (ricettivo), riqualificazione in funzione dell'efficienza energetica e della sostenibilità, formazione di un patrimonio abitativo sociale diffuso. Saranno attuate politiche per rivitalizzare il tessuto socio-economico mediante azioni mirate che consentano una riappropriazione dell'identità, sia per quanto riguarda la residenzialità, sia per la componente turistico-commerciale. Il territorio dovrà essere attrattore delle nuove generazioni, riuscendo a dare risposte adeguate e nuove opportunità alle loro esigenze. Tutto ciò nell'ottica di privilegiare una fruizione non solo limitata in determinati periodi dell'anno ma estesa a tutte le stagioni. Il PUC dovrà prevedere la costituzione di nuove centralità e nodi territoriali, portando funzioni, qualità e servizi anche nelle frazioni: i cittadini che vivono fuori dalla cerchia urbana devono poter godere di tutti i servizi minimi essenziali, oltre che vedere accresciuta la possibilità di sviluppo residenziale e turistico che miri al popolamento e allo sviluppo economico conservando le peculiarità del territorio. Non solo i comitati di rione e di frazione vanno rilanciati e resi sempre più interlocutori attivi dell'amministrazione, ma dovranno essere messi a punto piani di consolidamento e recupero.

- a) Edilizia Residenziale Pubblica e Privata. Prima casa residenti. Nello specifico saranno normate ed individuate le modalità e le aree che meglio si prestano alla realizzazione di immobili o piccoli complessi da destinare a prima abitazione, favorendo nello specifico i singoli cittadini residenti (autocostruttori), le cooperative edilizie con sede in Palau e le imprese, che potranno direttamente accedere all'acquisto di terreni edificabili dedicati alla 167 per poi progettare e realizzare la prima casa. Particolare attenzione sarà posta per le problematiche che coinvolgono soggetti portatori di handicap e/o loro nuclei familiari (tipo: ubicazioni immobili a piano terra, eliminazione barriere architettoniche, bagni e cucine adeguati agli utenti, controllo ambientale e domotica, motorizzazione della porta d'ingresso, sensori, transponder, sicurezza personale e ambientale).
- b) Riqualificazione e rigenerazione urbana (del patrimonio immobiliare esistente). Saranno inoltre preferite nuove tipologie costruttive che puntano al riutilizzo dell'architettura del luogo, nonché materiali tipici integrati con le nuove tecnologie in materia di bioedilizia, e contenimento e miglioramento energetico dei fabbricati anche mediante premialità volumetriche da definire in base alle verifiche sui volumi insediati e insediabili nella fascia urbana, da definire nella futura rivisitazione del Piano Particolareggiato vigente.
- c) Studio della conformazione urbanistica attuale e rivisitazione dell'arredo urbano per uniformarne lo stile sia nell'attuale centro urbano che nelle zone B e C interessate da Piani di Lottizzazione in fase di chiusura e di cessione degli standard all'amministrazione comunale, quindi con la concreta possibilità di disporre di un parco di aree per servizi pubblici da mettere a servizio della collettività Palaese.
- d) Previsione di riconversione di aree o edifici esistenti da destinare o convertire in strutture alberghiere con possibili premialità volumetriche per accorpamento di lotti o crescita di servizi.
- e) Riperimetrazione e studio delle varie aree destinate a standard pubblici con possibilità di rimodulazione delle stesse.
- f) Riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio pubblico amministrativo (fabbricati);
- g) Dotazioni di impianti di videosorveglianza onde garantire una maggiore sicurezza dei cittadini. Il Comune ha già avviato un nuovo processo di copertura e ammodernamento che a breve sarà installato sull'intero territorio.

Punto 2) Riqualificazione dello spazio pubblico e del verde.

Si dovrà favorire un'equa distribuzione dei benefici derivanti dalle scelte del Piano e far sì che essi possano essere utilizzati nell'interesse generale. In tal senso, occorrerà favorire l'individuazione delle aree di cessione per attrezzature pubbliche o per uso collettivo in luoghi pregiati e di favorevole accessibilità. Altresì occorrerà individuare meccanismi normativi per assicurare che la realizzazione di aree verdi, servizi, parcheggi e di altri impianti a carico dei privati siano concomitanti all'intervento di edilizia privata. La qualità degli spazi pubblici sarà il supporto per una programmazione intelligente e distribuita delle iniziative culturali.

- a) Riqualificazione delle aree verdi dando ad esse anche funzioni **di tipo sociale** (offerta di spazi per aggregazione), **di tipo estetico** (realizzazione di arredo urbano), **di tipo igienico-sanitario** (rigenerazione dei suoli – depurazione delle acque e dell'aria – regolazione termica del clima urbano), **di tipo urbanistico** (parchi attrezzati tematici con nuove aree gioco per bambini nei quattro rioni e tre frazioni svolgendo funzioni didattico – culturali, sociali e ricreative).

Punto 3) Potenziamento della rete infrastrutturale urbana, territoriale e della mobilità sostenibile.

La rifunzionalizzazione del sistema non è solo un problema infrastrutturale, ma è un sistema complesso di funzioni pubbliche che deve diventare il supporto per una mobilità sostenibile, di qualità ed efficientamento dimensionato per i carichi stagionali. In sintesi, le strategie del PUC per la mobilità possono essere riassunte in: riorganizzazione dell'accessibilità e del sistema infrastrutturale portante; riqualificazione ambientale e sanitaria a servizio della mobilità. Si dovranno prevedere: un sistema di parcheggi periferici lungo l'asse mediano e un sistema di parcheggi centrali. Il PUC coordinerà e metterà a sistema anche le indicazioni del Piano del Traffico e del Piano di Utilizzo dei Litorali per definire una strategia unitaria della mobilità e delle infrastrutture per il turismo. A tal proposito, particolare importanza dovrà essere data alle politiche di sviluppo integrate per le infrastrutture portuali.

- a) Esame della Mobilità di area vasta, per rivisitare e potenziare il Piano Urbano del Traffico, che sarà maggiormente orientato a principi di sostenibilità ambientale, favorendo e potenziando la circolazione lenta, soprattutto nella viabilità interna al centro urbano, per raggiungere gli obiettivi per un piano di azione per l'energia sostenibile. Il comune tra il 2018/2019 ha già installato 2 punti (doppi) di ricarica elettrica

all'interno dell'area urbana, ed intende favorire sempre maggiormente questa forma di mobilità cittadina. Ulteriore attenzione dovrà essere posta nel prevedere l'abbattimento delle varie barriere architettoniche esistenti nella mobilità pedonale.

- b) Studio di nuove soluzioni per la sosta e il parcheggio, sia di residenti e lavoratori che per la fruizione turistica studiando anche parcheggi di scambio extra urbani per sopperire ai flussi di traffico estivi.
- c) Nuove reti di piste ciclo pedonali.
- d) Lo spostamento dei due distributori di carburante esistenti in Piazza del Molo nei nuovi posizionamenti già previsti nel PUL, al fine di garantirne maggiore sicurezza e funzionalità.

Punto 4) Attività produttive, zone artigianali - Zona D.

Le politiche di sviluppo economico devono favorire la crescita dell'intero territorio valorizzando le specifiche peculiarità delle varie porzioni. Tale sviluppo dovrà avvenire mediante azioni integrate che armonizzino le colonne portanti dell'economia, coniugando la centralità della vocazione turistica con la valorizzazione delle altre attività produttive quali commercio, artigianato e servizi. In tale ottica si dovrà privilegiare una riorganizzazione più funzionale delle zone artigianali e commerciali.

Zona artigianale Piano di Lottizzazione da cedere (Liscia Culumba).

- a) Pulizia e delimitazione delle aree già destinate a standard per una loro concreta fruizione
- b) Organizzazione aree di sosta e segnaletica stradale.
- c) Riqualficazione illuminazione pubblica con la sostituzione delle lampade esistenti con più efficienti sistemi a led per favorire un notevole risparmio energetico.
- d) Accertamento e valutazione preliminare di strutture con presenza di amianto al fine di stabilire il rischio e reale livello di pericolo per azioni mirate di manutenzione, rimozione o di bonifica delle aree interessate.
- e) Destinazione d'uso immobili per Servizi Direzionali e Simili (con eventuale abitazione per la custodia).
- f) Ridefinizione assetto tipologico per gli edifici che presentano carenza di condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali.
- g) Premialità volumetriche per interventi di riqualficazione energetica e urbanistica delle strutture stesse.

Nuova Zona PIP (Liscia Culumba).

- a) Variante al piano per una migliore rimodulazione delle aree standard e lotti ancora da vendere. L'intervento non prevede modifiche generali dell'intera perimetrazione né modifiche normative sulla densità edilizia né sui regimi d'uso.
- b) Individuazione lotto comunale per definire la progettazione e realizzazione di un capannone comunale da adibire a magazzini e archivio.

Punto 5) Ambiti rurali Zone E.

Una particolare attenzione sarà posta alla valorizzazione degli ambiti rurali attraverso strumenti capaci di promuovere la multifunzionalità delle attività presenti in un'ottica di tutela e salvaguardia della risorsa ambientale e agricola, riconoscendo a queste aree, anche per l'uso che storicamente se ne è fatto, una doppia valenza agricola e insediativa.

Aree Zone agricole antropizzate.

- a) Eventualità di passaggio da zona agricola a nuclei di case sparse nell'agro;
- b) Inserire nelle norme la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione integrale, di fabbricati esistenti anche con lo spostamento delle volumetrie in altro sedime all'interno dello stesso lotto o della stessa zona omogenea, previa dimostrazione della necessità di tale intervento (a scopo illustrativo, ad esempio per raggiungimento delle distanze dai confini, distanze da strade, da fabbricati destinati all'allevamento di bestiame o al deposito di attrezzature e automezzi), recependo le normative attuali, con possibilità di incremento volumetrico da deliberare, in caso di interventi di miglioramento energetico e con uso di materiali tipici ed ecosostenibili;
- c) Inserire nelle norme la possibilità di studi per riconversione in insediamenti turistici legati alle attività dell'agro, quali turismo rurale, agriturismo e la possibilità di realizzazione, da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale, di progetti per realizzazione di fattorie didattiche.

Aree Zone agricole non antropizzate.

- a) Studio delle potenzialità insediative (zonizzazioni), in base alla morfologia del terreno in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli stabilendo, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.
- b) Possibilità di studi per insediamenti turistici legati alle attività dell'agro, quali turismo rurale, agriturismo e la possibilità di realizzazioni, da valutare in sede di Consiglio Comunale, di progetti per realizzazione di fattorie didattiche.
- c) Indirizzi per le attività agricole anche in funzione dei nuovi PSR 2021/2027 da fondi europei.

Punto 6) Aree turistiche Zone F.

Secondo la definizione del PPR gli insediamenti turistici sono quelli, prevalentemente costieri, caratterizzati da seconde case, alberghi, residence e campeggi, identificati sulla base della prevalenza delle seconde case rispetto al totale degli edifici. La pianificazione comunale identifica come zone F le parti dell'insediamento che per utilizzazione nell'arco dell'anno, tipologia degli edifici, dotazione di servizi, localizzazione sul territorio, siano nei fatti destinate prevalentemente alla popolazione non residente.

In linea generale i principi cui attenersi sono: **1)** Ambiti edificati e dotati di infrastrutture: riqualificare sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e completare la dotazione di servizi. **2)** Ambiti con edificazione spontanea: effettuare semplici operazioni di ricucitura con sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, il completamento delle infrastrutture di accesso alle aree di fruizione turistica, la realizzazione di servizi; **3)** Campeggi esistenti: riqualificare le strutture esistenti sotto il profilo ambientale, intervenendo su edifici, percorsi e servizi. **4)** Nuove zone turistiche: individuare le nuove zone turistiche (destinate soprattutto alla ricettività alberghiera di qualità) in prossimità degli insediamenti urbani.

L'individuazione delle zone F già edificate si basa sugli strumenti di pianificazione attuativa approvati (piani di lottizzazione, piani particolareggiati). La definizione dei perimetri delle zone di futura espansione viene fatta in contiguità ad ambiti già trasformati o oggetto di trasformazione e deriva direttamente dalle scelte programmatiche delle singole amministrazioni nel rispetto degli elementi ambientali e paesaggistici peculiari della realtà locale. Le aree edificate in assenza di pianificazione attuativa sono individuate sulla base della densità dell'edificato, della presenza di reti stradali, della destinazione d'uso degli edifici.

In aggiunta ai criteri generali si adottano i seguenti: **5)** Il limite della zona viene attestato sul bordo dei lotti, edificati o liberi, serviti da viabilità esistente; **6)** La viabilità che serve i lotti è sempre compresa all'interno del perimetro di zona; **7)** Possono essere ricompresi i vuoti interni agli insediamenti spontanei strettamente funzionali alla dotazione di standard.

- a) Revisione delle ripermetrazioni e volumetrie residue delle lottizzazioni esistenti e successivo studio per la equa redistribuzione anche in base ad eventuali nuovi accordi di programma (PDF), chiusura delle lottizzazioni in fase avanzata e cessione standard e viabilità al comune con successivo studio di utilizzo degli stessi;
- b) Revisione e aggiornamento norme di attuazione dello studio di disciplina delle zone destinate ad attività turistiche;
- c) Studio di riconversione lotti edificabili anche con possibilità alberghiere di lusso con eventuali premialità volumetriche per interventi di recupero edilizio su fabbricati vetusti o riconversioni di strutture in uso o disuso o non ultimate completamente;
- d) Revisione ed aggiornamento delle norme generali che definiscono i parametri di intervento, le caratteristiche costruttive ed eventuali interventi di miglioramento energetico sostenibile con le peculiarità costruttive e valorizzazione delle costruzioni esistenti, preferendo la realizzazione di interventi singoli alla realizzazione di volumetrie concentrate su unico corpo di fabbrica anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.
- e) Per i campeggi esistenti il PUC prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.

Punto 7) Aree demaniali e strutture pubbliche - Aree costiere e di prima fascia.

I Comuni oggi esercitano importanti funzioni amministrative sul demanio marittimo, la fascia costiera a più stretto contatto con il mare, che fino a pochi anni fa era di esclusiva competenza dello Stato. Il recente trasferimento delle competenze alla Regione e ai Comuni è avvenuto per favorire lo sviluppo turistico di questa parte così rilevante del territorio nazionale. Oggi questo patrimonio, ad esempio le spiagge, gli stabilimenti balneari o i porti turistici, appartiene ancora allo Stato ma è gestito da Regione e dai Comuni che rilasciano le concessioni demaniali e ne disciplinano l'uso ai fini turistici con apposite ordinanze balneari.

La linea di confine tra le aree del demanio marittimo e le altre proprietà, pubbliche o private, è rilevabile dalla cartografia S.I.D. (sistema informativo del demanio marittimo), istituita in ambito nazionale dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e realizzata attraverso puntuali verifiche catastali. La cartografia è disponibile presso le Capitanerie di Porto e gli uffici comunali preposti alle funzioni gestionali del demanio marittimo. La competenza dei Comuni si estende anche al mare territoriale, la fascia di mare compresa nelle 12 miglia, quando non rilevino interessi primari di esclusiva competenza statale. I beni del demanio marittimo sono disciplinati dal Codice della Navigazione, dalle altre leggi di settore emanate dallo Stato e dalla Regione, dalle norme di attuazione costituite dagli atti di concessione e dalle ordinanze della pubblica autorità. Il Comune di Palau con il PUL ha assunto i necessari strumenti operativi per una diretta attuazione della propria programmazione territoriale su questo ambito costiero così qualificante e decisivo per uno sviluppo omogeneo delle proprie risorse economiche, ambientali e socio/culturali. • **con deliberazione n. 20 del 05 Luglio 2019** è stato approvato dal Consiglio Comunale il Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) del Comune di Palau • **con deliberazione di n.28 del 14 Luglio 2020** è stato approvato dal Consiglio Comunale l'Esame delle osservazioni pervenute al PUL e l'approvazione del piano ormezzi ed integrazione studio di assetto idrogeologico. L'iter si trova in fase di definizione finale.

La rilevante opportunità che ne consegue è quella di poter assicurare il coordinamento delle competenze demaniali con quelle urbanistiche già nella fase di redazione dei Piani

- a) Viabilità di collegamento alle strutture, studio di riconversione e fruizione, strutture di supporto;
- b) Picchettamento delimitazioni;
- c) Identificazione e/o rimozione delle strutture non in regola.
- d) Studio di progettazione per la realizzazione del collegamento da via Capo d'Orso al belvedere di Baragge mediante la realizzazione di un'area di sosta con servizi e la realizzazione di un trenino con binario a cremagliera o ascensore panoramico per il superamento del dislivello che allo stesso tempo abbia funzioni di attrazione turistica.
- e) Studio di progettazione della viabilità ciclo - pedonale per creare collegamenti nelle fasce costiere fruibili da appassionati di attività all'aria aperta quali footing, jogging, running e passeggiate cicloamatoriali o vie di collegamento tra singole località residenziali turistiche.
- f) Rete chioschi pubblici;
- g) Studio di progettazione Elisuperfici;
- h) Studio di progettazione aree carburanti.

Punto 8) Zone per attrezzature sportive.

Verde sportivo

1. Sono le aree, pubbliche o private corrispondenti a quanto previsto dagli art.3 e 6 del D.A. n.2266/U del 20 dicembre 1983, indicate come G o S, già destinate o che il PUC destina, ad attrezzature sportive pubbliche o di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti di servizio quali servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e anche di attrezzature di per lo svago e ristoro.

2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti, subordinando quest'ultimo ad un P.A che comprenda l'intera area.

3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di Piani Particolareggiati o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con gli operatori privati.

4. Le aree destinate al verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti.

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dagli art.3 e 6 del D.A. n.2266/U del 20, già destinate o che il PUC destina, ad attrezzature sportive pubbliche o di interesse pubblico.

2. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Gli interventi sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.A.

Gli interventi dovranno pertanto prevedere:

- a) Studio di fattibilità per la realizzazione di un campo da golf internazionale ecocompatibile, di 1^a categoria o 2^a categoria a 18 buche, con relative strutture a servizio dell'impianto, in grado di ospitare competizioni di livello nazionale o internazionali organizzate dalla FIG.
- b) Studio di rivalutazione e fattibilità centro sportivo Area di Montiggia con relativi parcheggi.
- c) Studio di rivalutazione di attività sportive da realizzare sia nelle aree fluviali quali le foci del rio Zicchinu e del fiume Liscia, ove poter prevedere, senza realizzazione di volumetrie attività sportive quali canottaggio e sport simili, nonché nelle aree più interne per attività ricreative varie, da valutare in base anche ad eventuali proposte effettuate da privati o associazioni sportive.
- d) Previsione di eventuali aree fuori dal centro abitato per la realizzazione di piste di allenamento per appassionati di sport motoristici con possibilità di realizzazione di piccole strutture di supporto da inserire in maniera non invasiva nel tessuto extraurbano, prediligendo aree paesaggisticamente non di particolare pregio e aree compromesse per l'uso agricolo.

Punto 7) Area portuale – turistica e commerciale - ferroviaria.

Per quanto riguarda le due aree portuali, in linea generale, sono stati già approntati progetti preliminari; più specificatamente per il Porto Commerciale è stato già rivisitato il progetto di “Intervento **di completamento e razionalizzazione del porto commerciale**” che ha già avuto le preliminari note di condivisione da parte della Regione, Ass.to LL.PP. e Capitaneria di Porto. Il Piano Regolatore Portuale (PRP) è in fase di confronto, con conferenze di Servizio coordinate dalla RAS, Ass.to EE.LL. con i diversi Enti Competenti (Ministero, Regione e Provincia), che prevede:

- a) Definizione urbanistica dell'area
- b) Ampliamento dell'area portuale commerciale e turistica;
- c) Rimodulazione generale dell'area del porto turistico;
- d) Definizione del piano degli ormeggi;
- e) Definizione delle aree a terra;
- f) Servizi connessi alla portualità;
- g) Nuovo terminal per i bus.

Area Ferrovia.

All'attualità è in corso una vertenza giurisdizionale con il Ministero dei BB.CC., che ha sospeso le opere già in corso, alla definizione del ricorso al Consiglio di Stato si dovrà valutare quali soluzioni alternative e/o attuative sarà possibile eseguire per:

- a) Ripresa – o variante per ultimazione dei lavori per l'accesso e l'uscita dall'area portuale commerciale.
- b) Decisione sulla nuova piattaforma prevista nell'area di Palau Vecchio, per il carico e scarico dei passeggeri.
- c) Cessione e conversione dei fabbricati per eventuali progetti di recupero e conversione della stazione centrale di Palau (ingresso del paese), rivalutazione dell'intero sito con sistemazione della area verde e parcheggi.
- d) Progettazione e realizzazione di sottopassaggio pedonale sotto il ponte di Via del Faro angolo Via Arzachena.

Punto 8) Valorizzazione del paesaggio nelle sue componenti ambientali e storiche-architettoniche

Fortificazioni. Aree monumentali/archeologiche, Aree a vocazione religiosa, Area cimiteriale.

La valorizzazione del patrimonio storico e ambientale costituisce un elemento fondamentale per garantire il benessere dei cittadini e rappresenta un'opportunità di sviluppo dei settori produttivi e delle attività economiche. La storia del nostro territorio è l'alto valore paesaggistico di tutte le sue componenti; le stesse dovranno essere alla base di un progetto che deve coniugare la tutela con lo sviluppo, la modificazione con la conservazione, mettendo in evidenza il loro carattere unico e originale. Le attuali condizioni ambientali e climatiche impongono, poi, un radicale ripensamento delle politiche urbane che dovranno perseguire l'obiettivo di rendere minimo il consumo di suolo, utilizzando aree all'interno degli ambiti urbani costituiti e individuando interventi ai loro margini per disegnare, consolidare e completare il tessuto urbanizzato al fine di condurre ad un'armoniosa forma urbana. In questo senso, il nuovo PUC dovrà caratterizzarsi per la sua capacità di costruire un territorio sostenibile, di qualità, innovativa nella gestione e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, turistico e paesaggistico.

- a) Previsioni per l'uso ed il recupero storico delle fortificazioni e aree militari, con previsione di progetti mirati per interventi di recupero, valorizzazione e riconversione mista anche ad attività turistiche e ricettive. Elemento fondamentale sarà quello di mantenere il prestigio architettonico e le caratteristiche peculiari che le caratterizzano, nonché in alcuni casi procedere alla valorizzazione notturna con studio dell'illuminazione.
- b) Perimetrazione e valorizzazione con studio di percorsi per la fruizione e la scoperta dei vari siti archeologici disseminati all'interno del territorio comunale, anche con la possibilità di creazione di virtual tours on line e multimediale nel museo etnografico comunale.
- c) Possibilità di valutare eventuali dotazioni di servizi per le aree di culto sparse nel territorio comunale, quali l'area di San Giorgio, l'area votiva dedicata a Sant'Antonio e le altre varie;
- d) Per le aree monumentali, la previsione di fornirle di servizi di biglietteria e servizi igienici, di prevedere uno studio per la fruizione e valorizzazione notturna con studio dell'illuminazione (Roccia dell'Orso);
- e) Previsione di ripermetrazione e ampliamento dell'area cimiteriale in base alla valutazione delle variabili dinamiche demografiche attuali e di previsione;

Punto 9) Regolamentazione edilizia.

Il regolamento edilizio è uno strumento normativo che disciplina gli aspetti igienico - sanitari, tecnico - estetici e di sicurezza delle costruzioni e delle loro pertinenze. Esso trova la sua fonte di disciplina nell'articolo 4 del d.p.r. n. 380/2001 (cd. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Il compito di emanare il regolamento edilizio è affidato al Comune: ogni Comune, infatti, ha un proprio regolamento edilizio che si integra con il piano urbanistico che definisce più specificatamente le strategie per il governo del territorio comunale.

Per quanto riguarda questo punto nella stesura del nuovo PUC e relative NTA lo stesso sarà oggetto:

- a) Studi di fattibilità per interventi pubblici o privati a servizio della collettività.
- b) Rivisitazione ed aggiornamento con eventuali annullamenti delle varie delibere comunali riguardanti l'urbanistica allo stato attuale vetuste e non allineate con i parametri dettati dai nuovi decreti semplificazione e dal Nuovo testo unico dell'edilizia in fase di definizione da parte del Governo nazionale, aggiornamento in base alle attuali e nuove normative urbanistiche regionali.
- c) Studio e valutazione delle nuove caratteristiche dimensionali dei nuovi fabbricati, anche in base all'epoca di realizzazione, degli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazioni leggere, medie e pesanti che riguardano la modifica delle dimensioni interne dei vani, dando ove possibile, la possibilità di un adeguamento volumetrico per il raggiungimento dei parametri edilizi attuali, ed ove non possibile, il mantenimento delle superfici minime dei vani esistenti senza obbligo di raggiungimento delle superfici minime di piano per le nuove costruzioni.
- d) Predisposizione dei criteri e della scelta della gamma di colore, da identificare per ogni zona omogenea comunale, onde uniformare le colorazioni degli immobili, creando un pantone di colori a cui fare riferimento per le fasi progettuali e per le manutenzioni dei fabbricati esistenti.
- e) Studio e linee guida per la realizzazione di interventi di ristrutturazioni, ampliamenti e manutenzioni edilizie che prevedano l'uso di fonti energetiche green e materiali ecosostenibili.
- f) Salvaguardia di stili architettonici di particolari fabbricati costruiti nella località di Porto Rafael tra gli anni 60 – 80.

NOTA DI INTERESSE GENERALE

Su tutto il territorio si dovrà inoltre tenere conto della necessaria implementazione delle infrastrutture digitali e della razionalizzazione del ciclo dei rifiuti urbani.

Le risorse per fare tutto ciò possono provenire da:

- 1) Messa a sistema degli investimenti privati (nuove costruzioni – manutenzioni ordinarie e straordinarie);
- 2) Minore burocrazia e accelerazione nella progettazione e spesa pubblica;
- 3) Messa a sistema delle risorse comunitarie;
- 4) Ideazione di strumenti finanziari ad hoc (progetti di finanza – crowdfunding – equity funding)

PROCEDIMENTI, COMUNICAZIONE, CONSULTAZIONE

E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il percorso di redazione, adozione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Palau sarà strutturato secondo i seguenti punti che prevedono momenti di comunicazione, consultazione e partecipazione pubblica:

- 1) approvazione delle Linee di indirizzo e avvio del procedimento per la formazione del PUC;
- 2) comunicazione all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del processo di VAS;
- 3) elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico;
- 4) il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni; il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare;
- 5) entro gli stessi termini il consiglio comunale adotta lo Studio comunale di assetto idrogeologico e lo sottopone alla procedura di approvazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino;
- 6) il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul Piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale;
- 7) il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, su quello dell'autorità competente in materia ambientale e su quello della Regione;
- 8) il comune predispose il PUC nel termine di centottanta giorni dalla approvazione del Piano preliminare;
- 9) il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale;
- 10) entro quindici giorni dall'adozione, il PUC, corredato della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione;
- 11) entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma scritta;
- 12) entro lo stesso termine il comune convoca la conferenza di copianificazione;
- 13) entro quarantacinque giorni dalla scadenza dei sessanta giorni dalla pubblicazione, il comune provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute. Gli esiti della istruttoria preliminare sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, i quali si esprimono in sede di conferenza di copianificazione;
- 14) entro il termine di centoventi giorni dalla scadenza dei sessanta giorni dalla pubblicazione, le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del

paesaggio esprimono, in sede di conferenza di copianificazione, il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni;

- 15) il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi ai pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione, e provvede alle opportune revisioni del piano;
- 16) il PUC è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, entro il termine di quattro mesi dalla data di conclusione dei lavori della conferenza di copianificazione;
- 17) il piano è trasmesso alla struttura dell'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza;
- 18) la Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta, nel termine di sessanta giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, una seconda conferenza di copianificazione;
- 19) in caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di copianificazione o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, il comune è invitato, con provvedimento della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, a conformarsi ai pareri espressi entro il termine perentorio di trenta giorni provvedendo, con apposita deliberazione del consiglio comunale, ad integrare gli elaborati del piano. Il piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, che con propria determinazione riscontra l'adeguamento e procede alla pubblicazione;
- 20) il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da parte della Regione della deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione della procedura. In seguito il piano urbanistico comunale è sottoposto a monitoraggio e a verifica con periodicità almeno triennale, al fine di verificare lo stato di attuazione delle relative previsioni e la necessità o meno di variarlo o sostituirlo.

Il presente documento è formato da n.10 pagine.

Palau li, 01 Dicembre 2020

-----FINE-----