



Spett.le
COMUNE DI PALAU
Piazza Popoli d'Europa
07020 PALAU (SS)
Alla c.a. del Sindaco e
di tutta l'Amministrazione Comunale

OGGETTO: PUC - VAS PARTECIPATO. *PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE.*

In relazione al percorso partecipativo messo in essere dall'Amministrazione Comunale, volto a condividere il processo di pianificazione territoriale che si è intrapreso ed al fine di conoscere in modo trasparente le istanze di tutti coloro che a vario titolo potrebbero avere una progettualità che si sposa con le linee di indirizzo dettate dall'Amministrazione stessa, il sottoscritto:

Scampuddu Antonio, Urbanista, con studio in Luogosanto (SS) Via A. Manzoni n° 19, incaricato dalle società Bel Colle S.r.l. e La Contralta S.r.l. Società Agricola – appartenenti allo stesso gruppo economico - di partecipare al predetto percorso, palesando le loro comuni istanze,

PREMESSO CHE

- a) Le predette Società sono rispettivamente proprietarie dei terreni in Loc. Le Saline, identificati catastalmente al foglio 7 mapp.li 190-191-1099-193-194-22-522-524-676-683-686-788-88-983-985-987-989 la prima e 646-647-648-649-650-651-652-653-784-785 la seconda di complessivi ettari 38.75.20 (vedi allegati grafici),
- b) i terreni come meglio specificati nei grafici allegati ricadono nella pianificazione urbanistica vigente in:
 - zona E1;
 - zona F2
 - zona F3
 - zona F alb
 - zona F par
 - zona F v
- c) La Contralta è una società agricola nata nel 2019 con l'animo di sviluppare un progetto ambizioso legato alla produzione di vino di alta qualità, all'ospitalità e alla valorizzazione e promozione del territorio.
Il punto focale dell'azienda è quello di valorizzare il patrimonio agricolo in proprietà, attraverso la coltivazione di uva per la produzione di vino biologico di altissima qualità, con una rigorosa politica di rispetto ambientale e con uno sguardo attento verso il passato della Gallura degli Stazzi. L'impianto propende per la coltivazione cosiddetta "ad alberello", una scelta dal punto di vista

agronomico-colturale poco usuale per la maggior parte dei nuovi vigneti e considerata svantaggiosa, infatti l'alta densità di impianto (diecimila piante per ettaro) e il fusto basso, consentono una resa bassa ma d'altro canto si ottiene una qualità eccezionale del prodotto.

La scelta Aziendale ha premiato "La Contralta" che se pur giovane ha già avuto importanti riconoscimenti a livello nazionale ed internazionale, non ultimo il riconoscimento della rivista Forbes come una delle 100 migliori aziende emergenti del settore vitivinicolo a livello Italiano e vuole proseguire in questa direzione per affermarsi come Azienda di nicchia focalizzata fortemente alle produzioni di altissima qualità con vitigni autoctoni della Sardegna ed in particolar modo della regione di Gallura. Questo concetto presuppone un rispetto delle pratiche culturali ancestrali che si traduce in un ridottissimo impatto sui terreni.

- d) allo stato attuale l'azienda ha una produzione di circa 24.000 bottiglie con una superficie già piantumata pari a 3,6 ettari ed ha in programma di piantumare ulteriori 3 ettari nel prossimo triennio per arrivare ad una produzione a regime di circa 43.000 bottiglie. (vedi allegato A);
- e) la proprietà delle due Società dal punto di vista di sviluppo aziendale ha uno **sviluppo complessivo di 38.75.20 HA** ed al fine della presente è stata "divisa" in due macro zone per le finalità che ad esse si vorrebbero attribuire:
- la zona 1 destinata alle attività agricole
 - la zona 2 destinata alle attività di ospitalità

Zona 1

La zona 1 si estende su una superficie di 21.31.60 HA.

Attualmente su parte dei terreni della zona 1 (vedi grafici allegati) sono già stati impiantati circa 1.85.61 ha di vite che diventeranno produttivi entro la prossima stagione, altri 2.51.60 ha saranno messi a dimora entro la prossima primavera ed entro la fine del prossimo anno verranno impiantati ulteriori aree per altri 1.41.35 ha. Complessivamente entro il 2023 si arriverà ad una superficie coltivata a vigneto di circa 66.632 metri quadrati.

La zona 1 rappresenta la parte produttiva dell'azienda agricola con destinazione prettamente agricolo-produttiva; nella pianificazione vigente la stessa ricade per un 70% circa in zona E1 e per la restante parte in zona F2.

Zona 2

Di recente acquisizione la zona 2 si estende su una superficie di 17.43.60 HA.

Ricade nella pianificazione urbanistica vigente in zona Fv, Falb, Fpar con una suddivisione di circa un terzo del totale superficiale per ciascuna delle predette zone urbanistiche.

Attualmente la zona si presenta naturale con una copertura a macchia mediterranea mediamente evoluta e priva di alterazioni ed antropizzazioni.

- f) L'Azienda vorrebbe completare il progetto di sviluppo agricolo della Zona 1 con la realizzazione di una cantina dove possa effettuare le lavorazioni primarie (raccolta, fermentazione, macerazione, affinamento), l'imbottigliamento e la commercializzazione del prodotto finito con un approccio culturale-divulgativo e formativo che prevede lo studio e l'apertura di spazi sia per i lavoratori ed anche per avventori, ma soprattutto aperto alla Comunità locale, alle scuole di ogni ordine e grado anche ai fini formativi ed espositivi.
- g) Per le finalità di cui sopra vorrebbe creare un ostello intorno alla cantina fatto di spazi singoli e privati dove tutti possano soggiornare durante i periodi di formazione immersi nella realtà produttiva.
- h) L'Azienda vorrebbe sviluppare nella Zona 2 un "Retreat Aziendale" formato da 20 suites con pertinenze esclusive di altissimo livello e strettamente collegato all'Azienda produttiva dove la stessa Cantina di cui al punto (e) diventerebbe il cuore della produzione, aggregazione e socializzazione. Questo potrebbe essere aperto tutto l'anno ed ospitare Clienti di diversa natura ma di elevato target, sia singoli che gruppi Aziendali per il coaching e ritiri formativi.
- i) Tutto il comparto (Zona1+Zona2) di fatto confina con la viabilità principale a nord ed ovest ed essendo immediatamente a monte delle zone di sviluppo turistico ormai definita urbanisticamente, risulta già servito dalle reti infrastrutturali principali (acquedotto, fognatura, linea elettrica di alimentazione, cabina di trasformazione).
- j) La proposta sia per la Zona 1 che per la Zona 2 non crea un impatto paesaggistico di entità rilevante; l'area a corollario è di fatto urbanizzata ed antropizzata con parametri edilizio-urbanistici molto più intensivi, che derivano dalla pianificazione attuativa sviluppata negli anni; nel caso di specie la proposta porterà ad un rapporto di copertura minimale lasciando quindi ampie aree destinate alle coltivazioni per la Zona 1 e da mantenere a verde naturale per la Zona 2

TUTTO CIO' PREMESSO

Si propone per l'area in esame:

1. Per la **Zona 1** l'attribuzione della zona urbanistica da **E.AP (agricola produttiva)** con i seguenti parametri urbanistici:

Parametri di intervento PROPOSTA ZONA 1			
St	mq	213160,00	Superficie territoriale
If R	mc/mq	0,010	Indice fondiario RESIDENZE (R)
Pv R	mc	2131,60	Potenzialità volumetrica
If FC	mc/mq	0,020	Indice fondiario FABBRICATI CONNESSI ALLA CONDUZIONE AGRICOLA (FC)
Pv FC	mc	4263,20	Potenzialità volumetrica
Stand.	mq	**	Standards pubblici
D.str	m	20,00	
D.ed	m	20,00	Distacco fra pareti fin
D.conf	m	20,00	Distacco da confini
Hmax	m	7,50	Altezza massima edifici

2. Per la **Zona 2** l'attribuzione della zona urbanistica da **E.AR (agricola ricettiva)** con i seguenti parametri urbanistici:

Parametri di intervento PROPOSTA ZONA 2				
St	mq	174360,00	Superficie territoriale	
It	mc/mq	0,025	Indice territoriale	
Pv	mc	4359,00	Potenzialità volumetrica	
Vpubbl.	mc	0,00	Volume pubblico	0%
Vpriv.	mc	4359,00	Volume privato	100%
Vserv.	mc	0,00	Volume servizi connessi	0%
Vol. res.	mc	4359,00	volume residenziale	100%
Stand.	mq	**	Standards pubblici	
Ab.Ins.	n°	44,00	Abitanti insediabili	
Dot. Un.	mq/ab	**		mq/ab
D.str	m	20,00		
D.ed	m	20,00	Distacco fra pareti fin	
D.conf	m	20,00	Distacco da confini	
Hmax	m	3,50	Altezza massima edifici	
Rc	%	0,69%	Rapporto copertura max	

**** L'Azienda è disponibile in caso di accettazione della proposta ad eseguire a sue spese interventi di natura perequativa su standard pubblici del Comune che abbiano ricadute sociali benefiche su tutta la Comunità locale.**

Si rimane pertanto a disposizione per ogni eventuale proposta e/o chiarimento in merito alla presente.

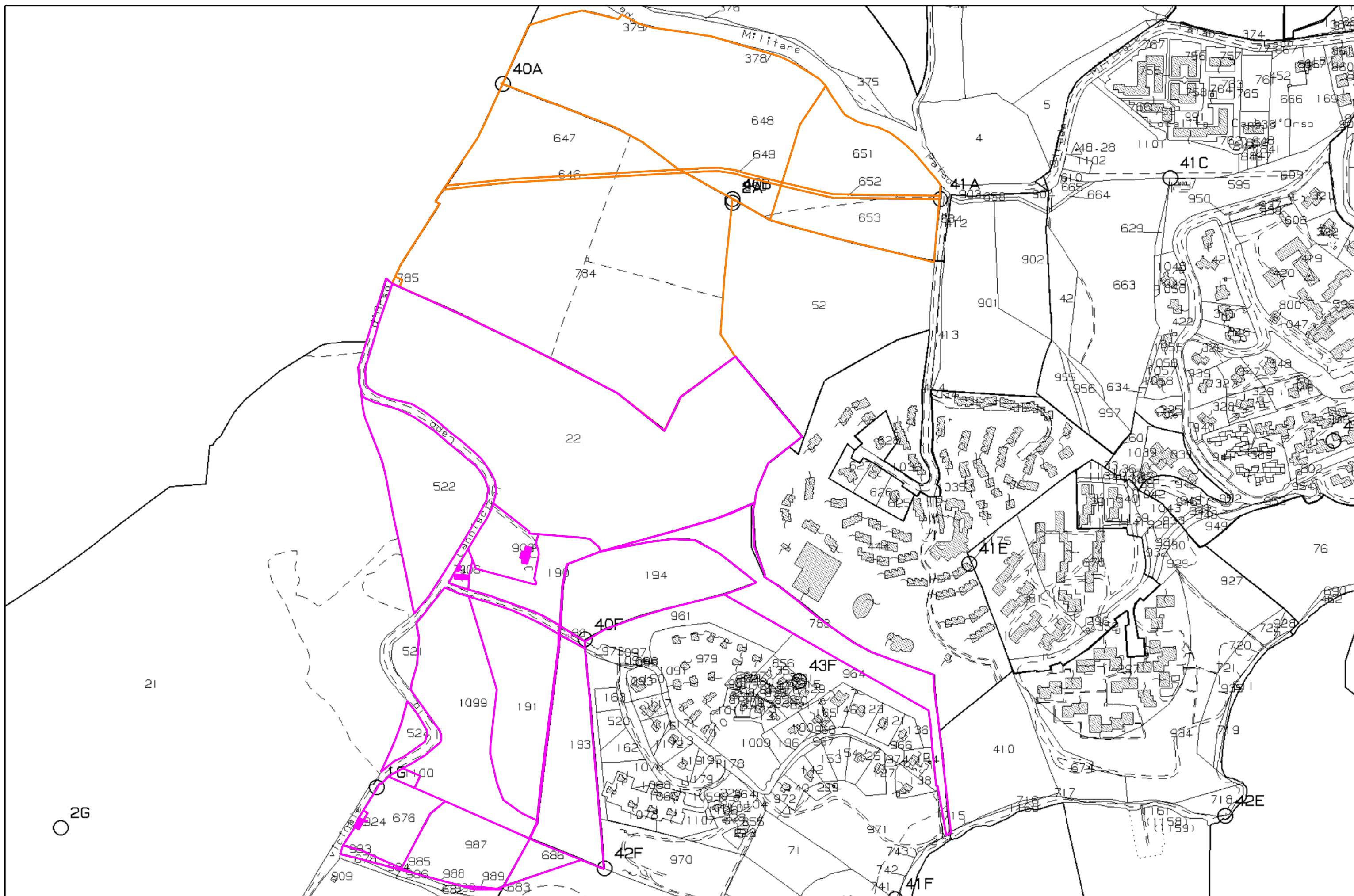
Allegati *(con indicazione dell'area di interesse)*:

- Stralcio planimetria catastale
- Stralcio PDF vigente
- Stralcio planimetria catastale su foto aerea
- Allegato A – Produzioni attuali ed in previsione
- Documenti di identità del richiedente

Palau, 29 giugno '22

Il richiedente in rappresentanza delle società
Bel Colle Srl e La Contralta S.r.l. soc. Agricola

Dott. Urb. Antonio Scampuddu (Tecnico incaricato)

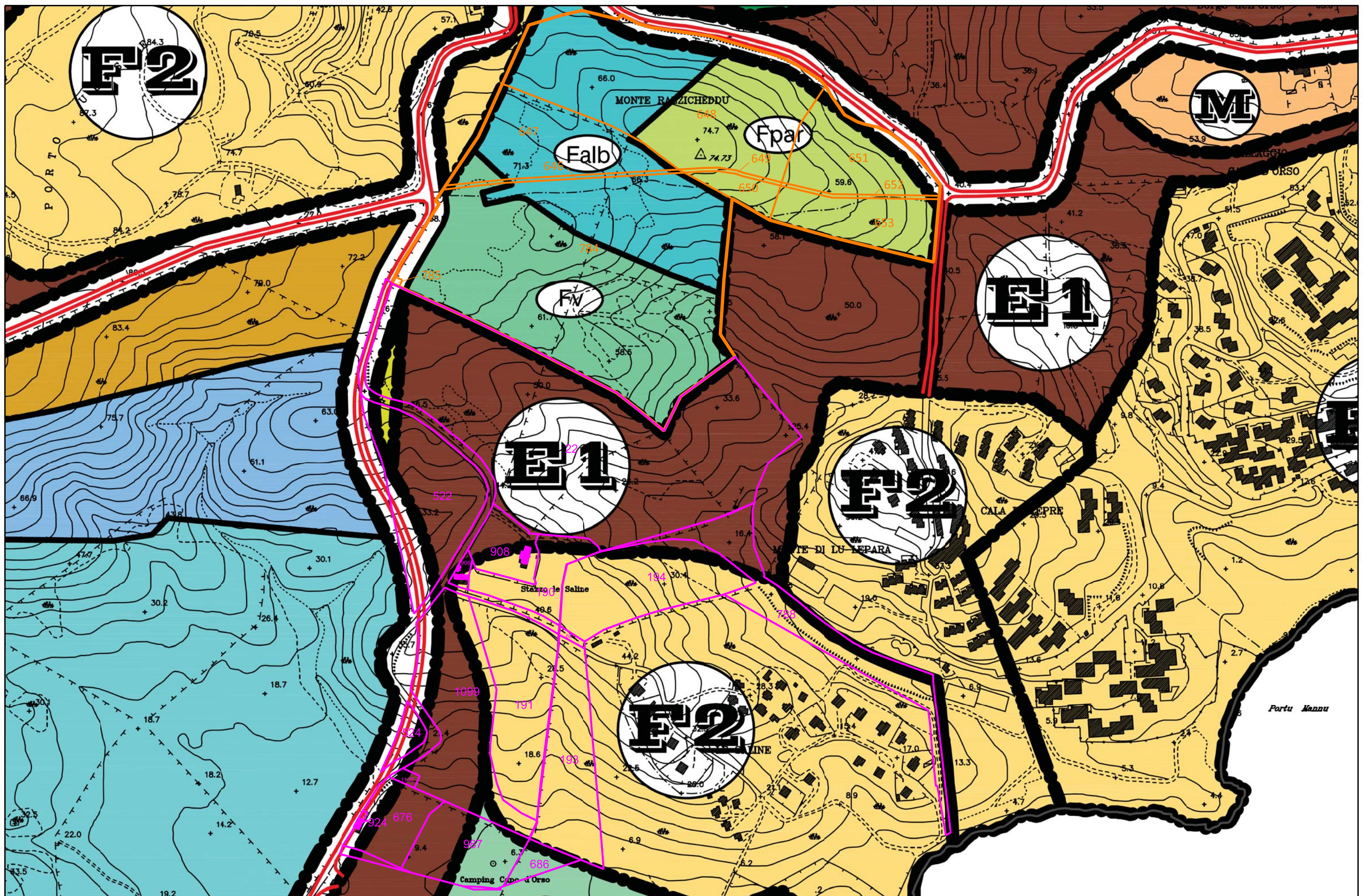


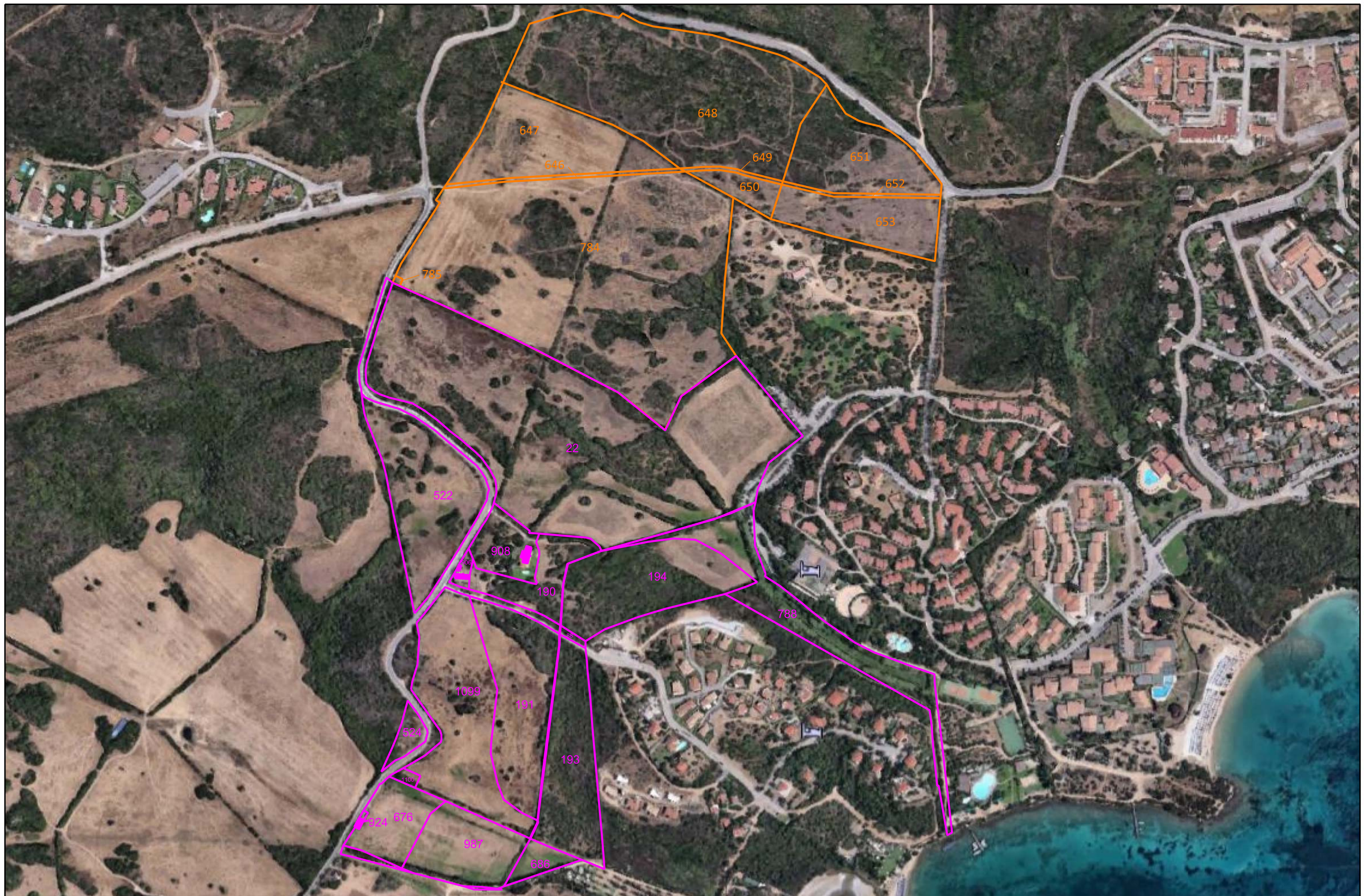
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

ZONA 1

ZONA 2

Scala 1:4.000





STRALCIO PLAN. CAT. SU GOOGLE EARTH

— ZONA 1

— ZONA 2

Scala 1:4.000

PRODUZIONI ATTUALI ED IN PREVISIONE

VIGNETI ESISTENTI					
Varietà	Superficie	Quantità prevista produzione a ha, vigneto a regime	Produzione totale prevista	Litri vino prodotti potenziali	Bottiglie potenziali
<i>Cannonau</i>	20.632	70	14.442	10.000	13.300
<i>Vermentino</i>	16.000	70	11.200	7.800	10.400
TOTALI	36.632				

BOTTIGLIE	23.700
------------------	---------------

PREVISIONE VIGNETI DA PIANTUMARE NEI PROSSIMI 3 ANNI					
Varietà	Superficie mq	Quantità prevista produzione a ha, vigneto a regime q/ha	Produzione totale prevista kg	Litri vino prodotti potenziali lt	Bottiglie potenziali n°
<i>Caricagiola</i>	3.000	70	2.100	1.400	1.800
<i>Pascale cagliari</i>	3.000	70	2.100	1.400	1.800
<i>Carignano</i>	4.000	70	2.800	1.800	2.400
<i>Vermentino</i>	20.000	70	14.000	9.800	13.000
TOTALI	30.000				

BOTTIGLIE	19.000
------------------	---------------

BOTTIGLIE TOTALI	42.700
-------------------------	---------------