

Palau 30 luglio 2022

Spett.le Comune di Palau

Piazza Popoli D'Europa n. 1

07020 PALAU (SS)

OGGETTO: PUC- VAS PARTECIPATO – PROPOSTA DI PIANIFICAZIONE DELL'AREA IN LOC. CAPANNACCIA

PREMESSO CHE,

- l'Amministrazione Comunale di Palau ha posto in essere un percorso partecipativo nell'ambito della formazione del PUC, avente quale obiettivo quello di condividere in modo attivo l'intero processo di pianificazione territoriale. Nell'ambito del citato percorso partecipativo, l'Amministrazione Comunale ha infatti organizzato dei pubblici incontri volti anche ad accogliere suggerimenti da parte dei cittadini e/o tecnici, a manifestare criticità dal punto di vista urbanistico e idee di sviluppo varie;
- in particolare è stata messa a disposizione anche una pagina web dove ogni cittadino può inoltrare ai progettisti, all'ufficio urbanistica ed all'Amministrazione Comunale eventuali idee di sviluppo del territorio e/o di porzioni di esso;

DATO ATTO CHE,

- l'iniziativa intrapresa rappresenta una notevole opportunità di trasparenza, finalizzata certamente a garantire un'inversione di tendenza dalle concezioni, ormai obsolete, perseguite fino a qualche tempo fa nella redazione degli strumenti urbanistici: per la prima volta viene chiesto alla popolazione di diventare parte attiva nella redazione del PUC, e il tutto nella massima trasparenza;

VISTO CHE,

- i sottoscritti germani Sanna Ignazio e Francesca Anna sono proprietari, in località Capannaccia di Palau, dei fondi di terreno, adiacenti la zona abitata (zona urbanistica "B") della frazione, di seguito elencati.

a) Foglio 4	P.lla 148	Sup. 19.023 mq
b) Foglio 4	P.lla 480	Sup. 6.696 mq
c) Foglio 4	P.lla 511	Sup. 16.692 mq
d) Foglio 4	P.lla 512	Sup. 13.339 mq
e) Foglio 4	P.lla 1012 (ex 651)	Sup. 26.542 mq
f) Foglio 4	P.lla 464	Sup. 32.461 mq
	TOTALE	Sup. 114.753 mq (11,47 ettari)

- in particolare, i fondi elencati dalla lettera a) alla lettera e) - zona 1 - sono immediatamente adiacenti al centro abitato (zona urbanistica "B") di Capannaccia ed hanno una superficie complessiva pari a 82.292 mq (circa 8 ettari), mentre il fondo elencato alla lettera f) (zona "2") è certamente più distante dall'abitato di Capannaccia ed ha un'estensione pari a 32.461 mq (circa 3 ettari);
- i citati fondi di terreno, secondo il vigente Programma di Fabbricazione, sono inquadrati urbanisticamente come zona Agricola "E" e distano dal mare circa due chilometri;

PRESO ATTO CHE:

- E' certamente intenzione dei sottoscritti valorizzare detti terreni dal punto di vista turistico/residenziale, con la prospettiva anche di svolgere direttamente attività ricettive/alberghiere e imprenditoriali – questo per la Zona "1" - ;
- La zona "1" (p.lle 148-480-511-512-1012 ex 651), pur classificata come agricola dallo strumento urbanistico, ormai obsoleto, certamente mostra una particolare vocazione quale zona di espansione al centro abitato della frazione e quindi sarebbe auspicabile che venisse classificata urbanisticamente come zona "C" nel redigendo PUC, al fine di consentire la realizzazione di residenze e servizi (quali albergo, ristorante, bar, centro benessere) e/o altre strutture per servizi, adottando comunque un indice di fabbricabilità molto contenuto. Infatti, sarebbe auspicabile che la zona "A", estesa complessivi mq 82.292 potesse, nella nuova programmazione, consentire la

realizzazione di circa 5.000 mc di volumetria residenziale di lusso (solo ville unifamiliari) e circa 12.000 mc di volumetria per servizi (albergo, ristorante, bar, ecc.).

In particolare, nella proposta di cui trattasi, si prevede la realizzazione di 10 ville da 500 mc cadauna, con piscina, e un albergo comprendente 60 camere/suite da 30 mq cadauna, un ristorante per circa 200 persone, zona benessere, piscina e attrezzature sportive, nonché altri servizi connessi quali locali deposito, garage, cantine, locali tecnici, ecc.

- In riferimento invece alla Zona "2" (p.lla 464 del foglio 4), estesa 32.461 mq (circa 3 ettari), si prevede la realizzazione di tre abitazioni unifamiliari, delle quali una sarà ceduta in modo gratuito al Comune di Palau per esigenze sociali. L'abitazione di circa 100 mq di superficie utile, che sarà ceduta al comune, verrà realizzata a totali spese dei germani Sanna e sarà consegnata, insieme alle aree strettamente pertinenziali (corte da circa 500 mq) per essere utilizzata dall'Amministrazione per qualsiasi obiettivo sociale voglia perseguire.
- Nell'ambito delle due proposte saranno ovviamente individuati nei progetti di lottizzazione le aree standard da cedere al comune e le opere di urbanizzazione saranno a totale carico dei germani Sanna.

Tutto ciò premesso, i sottoscritti

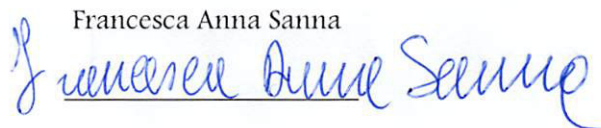
CHIEDONO

ai progettisti del PUC, all'Ufficio Urbanistica e all'Amministrazione Comunale di valutare la proposta di sviluppo dell'area di proprietà sita nella frazione di Capannaccia.

Cordiali Saluti

In fede

Ignazio Sanna


Francesca Anna Sanna


Si allegano.

- a) Visure catastali;
- b) Stralcio Foglio di mappa;
- c) Stralcio ortofoto tratto da Google Heart indicante la distanza dal mare;
- d) Stralcio piano di disciplina con sovrapposizione del catastale;
- e) Stralcio foglio di mappa individuante la proprietà interessata dalla proposta di sviluppo;
- f) Documento di identità dei sottoscritti germani Sanna Ignazio e Anna Francesca.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **30/07/2022**

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di PALAU (G258) provincia SASSARI - Limitata al foglio: 4



Soggetto richiesto:

SANNA Ignazio nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 (CF: **SNNGNZ58M05E425U**)

Totali immobili: di catasto terreni 18



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **148**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 29,47**; agrario **Euro 24,56**

Superficie: **19.023 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **U**



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **480**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,19**; agrario **Euro 3,46**

Superficie: **6.696 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 3

1. MELIS Giovanna Armida (CF MLSGNN29C55A480F)^a Nata a ASUNI (CA) il 15/03/1929 Diritto di:
Proprietà per 1/3 bene personale

2. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U) Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di:
Proprietà per 1/3 bene personale

3. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U) Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di:
Proprietà per 1/3 bene personale

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: 2 Reddito dominicale: **euro 34,66** Reddito agrario: **euro 28,02** Superficie: **25.719 m²**



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 4 Particella 506

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,45**; agrario **Euro 0,30**

Superficie: **582 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 4 Particella 511

Dati di classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 21,42**

agrario **Euro 17,10**

Superficie: **16.692 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 4,45	Euro 16,97
Reddito agrario	Euro 2,96	Euro 14,14
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	5.740	10.952
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	3	U



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 4 Particella 512

Dati di classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 21,62

agrario Euro 17,23

Superficie: 13.339 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 3,82	Euro 17,80
Reddito agrario	Euro 2,39	Euro 14,84
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.848	11.491
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	2	U



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 4 Particella 582

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01

Superficie: 17 m²

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di PALAU (G258) (SS)

Foglio 4 Particella 583

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31; agrario Euro 0,21

Superficie: 401 m²

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 4 Particella **585**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,16 Lire 318**; agrario **Euro 0,11 Lire 212**

Superficie: **212 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 4 Particella **586**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,14**; agrario **Euro 0,09**

Superficie: **176 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 4 Particella **591**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,04**; agrario **Euro 0,03**

Superficie: **56 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio 4 Particella **592**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,01**; agrario **Euro 0,01**

Superficie: **5 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **652**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,04**; agrario **Euro 0,03**

Superficie: **50 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 12 - totale righe intestati: 3

1. MELIS Giovanna Armida (CF MLSGNN29C55A480F)^a Nata a ASUNI (CA) il 15/03/1929 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

2. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U) Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

3. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U) Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: **10** Reddito dominicale: **euro 44,20** Reddito agrario: **euro 35,12** Superficie: **31.530 m²**



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **420**

Superficie: **3 m²**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **422**

Superficie: **32 m²**

Particella con destinazione: **AREA FAB DM**

**Immobile di catasto terreni - n.15****Dati identificativi:** Comune di **PALAU (G258) (SS)**Foglio **4** Particella **464****Dati di classamento:**Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 40,18**agrario **Euro 31,79**Superficie: **32.461 m²****Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 10,11	Euro 30,07
Reddito agrario	Euro 6,74	Euro 25,05
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13.056	19.405
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	3	U

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 13 al n. 15 - totale righe intestati: 2**1. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U)** Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di:
Proprieta' per 1/2**2. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U)** Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di:
Proprieta' per 1/2**> Totale Parziale****Catasto Terreni**

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 40,18** Reddito agrario: **euro 31,79** Superficie: **32.496 m²**



Immobile di catasto terreni - n.16

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **577**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,04**; agrario **Euro 0,03**

Superficie: **57 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO** di classe **3**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 16 - totale righe intestati: 2

1. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U) Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U) Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,04** Reddito agrario: **euro 0,03** Superficie: **57 m²**



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **1012**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 41,12**; agrario **Euro 34,27**

Superficie: **26.542 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **U**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 17 - totale righe intestati: 3

1. MELIS Giovanna Armida (CF MLSGNN29C55A480F)^{a)} Nata a ASUNI (CA) il 15/03/1929 Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

2. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U) Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

3. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U) Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 41,12** Reddito agrario: **euro 34,27** Superficie: **26.542 m²**



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di **PALAU (G258) (SS)**

Foglio **4** Particella **988**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,18**; agrario **Euro 0,98**

Superficie: **759 m²**

Particella con qualità: **PASCOLO ARB** di classe **U**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 18 - totale righe intestati: 3**

1. MELIS Giovanna Armida (CF MLSGNN29C55A480F)^{a)} Nata a ASUNI (CA) il 15/03/1929 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

2. SANNA Francesca Anna (CF SNNFNC53R59E425U) Nata a LA MADDALENA (SS) il 19/10/1953 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

3. SANNA Ignazio (CF SNNGNZ58M05E425U) Nato a LA MADDALENA (SS) il 05/08/1958 Diritto di:
Proprieta' per 1/3 bene personale

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di PALAU (G258)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 1,18** Reddito agrario: **euro 0,98** Superficie: **759 m²**

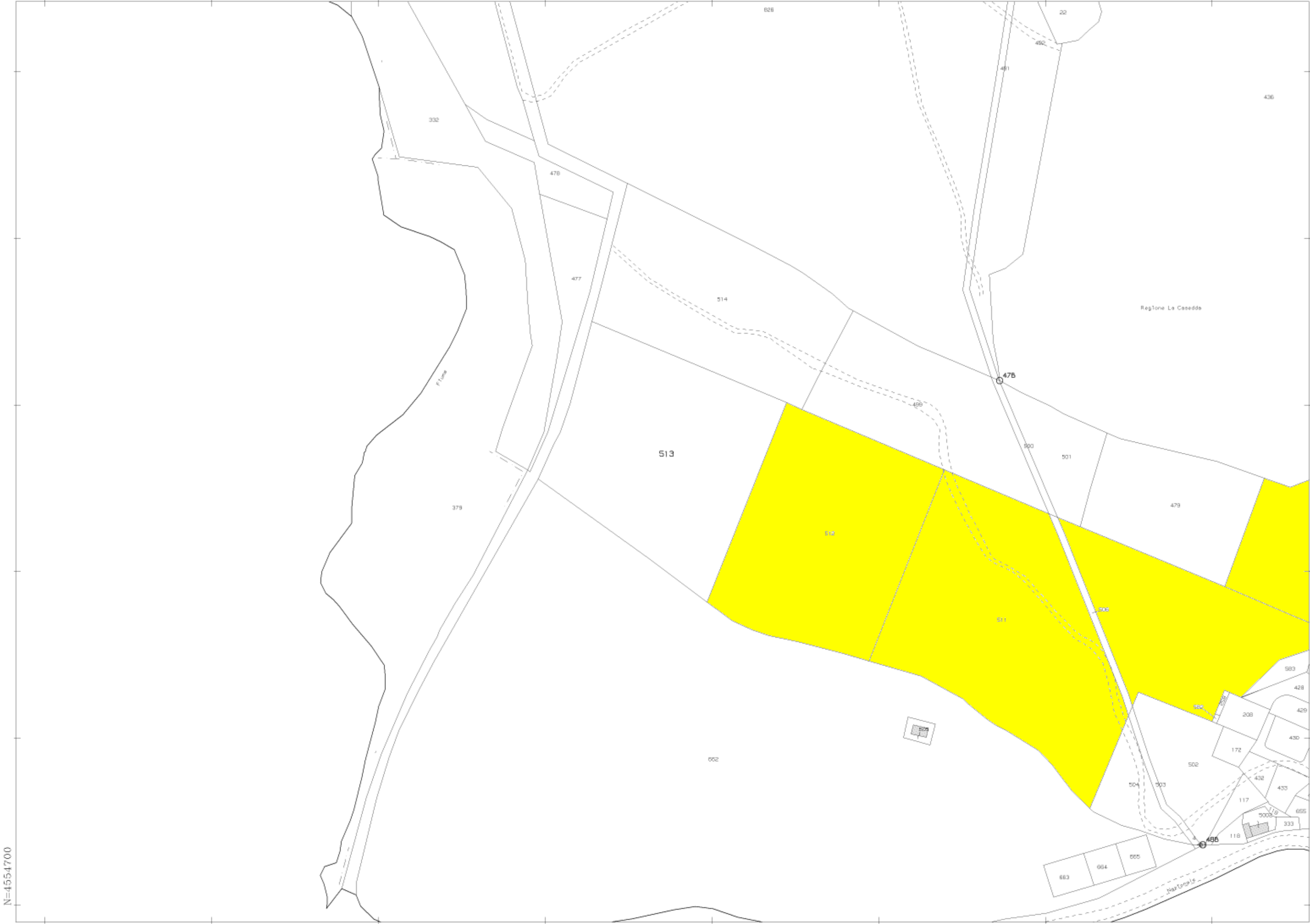
➤ **Totale generale**

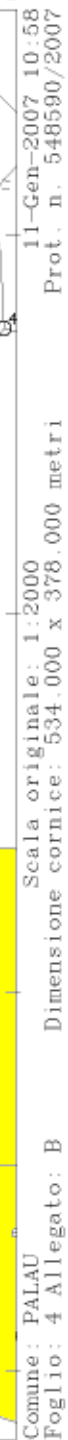
Catasto Terreni

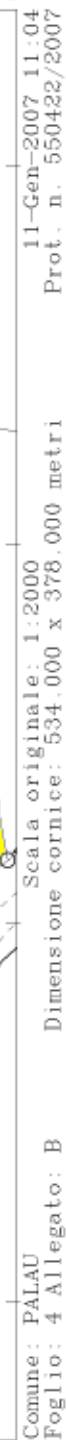
Totale immobili: **18** Reddito dominicale: **euro 161,38** Reddito agrario: **euro 130,21** Superficie: **117.103 m²**

Visura telematica

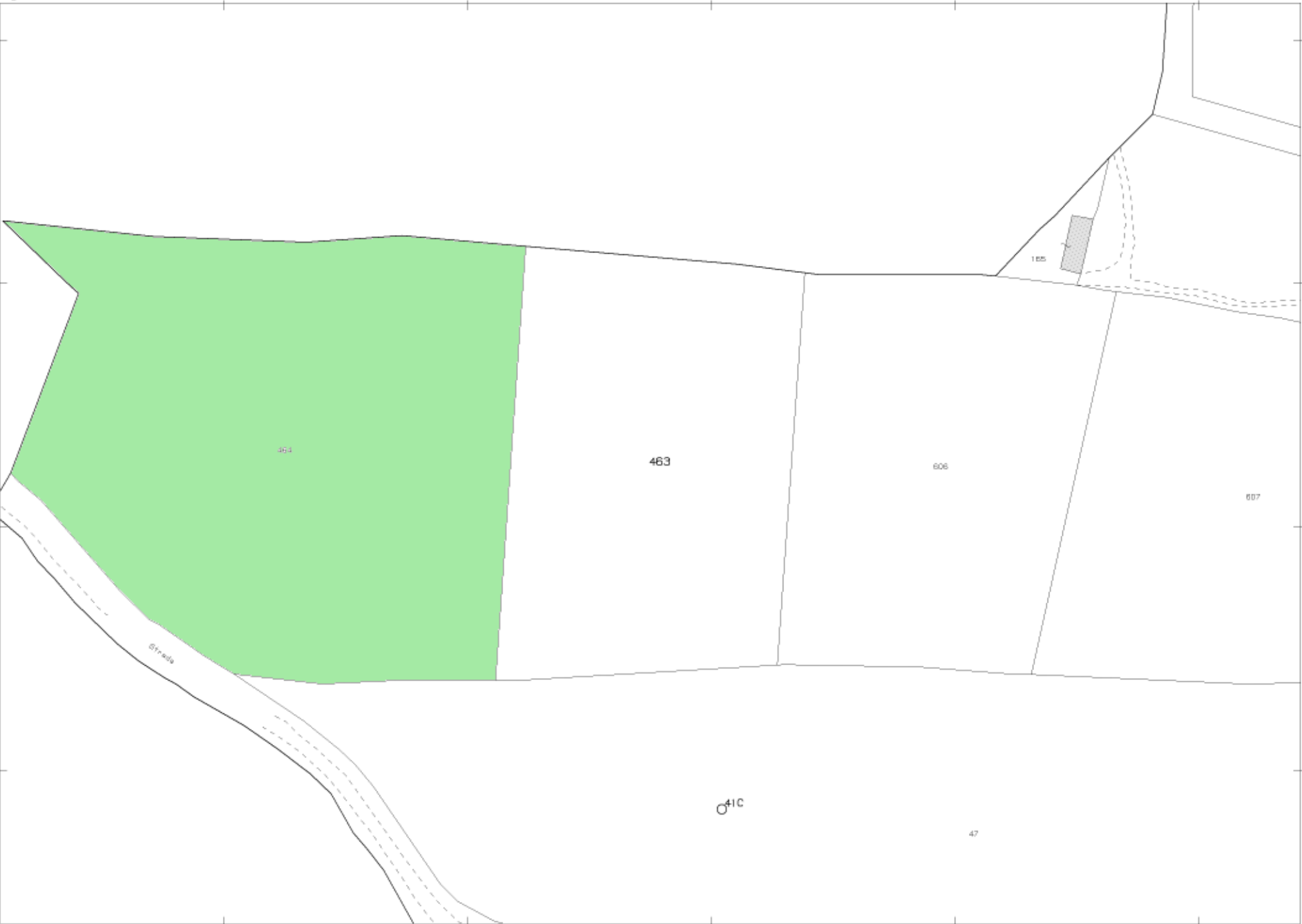
Tributi speciali: Euro 1,80









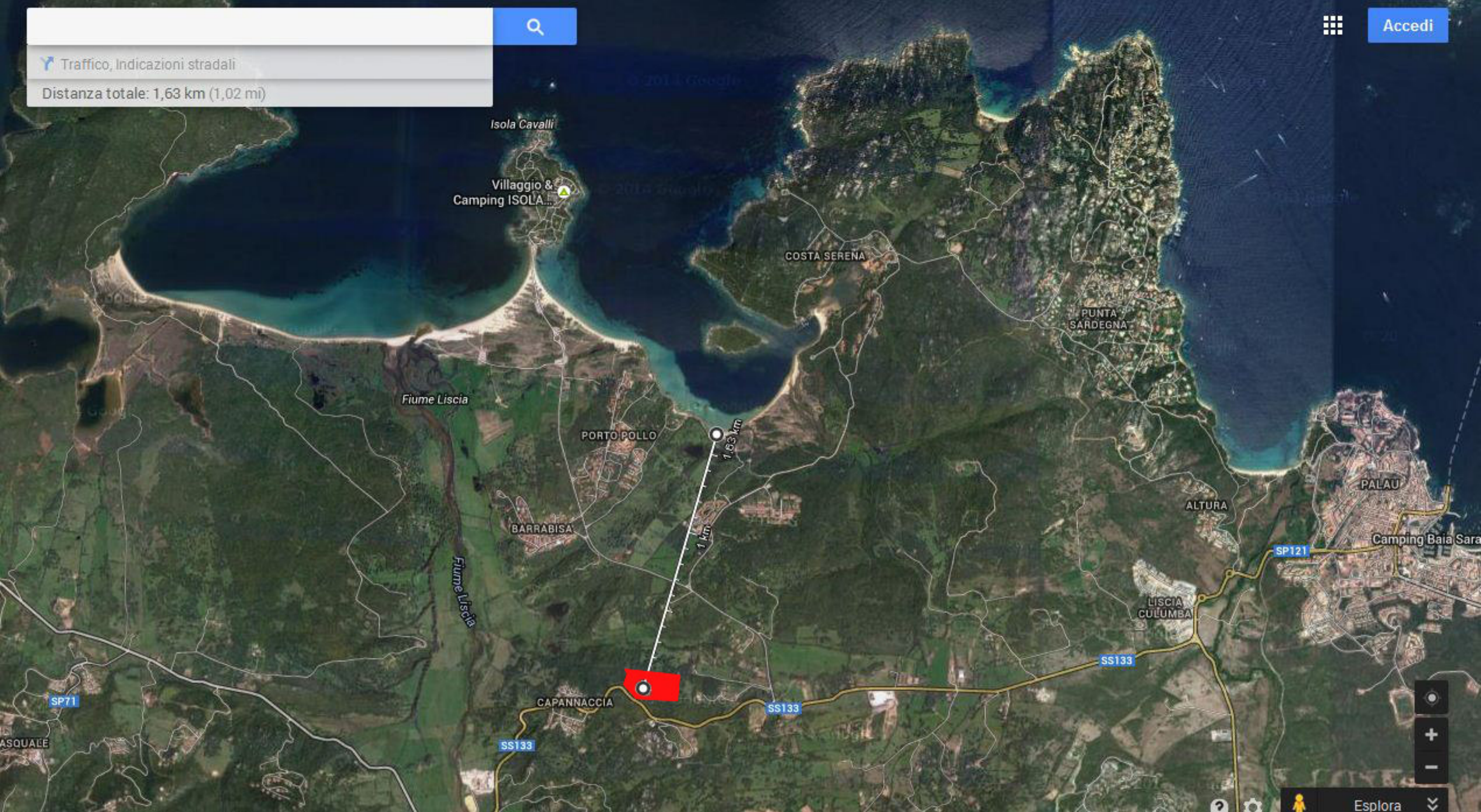




Accedi

Traffico, Indicazioni stradali

Distanza totale: 1,63 km (1,02 mi)





Capannaccia

