

Soc. Immobiliare Ecosarda srl
Viale Valentino n 3
07029 TEMPIO P.

Palau, li 21 luglio 2022

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

OGGETTO: COMUNE DI PALAU - PIANO URBANISTICO COMUNALE
- PROPOSTA Soc. Immobiliare Ecosarda srl

La società Immobiliare Ecosarda srl, con sede in Tempio, Via Valentino 3, rappresentata dal sottoscritto in qualità di tecnico incaricato, costituita il 3 Settembre del 2013 con lo scopo di investire nell'immobiliare, nel settembre 2013 e nel gennaio 2014 ha acquistato i terreni siti nel centro minore di Capannaccia, frazione di Palau.

All'epoca lo strumento urbanistico vigente era il Programma di Fabbricazione (PdF); inoltre il Consiglio Comunale di Palau aveva adottato il PUC. Di conseguenza nei Certificati di destinazione urbanistica, veniva anche inclusa la destinazione prevista dal PUC in virtù del fatto che le norme di salvaguardia erano in atto.

Giova evidenziare che, dal 2005 al 2020, il Consiglio Comunale di Palau ha adottato vari PUC che non hanno mai concluso l'iter d'approvazione definitiva. I terreni in questione hanno comunque mantenuto una destinazione urbanistica "B" Centro minore di Capannaccia e "C" espansione del centro urbano.

Dettaglio terreni:

COMPARTO "CAPANNACCIA EST"

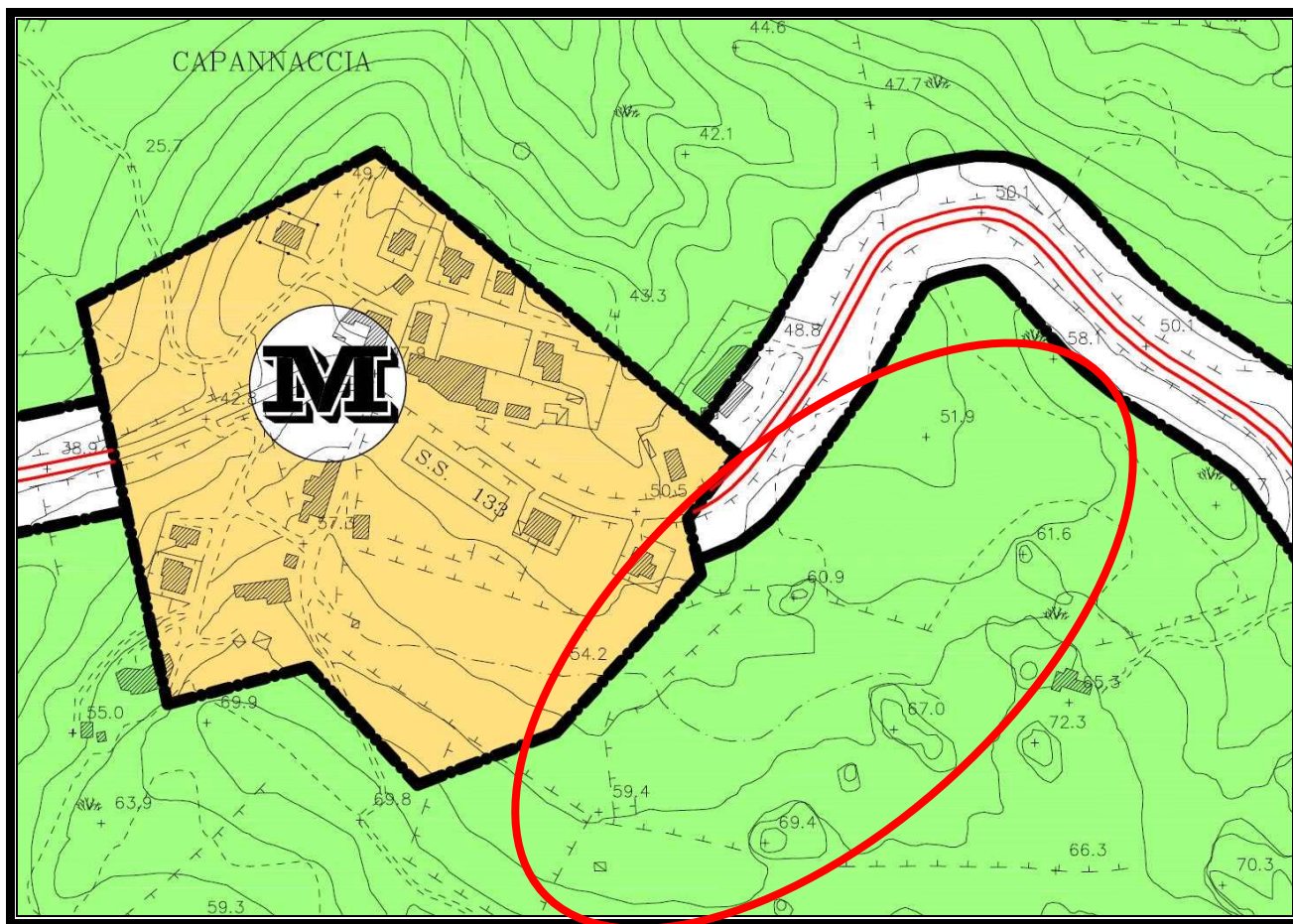
Zona B centro minore – zona agricola

Foglio 8, mappali:

- 847	Ha 00.12.76
- 1228 (EX 845)	Ha 01.00.09
- 1	Ha 00.92.64
- 750 (EX 23/a)	Ha 03.64.50
- 772	Ha 00.04.00
- 775	Ha 00.00.14
- 781	Ha 00.03.50
- 751	Ha 00.01.00
- 773	Ha 00.03.00
- 774	Ha 00.00.53
Totale	Ha 05.82.16

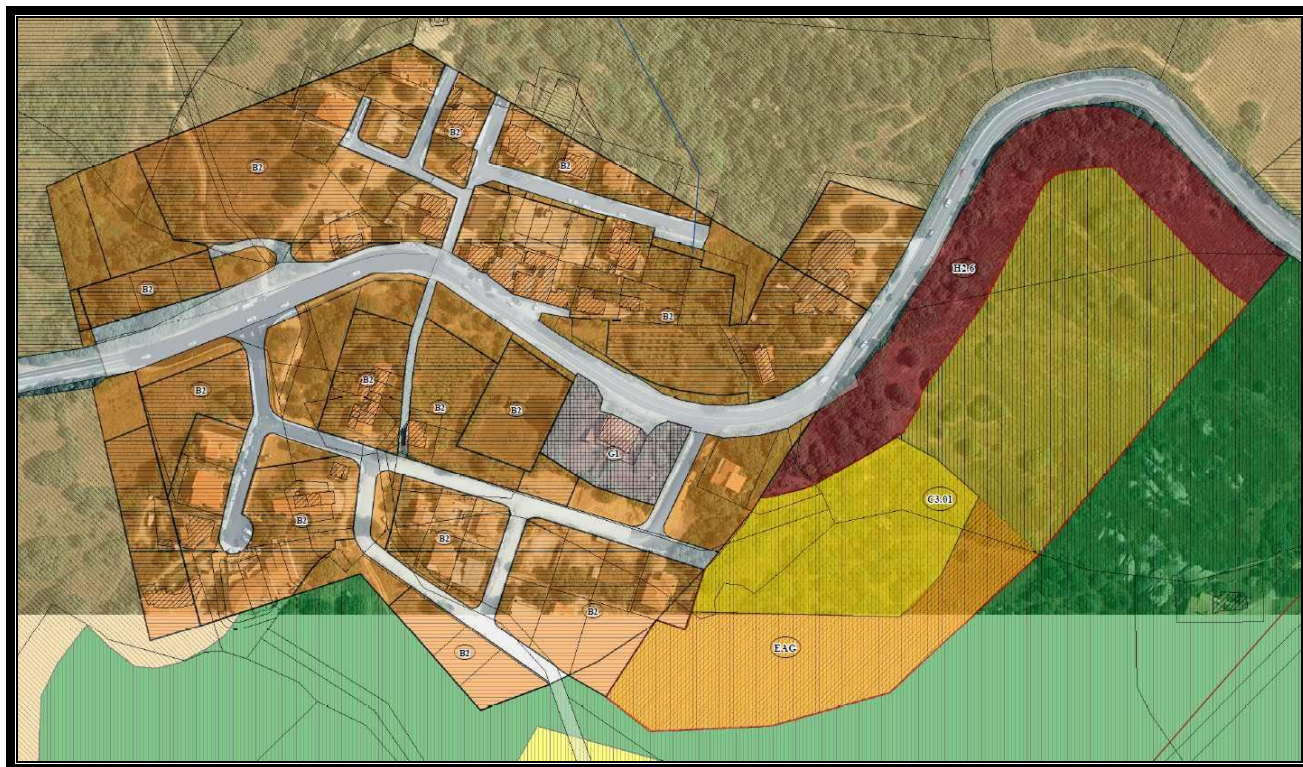
Il Puc adottato nel 2013 e le sue norme di salvaguardia, con l'art 47 delle N.T.A: (pag 64), identificavano puntualmente la destinazione d'uso delle aree ed attribuivano alle stesse una potenzialità volumetrica, pari a 23.087 metri cubi, differente rispetto a quella attribuita dal Pdf.

Si riporta di seguito lo stralcio del Pdf vigente.



Le aree ricadono in parte in Zona "B" Centro minore di Capannaccia ed in Parte in Zona E agricola

Si riporta di seguito la destinazione d'uso prevista dal PUC approvato nel 2018



Si riporta di seguito lo stralcio delle N.T.A. del PUC, relative al comparto edificatorio del centro minore della Capannaccia.

ZONE DI ESPANSIONE CENTRO MINORE CAPANNACCIA

- Le sub zone pianificate sono costituite da comparti di limitata estensione, in sub ambiti urbanizzati;
- Gli interventi sono stati programmati secondo quanto previsto dalle seguenti norme ed ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983, nonché secondo gli indirizzi di cui all'art. 75 delle N.A. del P.P.R. e dell'art. 36 delle presenti N.T.A.
- La destinazione del potenziale volumetrico residenziale generato è per il 50% per edilizia residenziale agevolata di cessione al comune con relativa superficie fondiaria pertinenziale; per la residua parte è prevista la realizzazione di edilizia residenziale.
- L'attuazione delle previsioni avviene attraverso predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L.) o d'ufficio in relazione a motivazioni di ordinato assetto urbanistico del territorio e del suo tessuto sociale, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67.
- In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq. di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

- La sub zona pianificata costituisce elemento di **ricucitura urbana**;
- la superficie territoriale della macchia edificabile **C3.01**, ricadente totalmente all'interno dei terreni in questione, è pari a **mq 31.106**, indice territoriale indicato all'art. 43 N.T.A. del PUC 2018 - 0,50 mc/mq;
- PREVISIONE VOLUMETRICA ULTIMO PUC MC 15.553

Tutto ciò premesso la Società Immobiliare Ecosarda s.r.l. da me rappresentata formula all'Amministrazione in indirizzo la seguente "Proposta" di modifica dell'attuale quadro urbanistico.

PROPOSTA

COMPARTO "CAPANNACCIA EST"

Zona C espansione del centro minore di Capannaccia

Zona G Centro Sportivo e parco naturalistico

I terreni in argomento sono stati oggetto, nei diversi PUC adottati dal Comune di Palau, di univoche previsioni urbanistiche. Infatti, sin dai primi anni 2000, la destinazione degli stessi è sempre stata quella di zona "C" di espansione del centro minore di Capannaccia. Tale previsione urbanistica è soprattutto conseguente sia alla particolare orografia del terreno che si presenta pressoché pianeggiante, sia per la contiguità dello stesso con le esistenti infrastrutture che addirittura identificano quota parte delle strade e dei sotto servizi all'interno dei terreni in questione. Di fatto, nella redazione del Piano di Lottizzazione (PdL) del centro minore di Capannaccia, l'urbanista aveva appunto previsto una possibile espansione proprio nei terreni in argomento.

In riferimento al contesto urbanistico e paesaggistico del centro minore di Capannaccia, si è proceduto a verificare lo stato dei luoghi, soffermando l'attenzione sull'analisi dell'attuale conformazione consolidata del Borgo. Da un'attenta valutazione, anche grazie ai dati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune, è scaturito che le previsioni volumetriche ed insediative previste dal PdL vigente sono state quasi completamente realizzate.

Un altro elemento di valutazione preso in considerazione è costituito dalla mancanza, pressoché totale, di servizi pubblici o di interesse pubblico. Questa forte carenza di servizi rende il Borgo privo quanto meno di aree attrezzate per lo sport, per il gioco e per il tempo libero.

Prima Proposta.

In considerazione di queste carenze in termini di servizi all'utenza si è pensato di proporre all'Amministrazione comunale di valutare la possibilità, nella stesura del nuovo PUC, di individuare uno specifico comparto che, pur tenendo in considerazione le peculiarità orografiche del territorio in questione, consenta di poter implementare la dotazione delle infrastrutture esistenti che, come su detto, in parte già ricadono nei terreni in titolarità della Società da me rappresentata.

Si propone conseguentemente l'inserimento di una **zona G servizi sportivi** nella parte di terreno maggiormente pianeggiante, baricentrica alle aree edificate ed edificabili, consona ad accogliere strutture sportive, quale per esempio un campo da calcetto, da tennis o da paddle, e programmare la realizzazione di un percorso naturalistico che renda fruibile il parco e ben visibili le emergenze rocciose e essenze arboree di pregio presenti nell'area in argomento, oltre ad un parco giochi per i bambini. Detta previsione urbanistica (parco sportivo naturalistico) dovrebbe avere una, se pur minima, potenzialità volumetrica destinata esclusivamente per la realizzazione dei servizi sportivi, quali spogliatoio, servizi igienici, magazzino, ricevimento, ufficio, foresteria etc.

La superficie territoriale da noi proposta per la realizzazione del parco sportivo naturalistico, urbanisticamente classificato "Zona G servizi sportivi", sarà di circa 3 ettari.

Seconda Proposta.

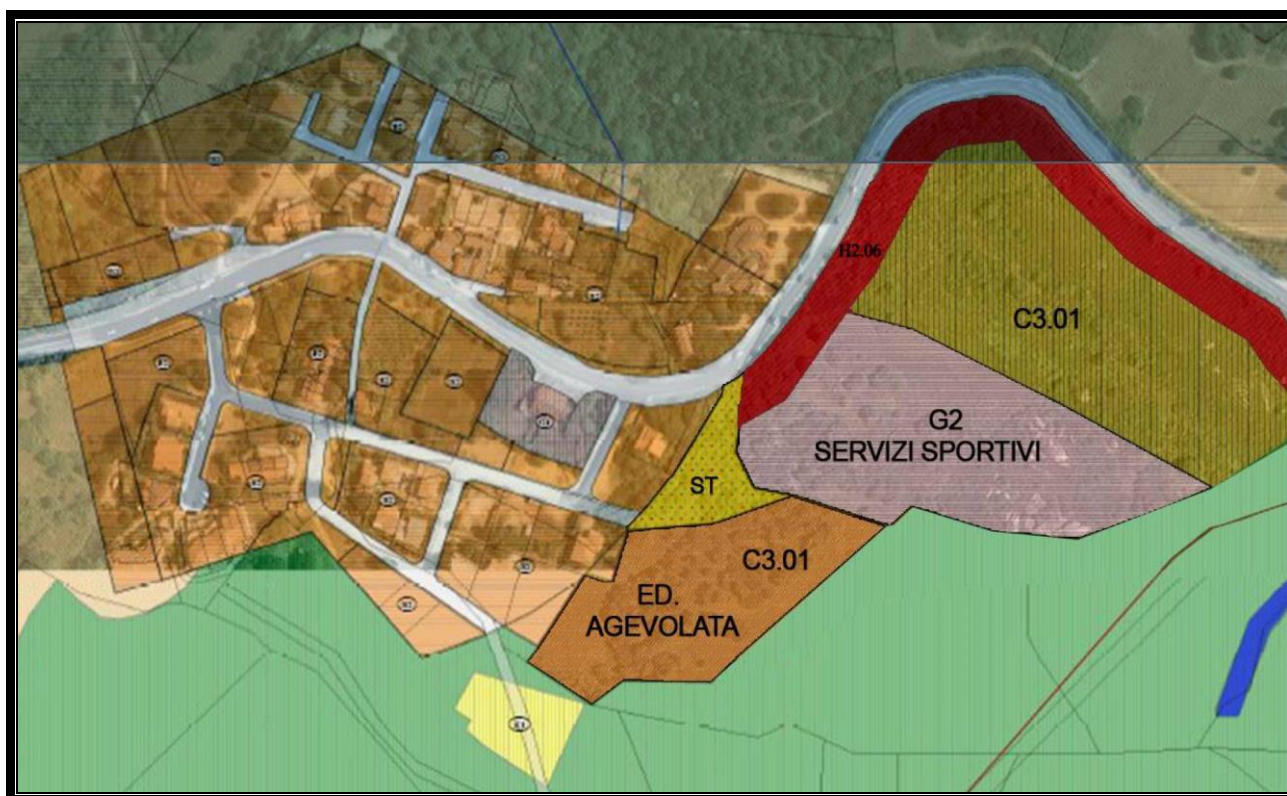
La proposta di individuare planivolumetricamente due comparti urbanistici (nella planimetria allegata sono state evidenziate le aree edificabili e quelle destinate allo sport), da destinare all'edilizia agevolata/prima casa, alle residenze private ed al Centro Sportivo e Parco Naturalistico, è conseguente sia ad un'attenta analisi dello stato di fatto sia dalla necessità di pervenire ad una soluzione **urbanistica moderna improntata sulla qualità della vita, sul benessere sociale e sul rispetto dell'ambiente**. Di fatto il comparto edificatorio di tipo residenziale (C3.1 - Capannaccia Est) risulterebbe contiguo al Borgo esistente, ma strettamente interconnesso sia con il Centro Sportivo e Parco Naturalistico che con la nuova area standard contigua all'ex struttura scolastica.

Quanto proposto consentirà, a nostro giudizio, di poter pervenire all'ampliamento del Borgo di Capannaccia nel rispetto dell'ambiente, con un più che contenuto impatto paesaggistico, garantendo un'ottima qualità della vita sia per gli attuali residenti che per quelli ancora potenzialmente insediabili. L'obiettivo è quello di realizzare un piccolo Borgo ecocompatibile, a minimo impatto ambientale, ed ecosostenibile aumentando ulteriormente, in termini di prestigio, l'appetibilità e la funzione di richiamo del nostro territorio nel contesto della Gallura.

Riteniamo che, per quanto attiene le volumetrie residenziali complessive, il 50% delle stesse **dovrebbe essere destinato all'edilizia per la prima casa**. A tal riguardo è intenzione della società istante, garantire fin da ora e manifestare la volontà di operare in tal senso.

La nostra proposta prevede anche di individuare una nuova area Standard (ST) a ridosso dell'immobile pubblico un tempo destinato a scuola elementare. In detta area potrebbero confluire parte delle volumetrie pubbliche derivanti della lottizzazione della nuova zona C3.1 - Capannaccia Est da noi proposta, con la possibilità di poterle mettere a bando pubblico per il recupero ed una ulteriore rivitalizzazione, in termini di servizi pubblici, dell'attuale Borgo. Ciò anche nella considerazione che i finanziamenti indirizzati a queste tipologie di investimento pubblico sono cospicue.

Si chiede pertanto di tenere in considerazione la nostra proposta e di voler individuare, nel nuovo PUC, quanto meglio evidenziato nella planimetria sotto riportata tenendo conto anche dei parametri di seguito da noi proposti.



Proposta indici e parametri di intervento

ZONA C3.01 "CAPANNACCIA EST" - espansione del centro minore

Superficie di comparto	mq	29.000
Volume massimo edificatorio	mc	15.000
Volume pubblico	mc	1.500
Volume residenziale privato	mc	13.500
Volume servizi connessi alla R	mc	2.700
Volume residenziale libero	mc	5.400
Volume prima casa/agevolata	mc	5.400

ZONA G2 “parco sportivo ecologico”

Superficie di comparto	mq	29.216
Volume edificatorio privato	mc/mq	0,05
Altezza massima edifici	mt	6,00
Distacco stradale	mt	5,00
Distacco tra edifici	mt	5,00
Distacco dai confini	mt	5,00
Rapporto di copertura	%	5

Il recepimento, nella stesura del nuovo PUC da parte del comune di Palau, della presente “**PROPOSTA**”, potrà essere attuata facendo ricorso alla perequazione urbanistica tra soggetto privato ed ente pubblico locale, a vantaggio del territorio e della collettività:

- Cessione al comune di Palau delle aree, con una previsione volumetrica di 5.400 mc da destinare all’edilizia agevolata/prima casa, da ubicare come evidenziato nella cartografia su riporta (ZONA C3.01 “EDILIZIA AGEVOLATA” – espansione del centro minore);
- Realizzazione del Parco sportivo naturalistico fruibile dal pubblico, ad implementazione dei servizi del Borgo di Capannaccia, con la finalità di migliorare la qualità della vita degli attuali residenti e di quelli insediabili nel futuro;
- Cessione al Comune di Palau dell’area limitrofa ad un edificio pubblico dismesso da anni (ex Scuola). Su questa area standard, potrà essere edificata quota parte del volume pubblico conseguente alla lottizzazione delle nuove aree edificabili.

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

Cordiali saluti

Francesco Cannas

