

Comune di Palau (SS)

RICOGNIZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA B

ARCHITETTO. DANIELA GRECO
VIA ROMA 5
Lanusei (Nu)

Rev. 30 Giugno 2026

COMUNE DI PALAU

Sommario

1	Premessa.....	2
2	Inquadramento urbanistico e territoriale.....	2
3	Analisi del piano particolareggiato vigente.....	4
4	Stato di attuazione del Piano Particolareggiato.....	5
4.1	Metodologia di verifica	5
4.2	Stato di attuazione per ambiti	6
4.2.1	Ambito 1.....	7
4.2.2	Ambito 2.....	7
4.2.3	Ambito 3.....	7
4.2.4	Ambito 4.....	8
4.2.5	Ambito 5.....	9
4.2.6	Ambito 6.....	10
4.2.7	Ambito 7.....	10
4.2.8	Ambito 8.....	11
4.3	Stato di attuazione delle zone S.....	11
5	Sintesi complessiva dello stato di attuazione	12
6	Incoerenze del Piano.....	14
7	Considerazioni finali e indirizzi per l'attuazione	14

1 Premessa

La presente relazione ha lo scopo di effettuare una ricognizione dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato relativo alla zona B del Comune di Palau. L'analisi si propone di verificare le modalità con cui le previsioni urbanistiche contenute nel piano sono state attuate nel tempo, con particolare riferimento alla distribuzione delle volumetrie edificabili e alla trasformazione del tessuto urbano.

Così come disposto dal DM 1444/1968, Le zone territoriali omogenee di tipo B comprendono le parti del territorio già edificate o parzialmente urbanizzate, nelle quali il piano disciplina interventi di completamento e riqualificazione del tessuto urbano. Il comune di Palau ha dato incarico per la redazione del Piano Particolareggiato nei primi anni 2000, il lavoro era finalizzato a disciplinare in maniera dettagliata l'assetto del territorio comunale circoscritto alla zona B, definendo la localizzazione degli interventi edilizi, l'organizzazione degli isolati e della viabilità, nonché la distribuzione delle volumetrie. Durante la fase di rilievo dell'edificato esistente sono stati stimati i volumi per ogni singolo corpo di fabbrica e indicati gli eventuali volumi in demolizione e ampliamento. Successivamente nel 2010, lo stesso Comune di Palau ha conferito un nuovo incarico al fine di apportare alcune modifiche al Piano esistente, questa variante è tutt'oggi in vigore ed è la base del lavoro di ricognizione oggetto di questo incarico.

L'elaborato si articola in diverse fasi di analisi. In primo luogo viene esaminata la struttura del piano vigente, con particolare attenzione alla suddivisione degli ambiti e ai criteri utilizzati per l'attribuzione delle volumetrie edificabili. Successivamente viene condotta una verifica dello stato di attuazione del piano, attraverso il confronto tra le previsioni originarie e lo stato attuale del tessuto urbano.

La metodologia adottata si basa sull'analisi degli elaborati di piano, delle relative norme tecniche di attuazione e sulla lettura dello stato di fatto mediante cartografia, ortofoto e rilievo dello sviluppo edilizio esistente. Questo confronto consente di valutare il grado di attuazione delle previsioni urbanistiche e di individuare eventuali scostamenti rispetto al disegno originario del piano.

L'analisi condotta permette infine di formulare alcune considerazioni di carattere urbanistico e paesaggistico sull'evoluzione dell'area e di delineare possibili indirizzi per il futuro sviluppo e completamento del comparto.

2 Inquadramento urbanistico e territoriale

L'area oggetto di studio si colloca all'interno del territorio comunale di Palau, centro urbano situato nella porzione nord-orientale della Sardegna, in posizione strategica lungo il sistema costiero prospiciente l'arcipelago di La Maddalena. Il territorio comunale si caratterizza per una forte relazione con il contesto marino e per una configurazione paesaggistica di elevato valore ambientale, con un'estensione costiera significativa e una morfologia articolata tra costa e rilievi collinari.

Nel complesso, l'area si configura come parte integrante del sistema urbano consolidato di Palau, caratterizzata da una struttura insediativa definita ma ancora suscettibile di trasformazioni puntuali, in particolare in relazione alle volumetrie residue e agli ambiti non completamente attuati. Tale condizione rende particolarmente rilevante l'analisi dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato, al fine di comprendere le dinamiche evolutive dell'area e le potenzialità di sviluppo futuro del comparto.

Il centro abitato di Palau si sviluppa attorno al porto turistico, che rappresenta il principale elemento strutturante della cittadina, nonché il nodo di collegamento con l'arcipelago di La Maddalena,

raggiungibile tramite collegamenti marittimi attivi durante tutto l'anno. Il porto, situato in posizione centrale rispetto al tessuto urbano, costituisce pertanto il fulcro delle attività economiche e turistiche, attorno al quale si è storicamente organizzata la crescita dell'insediamento.

A partire dall'area portuale si sviluppa una maglia viaria impostata su assi principali e direttrici secondarie, che strutturano l'impianto urbano e garantiscono il collegamento con le diverse parti del territorio comunale. In particolare, dal porto si diramano una serie di vie ortogonali che connettono il fronte mare con le aree retrostanti e con i principali assi di attraversamento. Tra questi, via Nazionale assume un ruolo di primaria importanza, configurandosi come asse urbano principale che, a partire dal molo di imbarco per La Maddalena, attraversa il centro abitato concentrando lungo il suo sviluppo attività commerciali e funzioni urbane, per poi proseguire in direzione dell'entroterra verso Tempio Pausania. Analogamente, via Capo d'Orso rappresenta uno degli accessi principali alla cittadina, costituendo la direttrice di collegamento con il sistema viario proveniente da Olbia e dalla Gallura interna.

Il nucleo storico dell'insediamento, ancora oggi riconoscibile nella trama irregolare dei tracciati viari e nella presenza residuale di edifici di impianto originario, è localizzato nella porzione nord-orientale del centro abitato, in affaccio su via Nazionale e in prossimità dell'area portuale. Tale ambito rappresenta la parte più antica del tessuto urbano, formatasi a partire dal primo sviluppo del borgo, originariamente legato alle attività marittime e di collegamento con l'arcipelago di La Maddalena, che hanno determinato la nascita e l'evoluzione dell'abitato. Nonostante la perimetrazione del centro di antica formazione (centro matrice) comprenda oggi solo una porzione limitata del nucleo originario, al suo interno sono ancora presenti edifici di interesse storico e architettonico, tra cui il Palazzo Fresi, che rappresenta uno degli elementi di maggiore pregio e riconoscibilità del patrimonio edilizio locale.

Nelle aree più interne del comparto si riscontrano inoltre tipologie edilizie che conservano caratteri riconducibili alla tradizione rurale gallurese, in particolare agli stazzi, costituiti da edifici generalmente sviluppati su un unico livello, con copertura a falde e corte prospiciente. La presenza di tali elementi testimonia la matrice rurale dell'insediamento originario e contribuisce a definire un quadro urbano in cui coesistono caratteri storici e trasformazioni più recenti. Nonostante i processi di espansione e densificazione che hanno interessato il centro abitato nel corso del tempo, è ancora possibile riconoscere, in alcune porzioni del tessuto urbano, i segni della struttura insediativa originaria, che conferiscono all'area una specifica identità storico-morfologica.

Nel complesso, il tessuto urbano evidenzia una stratificazione morfologica significativa, derivante dalla sovrapposizione tra impianto originario e successive fasi di espansione e densificazione. Tale condizione è tipica delle zone territoriali omogenee di tipo B, caratterizzate da ambiti già edificati o parzialmente urbanizzati, nei quali gli interventi urbanistici sono orientati prevalentemente al completamento e alla riqualificazione del tessuto esistente.

La lettura di tali caratteri risulta fondamentale ai fini dell'analisi del Piano Particolareggiato, in quanto consente di valutare il grado di coerenza tra le previsioni di piano e la struttura insediativa esistente, nonché di individuare le potenzialità e i limiti delle trasformazioni attuate nel tempo.



Esempio di edificio storico nell'ambito 4. L'abitazione insiste tra due tracciati viari che si intersecano determinandone la pianta.

3 Analisi del piano particolareggiato vigente.

Il Piano Particolareggiato vigente è stato oggetto di aggiornamento tra la fine del 2009 e l'inizio del 2010, con l'obiettivo di adeguare lo strumento alle normative sopravvenute, a partire dal piano originariamente redatto nel 1995 e successivamente rivisitato nell'assetto normativo nel 2008.

La struttura del piano si articola in una componente analitico-descrittiva e in una componente grafica. La prima è costituita da un rilievo puntuale riferito a ciascuna unità edilizia, per la quale sono stati definiti gli interventi ammessi, nonché gli eventuali incrementi volumetrici consentiti, in relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di conservazione degli edifici.

La componente grafica riporta in forma planimetrica le indicazioni contenute nelle schede di rilievo, restituendo l'assetto complessivo del comparto e l'organizzazione degli interventi previsti. Ad essa si affiancano i profili stradali, nei quali vengono rappresentati gli interventi in alzata, consentendo una valutazione integrata tra stato di fatto e trasformazioni previste in relazione al contesto edilizio esistente.

Completano il quadro conoscitivo e progettuale del piano le tabelle di sintesi, nelle quali sono riportati i volumi rilevati e gli eventuali incrementi ammessi, articolati per singola unità edilizia e per ambito di intervento. Tali elaborati costituiscono uno strumento fondamentale per la verifica della capacità edificatoria complessiva e per la valutazione dello stato di attuazione del piano.

Nel quadro di sintesi riportato nella relazione di Piano sono indicati, per ciascun ambito, i principali parametri urbanistici di riferimento, tra cui i volumi rilevati, i volumi in incremento, l'indice medio di zona e il numero di abitanti insediabili. Accanto alla suddivisione per ambiti, il piano riporta inoltre una tabella di sintesi complessiva riferita all'intera area oggetto di intervento, nella quale sono aggregati i volumi esistenti e gli incrementi volumetrici previsti. Tale elaborato consente di valutare in maniera unitaria il dimensionamento del piano e di verificare la coerenza complessiva tra previsioni insediative e capacità del territorio.

QUADRO SINOTTICO DEI VOLUMI							QUADRO SINOTTICO ABITANTI INSEDIABILI			
	VOLUME ESISTENTE			VOLUME AGGIUNTIVO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	VOLUME TOTALE	INDICE MEDIO DI AMBITO	ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	DETRAZIONE POTENZIALE VOLUMETRICO		ABITANTI INSEDIABILI
	DA RILIEVO	DA PROGETTO	TOTALE							
AMBITO 1 - VIA NAZIONALE	40.527	26.036	66.562	9.629	76.191	5,4	762	Zona 'G'	1.068	751
AMBITO 2 - VIA CAPO D'ORSO	44.480	11.899	56.378	7.126	63.504	3,6	635	demoliz.	50	635
AMBITO 3 - PORTO TURISTICO	62.895	27.819	90.714	17.265	107.922	4,0	1.079	demoliz.	93	1.078
AMBITO 4 - PORTO COMMERCIALE	65.781	23.882	89.664	14.061	103.644	3,9	1.036	demoliz. +vol zone S	3.015	1.006
AMBITO 5 - VIA REGINA MARGHERITA	108.147	25.482	133.629	39.574	173.203	4,5	1.732	demoliz. +vol zone S	8.406	1.648
AMBITO 6 - VIA DEI CISTI	12.258	14.438	26.696	2.120	28.817	4,1	288	demoliz.	0	288
AMBITO 7 - VIA NUORO	68.209	11.143	79.351	7.618	86.969	3,6	870	demoliz.	9	870
AMBITO 8 - VIA ACQUEDOTTO	5.920	12.301	18.221	1.334	19.555	2,8	196	demoliz.	0	196
TOTALE VOLUMI	408.216	152.999	561.216	98.726	659.805		6.598		12.641	6.472

VOLUME PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE			
VOLUME ESISTENTE	VOLUME AGGIUNTIVO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	VOLUME TOTALE	INDICE MEDIO DI AMBITO
559.375	90.173	649.547	

Dall'analisi dei dati emerge una consistenza volumetrica esistente pari a **561.216 mc**, a cui si aggiungono incrementi volumetrici previsti dal piano pari a **98.726 mc**, per un totale complessivo di **659.805 mc**. L'incremento previsto risulta pertanto pari a circa il **17,6%** del volume esistente, configurandosi come un intervento prevalentemente orientato al completamento e alla riqualificazione del tessuto urbano.

La distribuzione delle volumetrie evidenzia una concentrazione degli interventi negli ambiti maggiormente strutturati del tessuto urbano, con particolare riferimento agli ambiti centrali e a quelli connessi al sistema portuale. L'incremento volumetrico risulta distribuito in maniera non uniforme, evidenziando una strategia di densificazione selettiva concentrata negli ambiti più strutturati, piuttosto che un incremento diffuso sull'intero tessuto urbano.

4 Stato di attuazione del Piano Particolareggiato

4.1 Metodologia di verifica

La verifica dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato è stata condotta mediante il confronto tra le previsioni contenute negli elaborati di piano e lo stato attuale del tessuto urbano. L'analisi è stata sviluppata attraverso la lettura coordinata delle tavole di piano, delle norme tecniche di attuazione e della documentazione cartografica disponibile, integrata con l'osservazione diretta dello stato di fatto mediante ortofoto e cartografia aggiornata. L'utilizzo combinato di dati cartografici e rilievo diretto consente infatti di ottenere un elevato livello di accuratezza nella lettura delle trasformazioni urbane, in quanto le ortofoto forniscono un quadro aggiornato del territorio, mentre il rilievo in situ permette di verificare nel dettaglio le caratteristiche degli interventi realizzati.

La verifica è stata inoltre approfondita a scala di singola unità edilizia, attraverso l'analisi delle schede di piano e il riscontro diretto sul campo, integrato con la consultazione del sistema informativo comunale (SACE e KARTO). Tali strumenti hanno consentito l'accesso alle singole pratiche edilizie, permettendo di ricostruire con precisione la natura e la consistenza degli interventi effettivamente realizzati.

Tutte le informazioni relative agli interventi previsti e a quelli attuati sono state quindi organizzate all'interno di un database georiferito in ambiente GIS, che consente una lettura integrata e sistematica dei dati a scala territoriale e di singola unità edilizia. Il database così strutturato ha consentito di valutare, per ciascuna unità abitativa, gli incrementi volumetrici realizzati, distinguendo tra quelli derivanti dalle previsioni del Piano Particolareggiato e quelli conseguenti all'applicazione di normative successive, tra cui le leggi regionali e le disposizioni di cui all'articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Scorcio del porto di Palau dalla via
Ulisse

4.2 Stato di attuazione per ambiti

Il volume residuo è stato determinato come differenza tra il volume complessivo previsto dal piano e il volume effettivamente realizzato, secondo la consueta metodologia di verifica urbanistica basata sul confronto tra capacità edificatoria teorica e sviluppo edilizio attuato.

4.2.1 Ambito 1

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **66.558,16mc**
- Volume di progetto del piano 2010: **9.632,28 mc**
- Volume totale piano 2010: **76.182,44 mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **70.128,24 mc**
- Volume residuo: **7.097,46 mc**

L'ambito 1, che si sviluppa lungo via Nazionale su entrambi i lati, risulta allo stato attuale parzialmente attuato. Una quota significativa delle volumetrie previste dal piano è stata realizzata attraverso interventi edilizi sia a destinazione residenziale che commerciale, in coerenza con il ruolo centrale dell'asse urbano. Tuttavia, gli incrementi volumetrici previsti dal piano, in particolare quelli finalizzati alla sopraelevazione degli edifici esistenti, non risultano completamente attuati. Permangono inoltre alcune aree e lotti inediti o sottoutilizzati, che conservano una capacità edificatoria residua. L'edificazione realizzata appare nel complesso coerente con l'impianto urbanistico previsto dal piano, sia in termini di allineamenti che di assetto tipologico. Le tipologie edilizie prevalenti sono costituite da edifici pluripiano, generalmente articolati su due o tre livelli, che contribuiscono a definire un fronte urbano continuo lungo l'asse viario principale.

4.2.2 Ambito 2

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **56.378mc**
- Volume di progetto del piano 2010: **7.126 mc**
- Volume totale piano 2010: **63.454mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **55.699,73 mc**
- Volume residuo: **5.673,32 mc**

L'ambito 2 comprende gli edifici che si affacciano lungo via Capo d'Orso e presenta una configurazione morfologica differenziata tra i due fronti stradali. Sul lato prospiciente la collina, i fabbricati presentano una maggiore consistenza volumetrica, con edifici che si sviluppano fino a tre livelli fuori terra e si attestano direttamente sul fronte stradale, ospitando in diversi casi attività commerciali al piano terra. Sul lato opposto, invece, il tessuto edilizio è caratterizzato prevalentemente da edifici unifamiliari o bifamiliari, che non occupano interamente il lotto di pertinenza, lasciando una fascia libera tra l'edificio e il fronte stradale. Tale configurazione determina un assetto meno compatto e una minore densità edilizia rispetto al fronte opposto.

Dal confronto con le previsioni del piano del 2010 emerge che l'incremento volumetrico realizzato risulta complessivamente contenuto. Tale circostanza può essere ricondotta principalmente alla limitata attuazione degli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, in particolare quelli a tipologia unifamiliare, che risultano già compiuti dal punto di vista funzionale e non hanno evidenziato una significativa domanda di incremento volumetrico. Nel complesso, l'ambito evidenzia un'attuazione parziale del piano, con una capacità edificatoria residua ancora presente, distribuita in modo non uniforme e prevalentemente associata ai lotti a minore densità edilizia.

4.2.3 Ambito 3

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **90.503,21mc**
- Volume di progetto del piano 2010: **16.880mc**
- Volume totale piano 2010: **108.733,49mc**

- Volume realizzato a tutto il 2025: **96.987mc**
- Volume residuo: **11.814,47mc**

L'ambito 3 si sviluppa lungo l'area portuale e le direttrici viarie ad essa ortogonali, estendendosi fino a connettersi con i principali assi urbani di via Nazionale e via Capo d'Orso. Tale ambito assume un ruolo strategico all'interno del sistema urbano, in quanto direttamente connesso alle funzioni portuali e alle dinamiche turistico-commerciali che caratterizzano il centro abitato. Il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici pluripiano, con una destinazione d'uso mista, in cui alla funzione residenziale si affiancano attività commerciali concentrate ai piani terra, con particolare prevalenza di esercizi legati alla ristorazione. Lungo via Fonte Vecchia si rileva inoltre una significativa presenza di strutture ricettive e abitazioni ad uso turistico, oltre a un edificio polifunzionale in prossimità dell'area di imbarco, che rafforza il carattere multifunzionale dell'ambito. Nelle vie ortogonali al fronte portuale si riscontra inoltre la presenza residuale di edifici che conservano caratteri riconducibili alla tipologia edilizia storica locale, con fabbricati sviluppati su un unico livello, copertura a falde e impianto planimetrico semplice. Tali edifici, assimilabili per caratteristiche agli stazzi galluresi, testimoniano le fasi originarie di formazione dell'insediamento, in cui prevalevano modelli abitativi a bassa densità. La presenza di queste tipologie, seppur residuale, contribuisce a definire una stratificazione morfologica del tessuto urbano, in cui elementi storici si affiancano a edificazioni più recenti e di maggiore consistenza volumetrica.

Nella porzione compresa tra via Riva dei Lestrigoni e via Capo d'Orso si riscontra invece una minore compiutezza del tessuto urbano, con la presenza di lotti non edificati ed edifici non completamente realizzati. In tale area l'assetto insediativo risulta meno compatto, caratterizzato dalla presenza di spazi aperti e aree verdi di pertinenza, che determinano una densità edilizia inferiore rispetto alle porzioni più prossime al porto. All'interno dell'ambito sono inoltre presenti diverse aree destinate a standard urbanistici (zone S), alcune delle quali non risultano completamente attuate secondo le previsioni del piano, evidenziando una parziale incompiutezza nella realizzazione delle dotazioni pubbliche.

Dal confronto con le previsioni del piano emerge un'attuazione significativa delle volumetrie previste, pur in presenza di una quota residua ancora consistente. La mancata completa attuazione appare concentrata nelle porzioni meno strutturate del comparto, confermando una dinamica di sviluppo urbano maggiormente orientata verso le aree a più elevata accessibilità e valore funzionale. Nel complesso, l'ambito si configura come un sistema urbano a prevalente destinazione mista, in cui la compresenza di funzioni residenziali, commerciali e turistico-ricettive contribuisce a definire un tessuto urbano dinamico e fortemente connesso alle attività portuali, in coerenza con i principi della pianificazione urbana che promuovono l'integrazione tra diverse funzioni per garantire vitalità e continuità d'uso degli spazi urbani.

4.2.4 Ambito 4

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **92.214,87mc**
- Volume di progetto (incremento) del piano 2010: **14.422,14mc**
- Volume totale piano 2010: **106.105,01mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **98.865,56mc**
- Volume residuo: **9.611,72mc**

L'ambito 4 si estende dalla Piazza del Molo verso nord e ricomprende il nucleo storico della cittadina di Palau, caratterizzato dalla presenza di edifici di valore storico e testimoniale e da tipologie edilizie riconducibili alla tradizione locale, tra cui le abitazioni a stazzo. La struttura del tessuto urbano evidenzia

una progressiva perdita di regolarità della maglia viaria in prossimità del nucleo originario, con tracciati irregolari e l'intersezione di assi viari storici, quali via G. Deledda e via delle Scuole Vecchie, che determinano configurazioni insediative peculiari, tra cui un isolato di forma triangolare. In tale ambito sono ancora presenti edifici che conservano le caratteristiche storico-morfologiche originarie, contribuendo a definire una stratificazione urbana riconoscibile.

La presenza di tali tipologie, seppur residuale, contribuisce a delineare un tessuto urbano stratificato, in cui elementi storici si affiancano a edificazioni più recenti e di maggiore consistenza volumetrica. Tuttavia, gli interventi edilizi realizzati nel tempo, anche attraverso l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal piano, hanno in diversi casi determinato la realizzazione di edifici non pienamente coerenti con i caratteri morfologici e tipologici del contesto storico. Tale dinamica ha comportato una progressiva alterazione dei valori storico-paesaggistici dell'ambito, con una perdita di leggibilità dell'impianto originario e una riduzione della qualità urbana complessiva. La trasformazione del tessuto edilizio appare pertanto non sempre accompagnata da adeguati criteri di compatibilità tipologica e morfologica, evidenziando una criticità nella relazione tra previsioni di piano e tutela dei caratteri identitari del nucleo storico. Nel complesso, l'ambito presenta un avanzato grado di attuazione delle volumetrie previste, ma al contempo evidenzia elementi di criticità sotto il profilo della qualità urbana e della conservazione dei caratteri storico-morfologici, che assumono particolare rilevanza ai fini di eventuali future strategie di riqualificazione e valorizzazione del centro storico.

4.2.5 Ambito 5

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **12.6379,36mc**
- Volume di progetto (incremento) del piano 2010: **39.885mc**
- Volume totale piano 2010: **165.920,36mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **137.721,6mc**
- Volume residuo: **29.039,45mc**

L'ambito 5 è delimitato a ovest dalla linea ferroviaria, che ne condiziona la configurazione morfologica, e si sviluppa parallelamente a via Nazionale, dalla quale risulta arretrato rispetto al primo fronte edilizio che costituisce l'ambito 1. Tale posizione determina una relazione indiretta con l'asse urbano principale, pur mantenendo una forte connessione funzionale con esso.

Il tessuto urbano si presenta complessivamente compatto e organizzato secondo una maglia viaria regolare, costituita prevalentemente da strade ortogonali. All'interno dell'ambito si riscontra una compresenza di edifici isolati e edifici in linea, con fronti edilizi generalmente allineati lungo la viabilità e spazi pertinenziali collocati nella parte retrostante dei lotti.

Nel corso dell'attuazione del piano si è osservata una progressiva trasformazione del tessuto edilizio, caratterizzata dall'unione di unità edilizie contigue, che ha determinato la formazione di fronti più continui e omogenei. Parallelamente, l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti ha portato, in diversi casi, all'edificazione parziale degli spazi pertinenziali, con una conseguente riduzione delle superfici libere e delle aree verdi private.

Un ulteriore elemento di rilievo è rappresentato dalla trasformazione funzionale di parte del patrimonio edilizio, con un crescente utilizzo degli immobili a fini turistico-ricettivi. Tale dinamica ha progressivamente modificato la vocazione originaria dell'ambito, inizialmente caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale stabile a servizio della popolazione locale, introducendo una

componente più legata alla stagionalità e alle attività turistiche. Nel complesso, l'ambito evidenzia un significativo livello di attuazione delle previsioni di piano, accompagnato da processi di densificazione e trasformazione funzionale che hanno inciso sulla struttura originaria del tessuto urbano, riducendo la presenza di spazi aperti e modificando gli equilibri tra residenza stabile e usi turistici.

4.2.6 Ambito 6

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **26.694,71 mc**
- Volume di progetto (incremento) del piano 2010: **2.120 mc**
- Volume totale piano 2010: **28.814,71 mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **27.005,06 mc**
- Volume residuo: **1.809,65 mc**

L'ambito 6 è localizzato al margine meridionale del centro abitato, in posizione collinare e rappresenta una porzione urbana di più recente formazione rispetto al nucleo centrale. Il tessuto edilizio è caratterizzato da edifici generalmente sviluppati su due livelli fuori terra, con fronti compatti e allineati lungo la viabilità, che conferiscono all'ambito una configurazione ordinata e omogenea.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale, sebbene sia presente una struttura alberghiera di rilevante consistenza, che introduce una componente turistico-ricettiva all'interno dell'ambito. Tale presenza risulta coerente con la vocazione generale del territorio comunale, pur mantenendo un equilibrio complessivo tra funzioni.

Dal punto di vista attuativo, l'ambito evidenzia un elevato grado di realizzazione delle previsioni di piano. Gli incrementi volumetrici previsti risultano infatti in gran parte attuati, determinando una sostanziale saturazione della capacità edificatoria disponibile.

Nel complesso, l'ambito si configura come un tessuto urbano ormai consolidato, con limitate potenzialità di ulteriore trasformazione, concentrate esclusivamente nelle volumetrie residue ancora non realizzate.

4.2.7 Ambito 7

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **79.350,38 mc**
- Volume di progetto (incremento) del piano 2010: **7.644 mc**
- Volume totale piano 2010: **86.970,38 mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **80.847,79 mc**
- Volume residuo: **6.042,26 mc**

L'ambito 7 è articolato in due porzioni distinte dalla via delle Ginestre, direttrice parallela a via Nazionale, che ne definisce una chiara separazione morfologica e funzionale. Nella porzione meridionale è presente un complesso turistico di rilevante consistenza, che si configura come un elemento autonomo rispetto al tessuto circostante, caratterizzato da una forte omogeneità tipologica, volumetrica e cromatica.

Nella fascia compresa tra via delle Ginestre e via Nazionale il tessuto urbano risulta invece più articolato, con la compresenza di edifici in linea e abitazioni isolate. In tale ambito, molte unità edilizie dispongono di spazi pertinenziali, contribuendo a determinare una minore densità edilizia rispetto ad altri comparti del centro abitato. La maglia viaria, organizzata secondo tracciati ortogonali, conferisce complessivamente un assetto ordinato e leggibile.

Dal punto di vista attuativo, l'ambito evidenzia una limitata realizzazione degli incrementi volumetrici previsti dal piano. Tale circostanza appare coerente con la struttura insediativa esistente, caratterizzata da una minore pressione edificatoria e dalla presenza di lotti già compiuti dal punto di vista funzionale, nei quali non si è manifestata una significativa domanda di ampliamento.

Nel complesso, l'ambito si configura come un tessuto urbano a bassa-media densità, nel quale la presenza del complesso turistico introduce una polarità funzionale distinta, mentre le aree residenziali mantengono un carattere più diffuso e meno interessato da processi di densificazione. Tale configurazione evidenzia una parziale efficacia delle previsioni di incremento volumetrico del piano, in relazione alle reali dinamiche insediative dell'area.

4.2.8 Ambito 8

- Volume rilevato dal piano nel 2010: **18.220,99 mc**
- Volume di progetto (incremento) del piano 2010: **1.334 mc**
- Volume totale piano 2010: **19.554,99 mc**
- Volume realizzato a tutto il 2025: **18.391,28 mc**
- Volume residuo: mc **1.243,89 mc**

L'ambito 8 si colloca in posizione decentrata rispetto al tessuto urbano principale della zona B, sviluppandosi sulla collina nella porzione sud-occidentale del centro abitato, oltre la linea ferroviaria. Tale collocazione determina una discontinuità fisica e funzionale rispetto al sistema urbano consolidato, riducendone il grado di integrazione con le principali dinamiche insediative. Il tessuto edilizio è di recente formazione ed è caratterizzato da edifici plurifamiliari di piccola dimensione, generalmente sviluppati su due livelli, con presenza di spazi esterni di pertinenza che conferiscono all'ambito una bassa densità edilizia e un carattere prevalentemente residenziale.

Dal punto di vista attuativo, gli interventi realizzati risultano limitati e non hanno inciso in maniera significativa sul quadro volumetrico complessivo, con una sostanziale permanenza delle volumetrie in incremento previste dal piano. Tale condizione appare coerente con la posizione marginale dell'ambito e con la minore attrattività insediativa rispetto alle aree più centrali, evidenziando una ridotta pressione edificatoria. Nel complesso, l'ambito si configura come un tessuto residenziale poco trasformato, con limitate dinamiche evolutive e una capacità edificatoria residua che, allo stato attuale, non ha trovato concreta attuazione, in linea con le dinamiche della pianificazione urbana che vedono una maggiore concentrazione degli interventi nelle aree più accessibili e funzionalmente integrate.

4.3 Stato di attuazione delle zone S

Tra gli elaborati del Piano Particolareggiato sono presenti alcune tavole grafiche di progetto di particolare rilevanza, relative rispettivamente alla realizzazione della nuova Piazza del Molo, alla Cittadella della cultura e del tempo libero e alla ricognizione delle aree pubbliche occupate da privati lungo via Capo d'Orso.

Per quanto riguarda il progetto della Piazza del Molo, ricadente in zona S4, esso prevedeva la realizzazione di un parcheggio interrato con sovrastante piazza pubblica e l'ampliamento della stazione marittima. Allo stato attuale tale intervento non risulta attuato secondo le previsioni di piano, configurandosi quindi come una delle principali opere pubbliche rimaste incompiute. La mancata realizzazione di questo intervento assume particolare rilevanza in quanto si tratta di uno spazio strategico per l'organizzazione urbana e

funzionale del centro abitato, strettamente connesso al sistema portuale e ai flussi turistici diretti verso l'arcipelago.

Diversamente, il progetto della Cittadella della cultura e del tempo libero, localizzato nelle aree S1/1 e S1/2/4 affacciate su via Nazionale, risulta attuato, con la realizzazione di uno spazio polifunzionale caratterizzato dalla compresenza di diverse destinazioni d'uso. Tale intervento rappresenta uno dei principali esempi di attuazione delle previsioni del piano in materia di servizi e attrezzature collettive.

Per quanto riguarda infine l'elaborato relativo al riordino degli spazi pubblici (Tav. 3.27), esso si limita a individuare cartograficamente le aree pubbliche occupate da privati, senza fornire indicazioni progettuali puntuali in merito alle modalità di intervento, alle destinazioni d'uso o alla gestione degli spazi da parte dell'amministrazione comunale. Tale impostazione risulta ulteriormente confermata dall'assenza di specifici riferimenti nelle Norme Tecniche di Attuazione, che non disciplinano in maniera dettagliata le modalità di trasformazione e utilizzo di tali spazi.

5 Sintesi complessiva dello stato di attuazione

Al fine di fornire una lettura completa dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato, è stata predisposta una tabella di sintesi nella quale, per ciascun ambito, sono riportati i volumi previsti dal piano, i volumi effettivamente realizzati e la distinzione tra gli incrementi derivanti dalle previsioni di piano e quelli conseguenti all'applicazione di normative successive. In particolare, oltre agli incrementi volumetrici previsti dal Piano Particolareggiato, sono stati considerati gli aumenti di volume derivanti da disposizioni normative regionali intervenute successivamente, tra cui la Legge Regionale n. 4/2009 (cosiddetto "Piano Casa") e le successive modifiche e integrazioni, che hanno introdotto misure straordinarie finalizzate al rilancio del settore edilizio e al recupero del patrimonio esistente.

Ambito	Piano 2010 Volume rilevato	Piano 2010 Volume incremento	Piano 2010 Volume demolizione	Piano 2010 Volume totale	Volume realizzato 2025	Volume disponibile 2025	Volume ex LR 04/09	Volume piani Pilotis	Volume recupero sottotetto	Volume ex L 08/15	Volume art.7 NTA	Volume condono
1	66558,16	9632,28	8	76182,44	70128,24	7097,46	821,89	0	139,74	5,17	0	48,77
2	56378	7126	50	63454	55699,73	5673,32	721,42	0	42,34	10,84	0	12,99
3	90503,21	16880	57	108733,49	96987	11814,47	1452,01	53,18	0	112,32	0	813,2
4	92214,87	14422,14	532	106105,01	98865,56	9611,72	617,7	0	110,08	376,32	261,3	1376,81
5	126379,36	39885	344	165920,36	137721,6	29039,45	1347,44	0	46,31	270,22	9,58	1218,77
6	26694,71	2120		28814,71	27005,06	1809,65	230,95	0	0	42,88	0	195,51
7	79350,38	7644	24	86970,38	80847,79	6042,26	139,47	0	0	13,24	0	970,51
8	18220,99	1334		19554,99	18391,28	1243,89	202,89	0	0	37,71	0	120,56
TOTALE	556299,68	99043,42	1015	655735,38	585646,26	72332,22	5533,77	53,18	338,47	868,7	270,88	4757,12

Tra tali interventi rientrano, in particolare, il recupero dei sottotetti a fini abitativi, il riutilizzo dei piani pilotis, nonché interventi di ampliamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. A questi si aggiungono ulteriori incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, in particolare dell'articolo 7 che hanno consentito interventi di ampliamento e trasformazione non previsti originariamente dal piano.

Questo articolo consente la realizzazione di incrementi volumetrici sugli edifici esistenti, anche in assenza di specifiche previsioni di ampliamento da parte del Piano Particolareggiato.

In particolare, qualora la volumetria esistente o quella complessiva prevista dal piano risulti inferiore alla volumetria massima ottenibile applicando l'indice fondiario pari a 3,00 mc/mq, è consentita la

realizzazione di un volume aggiuntivo fino al 10% del volume esistente, ovvero fino al raggiungimento del suddetto indice.

Tale incremento è tuttavia subordinato al rispetto dei principali parametri urbanistici ed edilizi, quali altezza, distanza dai confini e rapporto di copertura.

L'incremento volumetrico fino al 10% è consentito anche per edifici che superano già l'indice fondiario di 3,00 mc/mq, purché finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie degli immobili o delle singole unità abitative e a condizione che l'intervento risulti tipologicamente coerente e integrato con l'edificio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni.

Nel complesso, l'articolo 7 introduce una flessibilità normativa che consente incrementi volumetrici diffusi, svincolati da una valutazione puntuale a scala di piano. Tale meccanismo risulta in potenziale contrasto con il ruolo del Piano Particolareggiato, che, quale strumento di dettaglio, dovrebbe disciplinare in modo specifico e controllato le trasformazioni edilizie, garantendo la coerenza tra interventi e assetto urbano complessivo.

Nella ricostruzione dei dati riportati in tabella si segnala che, per l'ambito 3, vi è uno scostamento di 1.407,28 mc tra il volume totale 2010 indicato e la somma dei volumi rilevato, in incremento e in demolizione. Tale differenza è riconducibile a una scheda di rilievo nella quale risulta indicato il solo volume totale consentito (1.407,28 mc), in assenza dei dati disaggregati relativi al volume rilevato e al volume in incremento, verosimilmente per un'imprecisione in fase di compilazione della scheda stessa.

L'analisi dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato evidenzia un elevato grado di realizzazione delle previsioni, pari a circa l'89% del volume complessivo previsto. Tuttavia, permane una quota significativa di volumetria residua, pari a circa 72.000 mc, che indica una parziale mancata attuazione degli incrementi previsti dal piano.

L'attuazione delle previsioni risulta inoltre non omogenea, ma fortemente selettiva, con una maggiore concentrazione degli interventi negli ambiti centrali e a maggiore accessibilità, mentre le aree marginali evidenziano una minore dinamica trasformativa. Nel complesso, il piano ha svolto un ruolo strutturale nella definizione dell'assetto urbano, ma le dinamiche reali di trasformazione sono state guidate in misura significativa da fattori esterni, determinando una parziale perdita di controllo unitario del disegno urbano e incidendo sulla qualità complessiva del tessuto edilizio. Dall'esame dei dati, infatti, emerge inoltre come una parte rilevante delle trasformazioni edilizie sia riconducibile non tanto alle previsioni originarie del Piano Particolareggiato, quanto all'applicazione di normative successive, tra cui leggi regionali e disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, che hanno introdotto incrementi volumetrici diffusi e non sempre coordinati con il disegno urbanistico di piano.

La mancata attuazione di parte degli incrementi volumetrici previsti dal Piano Particolareggiato, in particolare negli ambiti caratterizzati da un tessuto edilizio compatto, può essere ricondotta anche ai vincoli derivanti dalla normativa in materia di standard urbanistici, con specifico riferimento alla dotazione obbligatoria di parcheggi. L'incremento della volumetria comporta infatti un corrispondente aumento del fabbisogno di spazi per parcheggi, secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente, che impone la realizzazione di superfici minime proporzionali al volume edificato. In contesti urbani consolidati, caratterizzati da una limitata disponibilità di spazi liberi, tale requisito risulta spesso difficilmente soddisfacibile. In tali condizioni, la possibilità di monetizzazione delle aree a parcheggio non

sempre risulta applicabile o sufficiente a garantire il rispetto degli standard, determinando di fatto un limite all'attuazione degli incrementi volumetrici previsti dal piano.

Ne consegue che, in molti casi, le previsioni di ampliamento risultano non attuate non tanto per una mancanza di domanda edilizia, quanto per l'impossibilità tecnica e normativa di soddisfare i requisiti urbanistici connessi all'aumento del carico insediativo.

6 Incoerenze del Piano

Il Piano oggetto di analisi costituisce una variante di uno strumento precedentemente redatto; tuttavia, dall'esame degli elaborati emerge come le modifiche introdotte con la variante non siano state sempre recepite in maniera coerente all'interno delle schede di dettaglio delle singole unità edilizie. In particolare, in numerosi casi non risultano aggiornate le trasformazioni intervenute prima della redazione della variante, determinando una discrepanza tra i dati riportati nelle schede e la reale consistenza edilizia alla data di riferimento del 2010. Tale condizione ha reso complessa la ricostruzione degli interventi effettivamente realizzati nel periodo di vigenza del piano e della sua variante.

Ulteriori criticità riguardano la gestione dei volumi in demolizione, che nelle schede non risultano sempre indicati e, quando presenti, sono trattati in modo non uniforme: in alcuni casi vengono sottratti dal totale delle volumetrie concesse, mentre in altri vengono riportati separatamente o non considerati, generando una disomogeneità nei dati tra le diverse unità edilizie. Analogamente, i volumi relativi alle zone S e G risultano riportati in maniera non sistematica: in alcune schede sono inclusi nel computo complessivo, mentre in altre risultano omessi, contribuendo ad accentuare la non uniformità del quadro conoscitivo. Le tabelle di sintesi, articolate per ambito, presentano a loro volta criteri di rappresentazione parzialmente differenti, includendo in alcuni casi i volumi in demolizione e parte delle volumetrie delle zone S, risultando pertanto non pienamente coerenti con quanto riportato nelle schede di dettaglio.

Nel complesso, tali incongruenze evidenziano una criticità interna del piano, riconducibile alla mancata omogeneizzazione dei criteri di rilevazione e rappresentazione dei dati tra i diversi elaborati. Alla luce di tali criticità, si è ritenuto necessario adottare un criterio univoco per la ricostruzione dei dati, basando l'analisi principalmente sulle informazioni contenute nelle schede, opportunamente verificate e omogeneizzate. I volumi relativi alle zone S e G, non essendo sempre chiaramente identificabili e attribuibili, sono stati esclusi dal computo finale, al fine di garantire una maggiore coerenza e confrontabilità dei dati utilizzati nella presente analisi.

7 Considerazioni finali e indirizzi per l'attuazione

L'analisi dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato della zona B del Comune di Palau evidenzia un quadro complessivamente articolato, in cui a un elevato grado di realizzazione delle previsioni volumetriche si affiancano criticità significative sotto il profilo qualitativo, normativo e attuativo.

Nel complesso, il piano ha raggiunto un buon livello di attuazione in termini quantitativi, con una realizzazione di gran parte delle volumetrie previste. Tuttavia, permane una quota residua non trascurabile, concentrata in particolare negli ambiti caratterizzati da un tessuto urbano compatto, dove le condizioni fisiche e normative hanno limitato la possibilità di attuare gli incrementi previsti. In questo senso, un ruolo determinante è stato svolto dai vincoli derivanti dalla normativa sugli standard urbanistici, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, che ha reso in molti casi difficilmente realizzabili gli ampliamenti volumetrici previsti dal piano. Tale elemento evidenzia come le previsioni

volumetriche non possano essere considerate indipendentemente dalle condizioni di fattibilità tecnica e normativa connesse all'aumento del carico urbanistico.

Parallelamente, si rileva come una parte delle trasformazioni edilizie sia avvenuta attraverso strumenti normativi successivi al piano, quali leggi regionali, che hanno consentito incrementi volumetrici diffusi e non sempre coordinati con il disegno urbanistico originario. Questo ha determinato una progressiva perdita di controllo unitario delle trasformazioni, con interventi puntuali che, pur legittimi, non sempre risultano coerenti con l'impostazione complessiva del piano. Ulteriori criticità emergono dall'analisi della coerenza interna degli elaborati, che presentano incongruenze tra schede di dettaglio e tabelle di sintesi, nonché una gestione non uniforme dei volumi in demolizione e delle volumetrie relative alle zone S e G. Tali difformità hanno reso necessario un processo di ricostruzione e omogeneizzazione dei dati, evidenziando un limite nella fase di redazione e aggiornamento del piano.

Dal punto di vista qualitativo, l'attuazione del piano ha prodotto effetti differenziati sul tessuto urbano: in alcuni ambiti si è assistito a una densificazione coerente con l'impianto originario, mentre in altri si sono verificati fenomeni di saturazione degli spazi pertinenziali e perdita di coerenza tipologica, in particolare nelle aree di maggiore valore storico, dove gli interventi realizzati non sempre risultano compatibili con il contesto.

Un elemento particolarmente rilevante riguarda la mancata o parziale attuazione delle aree destinate a servizi e standard urbanistici (zone S e G), nonché delle principali opere pubbliche previste dal piano, tra cui il progetto della Piazza del Molo. Tale condizione evidenzia uno squilibrio tra l'attuazione delle trasformazioni edilizie private e la realizzazione delle dotazioni pubbliche, con ricadute sulla qualità complessiva dello spazio urbano.

Alla luce di quanto emerso, appare opportuno orientare le future azioni di pianificazione verso un approccio maggiormente integrato, capace di coniugare il controllo puntuale delle trasformazioni edilizie con una maggiore attenzione alla qualità dello spazio pubblico e alla coerenza complessiva del disegno urbano. In particolare, si evidenzia la necessità di:

- rafforzare il coordinamento tra previsioni volumetriche e requisiti di fattibilità urbanistica;
- integrare maggiormente la protezione dei beni storici e paesaggistici con le trasformazioni urbane;
- garantire una maggiore integrazione tra interventi privati e gli spazi pubblici;
- assicurare la coerenza interna degli elaborati di piano, al fine di migliorarne la chiarezza e l'efficacia applicativa.

Tali indirizzi risultano fondamentali per superare le criticità emerse e per orientare in modo più efficace le future trasformazioni del tessuto urbano della zona B, in un'ottica di equilibrio tra sviluppo edilizio, qualità urbana e sostenibilità del sistema insediativo.

Il tecnico

Architetto Daniela Greco