



Comune di Palau

Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia – Tempio

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 DEL 24/07/2025

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.D.L. "PALAU ALTA" - COMPARTO BARAGGE.

L'anno **2025** il giorno **24** del mese di **luglio** alle ore **17:37** a Palau, nella sala del Consiglio Comunale, in piazza Popoli d'Europa, in seguito alla convocazione avvenuta nei modi e nei termini di legge, in seduta ORDINARIA in sessione pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti / assenti:

FRANCESCO GIUSEPPE MANNA	Presente
GABRIELE ALIVESI	Presente
LUCA AMODIO	Presente
DARIO SALVATORE CAMPESI	Presente
GIOVANNA NIEDDU	Presente
MARIA LUISA PASELLA	Presente
MIRKO PIRAS	Presente
MARIA GIUSEPPINA SANNA	Presente
FABRIZIO CALANDRUCCIO	Assente
LUCA VITTORIO FRESU	Assente
DAVIDE PIRREDDA	Assente
MARIO TAMPONI	Assente

Constatata la legalità della riunione per il numero degli intervenuti, assume la presidenza Francesco Giuseppe Manna, nella sua qualità di Sindaco, con l'assistenza del Segretario Generale Maurizio Guadagno.



IL PRESIDENTE

introduce il punto in oggetto, dando lettura integrale della proposta e invita l'assemblea a deliberare in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

sentita la relazione introduttiva del Presidente;

vista la proposta di deliberazione n. 1389 del 09/06/2025 avente per oggetto: "APPROVAZIONE VARIANTE AL P.D.L. "PALAU ALTA" - COMPARTO BARAGGE." allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

preso atto che sulla stessa sono stati acquisiti i preventivi pareri di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

con votazione espressa, in modo palese, con sistema elettronico:

Consiglieri presenti: 8

- favorevoli:8
- contrari:0
- astenuti:0

sull'esito della votazione sopra riportata,

DELIBERA

per le motivazioni nella stessa esplicitate:

- di approvare la proposta di deliberazione n° 1389 del 09/06/2025 avente ad oggetto: "APPROVAZIONE VARIANTE AL P.D.L. "PALAU ALTA" - COMPARTO BARAGGE.", allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n. 1389 del 09/06/2025

Assessore competente:	Francesco Giuseppe Manna
Settore competente:	Settore Urbanistica
Ufficio Proponente:	Ufficio Amministrativo Urbanistica
Responsabile:	MAURIZIO GUADAGNO
Responsabile del Procedimento	Maurizio Guadagno

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL P.D.L. "PALAU ALTA" - COMPARTO BARRAGE.

VISTA la convenzione a rogito Notaio Gaetano Porqueddu di Sassari, in data 5 agosto 1993, numero 38568 di repertorio, fascicolo numero 1815, registrato a Sassari il 12 agosto 1993, con la quale il Comune di Palau autorizzava, sui terreni siti a Palau, in Località Palau Alta, Zona omogenea "C", l'attuazione del Piano di Sistemazione Urbanistica denominato "Palau Alta", approvato con:

1. Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 211 del 27.07.1992,
2. Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 363 del 08.10.1992,
3. Deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 04.08.1993;

DATO ATTO che detto piano attuativo comprende anche i terreni distinti in catasto al foglio 6, mappali 297 parte, per una estensione complessiva di 20.203 mq, di proprietà della Immobiliare Barrage s.r.l.;

VISTA la richiesta prot. 4731 del 19.03.2008, da parte della Immobiliare Barrage s.r.l. con sede in Corso Umberto, 46 ad Olbia, tesa ad ottenere l'approvazione della variante *de qua*;

VISTI i grafici progettuali, di seguito indicati, a firma dell'Arch. Silvia Brandano:

- Relazione Paesaggistica,
- Tav.1 Relazione Tecnica,
- Tav.2 Tavola Unica;

CONSIDERATO che la variante consiste nella localizzazione, all'interno del lotto 11-12, del volume residuo residenziale derivante dai lotti di proprietà (n°. 7, 8, 9 -10, e 11-12), in aderenza all'esistente "corpo C" del lotto 11-12;

VERIFICATO, nell'ambito del lotto 11-12, il rispetto dell'indice fondiario e del rapporto di copertura, rispettivamente pari a:

- I.F.= 0,788 mc/mq (=4.982,94 mc / 6319,00 mq), è minore di quello massimo consentito per le Zone omogenee "C" = 2,00 mc/mq;
- R.C.= $S_c/S_r=1/3$ (2.106,33mq/6319,00mc) è coincidente con quello massimo consentito per le Zone omogenee "C" pari a 0,33 mq/mq;

che la Superficie coperta residua risulta essere di 705,33mq (=2.106,33mq-1.401,00mq);

VISTO il parere espresso dalla locale Commissione Edilizia nella seduta del 02.10.2008, verbale n.22, di seguito riportato:

" Si esprime parere Favorevole, a condizione che venga ultimato e collaudato positivamente il sistema infrastrutturale del P. di L. preventivamente al rilascio di qualsivoglia Concessione Edilizia."



DATO ATTO

- Che il tecnico incaricato delle operazioni di collaudo, Ing. Martino Pasella, ha collaudato le opere di urbanizzazione di competenza della Immobiliare Barrage s.r.l.;

- Che con atto del Segretario Generale Dott.sa Barbara Pini in data 21 febbraio 2008, repertorio n.969, sono state effettuate le cessioni gratuite in proprietà al Comune delle aree per standard e strade pubbliche nell'ambito della sistemazione urbanistica (PDL) denominato "Palau Alta".

DATO ATTO, inoltre, che la richiesta per l'acquisizione dell'autorizzazione ex art.146, D. Lgs.42/04 è stata inoltrata al Servizio Tutela Paesaggio di Sassari con nota prot. 15946 del 16.10.2008;

VISTA la richiesta prot. 7488 del 03/04/2025 con la quale il Sig. Alessandro Marra, in qualità di attuale comproprietario dell'area destinataria del volume residuo di comparto, identificata al Catasto Fabbricati al F.6, mapp.2714, sub 39, con superficie pari aa 384q., come risulta dall'atto di donazione a rogito Edoardo Lecis, Notaio in Cagliari, chiede il completamento dell'iter amministrativo della variante depositata in data 19.03.2008 con prot. 4731, dalla Immobiliare Barrage s.r.l.;

VISTO il Regolamento del Condominio "BORGO DEI FIORI", relativo al Comparto Barrage, lotti 7-8-9-10-11-12, Lottizzazione Palau Alta, con particolare riferimento all'art.4 (DIRITTI ED OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE PROPRIE), paragrafo 4) (DIRITTI PARTICOLARI), punto b) di seguito riportato:

"b) Il diritto d'eventuale futura cubatura costruibile appartiene alla Soc. Immobiliare BARRAGE s.r.l. ed è cedibile a terzi. A tal fine tutti i condomini unanimi sono consapevoli, prendono atto e approvano a tutti gli effetti che la società costruttrice, o persone od altre società che alla stessa eventualmente potessero sostituirsi, è esonerata, quale unica ed eccezionale deroga al presente regolamento contrattuale, dal richiedere alcuna autorizzazione al condominio che non può interferire per qualsivoglia motivo ...omissis..."

VERIFICATO, pertanto, che la titolarità dei volumi residui è della Soc. Immobiliare BARRAGE s.r.l. ed è cedibile a terzi;

VERIFICATA l'esistenza delle condizioni legittimanti la richiesta in oggetto, fissate dalla Sentenza del Consiglio di Stato, sezione VI, 21 novembre 2016, n. 4861, in base alla quale il trasferimento della cubatura deve ritenersi ammissibile e legittimo, sotto un profilo urbanistico-edilizio, quando si verifica che:

- tutti gli immobili interessati dal trasferimento di cubatura sono ubicati nella stessa zona omogenea;
- gli immobili devono essere contigui, ovvero essere ubicati nella medesima zona urbanistica, servita dalle medesime opere di urbanizzazione;

VISTA la L.R. 45/89 (agg. 2024) che:

- all'art.20 stabilisce la procedura di approvazione del piano urbanistico comunale o intercomunale;
- all'art.21, relativo agli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale, prevede:
 - al comma 2, che i piani di lottizzazione convenzionata "sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo precedente, con deliberazione del consiglio comunale"
 - al comma 2-bis, che "Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico...omissis...sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, Omissis...dai rispettivi consigli comunali";



VERIFICATO

—Che la variante de *qua*, consistendo esclusivamente nella diversa ubicazione dei volumi residui di comparto all'interno dello stesso:

rientra nei disposti del citato comma 2bis art.21 della L.R. 45/89 (agg. 2024);

non necessita dell'assenso degli altri Lottizzanti;

—Che in base al certificato di destinazione urbanistica del 16.06.2023, i suddetti terreni fanno parte della lottizzazione denominata "Palau Alta" e che pertanto in base al Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Giunta Regionale in data 05 settembre 2006, con delibera n.36/7, detti terreni ricadono nell'ambito del Paesaggio Costiero n.17 "Gallura Nord Orientale" all'interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili, sono quelli disciplinati dagli artt.12 e 15 delle stesse;

VISTO l'art.28 della L.1150 del 17.08.1942, modificato ed integrato dall'art.8 della L.765/67;

VISTA la L.R. n. 45 del 22.11.1989 e ss.mm.ii.;

VISTE le N.T.A. del P. P. R.;

VISTI i vigenti Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione;

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni espresse in premessa, che di seguito si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. **L'APPROVAZIONE**, ai sensi dell'art. 21, punto 2bis, L. R. 45/89, della variante al Piano di Sistemazione Urbanistica "Palau Alta" relativa al comparto Barrage;
2. **DI DARE ATTO CHE:**
 - a. alla presente proposta sono allegati i seguenti elaborati, che fanno parte integrante e sostanziale della stessa:
 - Relazione Paesaggistica;
 - Tav.1 Relazione Tecnica;
 - Tav.2 Tavola Unica;
 - Certificato aggiornato di destinazione urbanistica del 16 giugno 2023;
 - Istanza di completamento a nome del Sig. Alessandro Marra del 03 aprile 2025;
 - b. la presente deliberazione sarà pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, sul sito web istituzionale nella sezione amministrazione trasparente;
 - c. il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune;
3. **DI DARE ATTO CHE**, ai fini dell'approvazione ex art.9, comma 5, della L.R. 28/1998, occorre procedere alla trasmissione al Servizio tutela del paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est della presente Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva della variante unitamente agli elaborati tecnico-descrittivi allegati;
4. **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Urbanistica per la successiva pubblicazione sul B.U.R.A.S.

Redattore: Teresa Di Giorgio



Comune di Palau

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco

Francesco Giuseppe Manna

Documento firmato digitalmente

Il Segretario Generale

Maurizio Guadagno

Documento firmato digitalmente