



Comune di Palau

Provincia della Gallura Nord-Est Sardegna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 27 DEL 16/07/2026

Oggetto: PRESA D'ATTO DELL'INTERVENUTA SCADENZA DEL TERMINE DI EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" E APPROVAZIONE DELLA RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" DEL COMUNE DI PALAU, REDATTA DALL'ARCH. GRECO.

L'anno **2026** il giorno **16** del mese di **luglio** alle ore **15:39** 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 STRAORDINARIA 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	Assente
MARIA GIUSEPPINA SANNA	Presente
FABRIZIO CALANDRUCCIO	Assente
DAVIDE PIRREDDA	Presente
MARIO TAMPONI	Assente
MARIO FRANCESCO VECCHIARELLI	Presente

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;

sentiti gli interventi esposti sinteticamente e riportati integralmente nella rendicontazione stenotipica agli atti del procedimento del presente atto;

vista la proposta di deliberazione n. 1449 del 06/07/2026 avente per oggetto: "PRESA D'ATTO DELL'INTERVENUTA SCADENZA DEL TERMINE DI EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" E APPROVAZIONE DELLA RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" DEL COMUNE DI PALAU, REDATTA DALL'ARCH. GRECO." 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: 9

- favorevoli: 7
- contrari: 0
- astenuti: 2 (Pirredda e Vecchiarelli)

si procede alla successiva votazione di immediata eseguibilità della proposta in discussione:
con votazione espressa in modo palese con sistema elettronico:

Consiglieri presenti: 9

- favorevoli: 7
- contrari: 0
- astenuti: 2 (Pirredda e Vecchiarelli)

sull'esito della votazione sopra riportata,

DELIBERA

per le motivazioni nella stessa esplicitate:

- di approvare la proposta di deliberazione n° 1449 del 06/07/2026 avente ad oggetto: "PRESA D'ATTO DELL'INTERVENUTA SCADENZA DEL TERMINE DI EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" E APPROVAZIONE DELLA RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONE "B" DEL COMUNE DI PALAU, REDATTA DALL'ARCH. GRECO.", allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;

- di dichiarare, con separata e successiva votazione ad esito favorevole, uguale alla precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000, con la seguente motivazione: atto propedeutico ai successivi adempimenti.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n. 1449 del 07/07/2026

Assessore competente:	Francesco Giuseppe Manna
Settore competente:	Settore Urbanistica
Ufficio Proponente:	Ufficio Amministrativo Urbanistica
Responsabile:	ELEONORA PINI
Responsabile del Procedimento	Eleonora Pini

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'INTERVENUTA SCADENZA DEL TERMINE DI EFFICACIA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE "B" E APPROVAZIONE DELLA RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO URBANO - ZONA B DEL COMUNE DI PALAU, REDATTA DALL'ARCH. GRECO.

premesso che:

- il Comune si è dotato nei primi anni 2000 di uno strumento urbanistico di dettaglio denominato *"Piano Particolareggiato relativo alla zona B del Comune di Palau"*, volto a disciplinare in maniera puntuale l'assetto del territorio insediativo consolidato, la viabilità, l'organizzazione degli isolati e la distribuzione delle volumetrie edificabili;
- con successivo atto adottato in data 26.03.2010 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante generale organica al suddetto Piano Particolareggiato, costituente da allora lo strumento attuativo di riferimento per la disciplina di dettaglio delle aree di completamento e riqualificazione della Zona B;
- il medesimo strumento attuativo risulta aver ampiamente superato il termine decennale di efficacia previsto dall'art. 16, comma 5, della Legge n. 1150/1942, risultando formalmente scaduto e inefficace per la parte rimasta inattuata a decorrere dall'anno 2020, pur rimanendo valide le sue prescrizioni urbanistiche fino all'approvazione di un nuovo piano;
- l'Amministrazione Comunale ha in corso l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), le cui attività di progettazione sono state affidate all'incarico professionale dello Studio Prof. Arch. Francesco Karrer e della società ASSET;
- i suddetti progettisti del Piano Urbanistico Comunale hanno evidenziato la necessità di acquisire gli elementi conoscitivi del contesto urbano legati alle trasformazioni edilizie verificatesi negli ultimi 20/25 anni, individuando nello stato di attuazione del Piano Particolareggiato della Zona B — che investe la quasi totalità del centro edificato — la base conoscitiva determinante per le scelte strategiche e dimensionali del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC);

richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 30.07.2025, avente ad oggetto *"Piano Particolareggiato del centro urbano - Zona B. Approvazione linee guida per l'analisi dello stato di attuazione e sua rivisitazione"*, con la quale sono state fissate le direttive preliminari per il monitoraggio delle quantità volumetriche attuate e residue, al fine di appurare la popolazione insediata e insediabile e delineare gli scenari di pianificazione futura;

dato atto che:

- in attuazione dei sopra citati atti di indirizzo, con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica n. 29 del 31.10.2025, è stato formalmente affidato l'incarico professionale all'Arch.



Daniela Alessandra Giulietta Greco, con studio in Lanusei, per la redazione della *"Ricognizione del Piano Particolareggiato della Zona B"*;

- il professionista incaricato ha consegnato in data 30.06.2026 l'elaborato definitivo di ricognizione, composto da relazioni tecnico-analitiche, file GIS e quadri sinottici, schede per ambiti, volto a fotografare con accuratezza scientifica l'evoluzione morfologica, quantitativa e qualitativa del tessuto urbano della Zona B al 31.12.2025;

dato atto che la documentazione prodotta dall'Architetto Daniela Alessandra Giulietta Greco consta di:

- relazione sull'attuazione del Piano;
- schede per ciascun ambito (Ambiti da 1 a 8);
- file gis denominato *2026-06-23_Palau_ZonaB*;
- una cartella contenente le foto relative alle schede di ciascun ambito;
- tavole:
 - Tavola 1 Vol. residui al 2025.pdf
 - Tavola 2 VolExLR04_09.pdf
 - Tavola 3 VolExL08_15.pdf
 - Tavola 4 Recupero sottotetto.pdf
 - Tavola 5 Art.7 NTA.pdf
 - Tavola 6 Vol. condonati.pdf
- tavole da 7.1 a 7.24 contenenti i prospetti su strada

dato atto che la documentazione sopra richiamata è disponibile al link che segue: [P.P.C.U. - Piano particolareggiato del centro urbano e ricognizione stato attuazione | Comune di Palau](#)

preso atto delle risultanze emergenti dalla suddetta Relazione di Ricognizione, dalle quali si evince che:

1. dati quantitativi generali

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 **72.332,22 mc**, per la cui specifica si rimanda al capitolo 5 della relazione, da leggersi unitamente al capitolo 6 che ne evidenzia le criticità;

2. disomogeneità territoriale

lo stato di attuazione non risulta uniforme, mostrando una saturazione e una forte pressione trasformativa negli ambiti centrali, commerciali e prospicienti il porto turistico (Ambiti 1, 3, 4 e 5), a fronte di una ridotta dinamica evolutiva e marginalità delle aree collinari (Ambito 8);

3. incidenza di normative esterne

una quota rilevante delle trasformazioni edilizie realizzate nell'ultimo quindicennio è scaturita dall'applicazione di disposizioni straordinarie e sopravvenute (quali la L.R. n. 4/2009 "Piano Casa" e successive modifiche, o l'art. 7 delle N.T.A. del piano), le quali hanno generato incrementi volumetrici diffusi (recupero sottotetti, piani pilotis) al di fuori del disegno urbanistico unitario del piano originario;

4. vincoli di fattibilità tecnica

la mancata attuazione del restante 11% delle volumetrie originarie, specialmente nel tessuto edilizio più compatto, è legata all'impossibilità tecnica e normativa di soddisfare gli standard urbanistici obbligatori, con specifico riferimento alla dotazione di parcheggi pertinenziali in zone già consolidate;

5. carenza di opere pubbliche e servizi (zone S)

si riscontra uno squilibrio tra l'attuazione dell'iniziativa privata e il completamento delle dotazioni pubbliche; in particolare, risulta totalmente incompiuto l'intervento strategico di Zona S4 relativo alla nuova Piazza del Molo (prevedente parcheggio interrato, piazza pubblica e ampliamento della stazione marittima), a fronte della corretta esecuzione della sola Cittadella della Cultura;

6. incongruenze della Variante 2010

l'analisi ha messo in luce criticità interne alla Variante del 2010, quali discrepanze tra le tabelle di sintesi e le schede di dettaglio dei singoli fabbricati, una gestione non uniforme dei volumi in demolizione e l'omissione sistematica di taluni dati relativi alle zone pubbliche (S e G);

considerato che:



- l'intervenuta scadenza del termine di efficacia del Piano Particolareggiato per la parte inattuata, unita alle necessità istruttorie sollevate dallo Studio Prof. Arch. Francesco Karrer e dalla società ASSET, rende non più procrastinabile l'adozione di indirizzi per il riallineamento delle volumetrie saturate, ai fini della stesura del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in conformità al P.P.R. e al P.A.I.;
- il lavoro ricognitivo, strutturato in ambiente GIS, dall'Arch. Daniela Alessandra Giulietta Greco fornisce la base dati omogeneizzata ed epurata dalle incongruenze conoscitive del passato, idonea a costituire l'esclusivo quadro di riferimento informatico e geometrico per il calcolo del carico insediativo storico e potenziale del centro urbano;

richiamato l'articolo 42 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali), che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza esclusiva in materia di pianificazione urbanistica, piani regolatori e relativi atti programmatori e ricognitivi;

richiamato l'articolo 16, comma 5, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica nazionale) e successive modifiche, il quale stabilisce che il termine per l'attuazione dei piani particolareggiati non può essere superiore a dieci anni, decorso il quale il piano diventa inefficace per la parte non ancora eseguita, pur rimanendo valide le sue prescrizioni urbanistiche fino all'approvazione di un nuovo piano;

vista la Legge Regionale Sardegna 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio) e successive modifiche e integrazioni, con specifico riferimento alle procedure di pianificazione comunale e di raccordo con gli strumenti attuativi;

visti:

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- Le Leggi Regionali della Sardegna in materia di governo del territorio e pianificazione urbanistica (L.R. n. 45/1989 e L.R. n. 8/2015);

PROPONE DI DELIBERARE

1. **di prendere atto** formalmente, per le motivazioni espresse in narrativa, dell'intervenuta scadenza del termine di efficacia programmatico-attuativa, a decorrere dall'anno 2020, del Piano Particolareggiato del Centro Urbano – Zone “B” del Comune di Palau (Variante 2010), per la quota di previsioni rimasta inattuata alla scadenza del termine decennale di legge, corrispondente a una volumetria residua teorica pari a **72.332,22 mc**;
2. **di approvare** e fare proprie, a ogni effetto, le risultanze del documento denominato *"Ricognizione del Piano Particolareggiato della Zona B"* del Comune di Palau, affidato con la sopra citata determinazione n. 29 del 31.10.2025 e redatto dall'Arch. Daniela Alessandra Giulietta Greco, con studio in Lanusei, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 11.05.2026 al n. 8623 e successivamente integrato e aggiornato in data 30.06.2026, acquisito al protocollo generale in data 02.07.2026 con il numero 16447, composto dalla relazione tecnica, dal database georiferito e dalle tabelle sinottiche di sintesi, nella sua versione definitiva, la quale costituisce allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il quale documento assume valore di quadro conoscitivo ufficiale dello stato di fatto e di attuazione urbanistica del centro consolidato;
3. **di stabilire** che i dati volumetrici strutturati nel database GIS georiferito e omogeneizzati sulla base delle schede edilizie, verificate dalla professionista incaricata, costituiscono il quadro conoscitivo dello stato di fatto ufficiale di riferimento per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) affidato allo Studio Prof. Arch. Francesco Karrer e società ASSET, superando le incongruenze riscontrate nei precedenti quadri sinottici del piano previgente;
4. **di fissare e adottare**, con riferimento alle Zone B, i seguenti indirizzi operativi, programmatici e criteri direttivi cui dovranno attenersi, per quanto compatibili con la normativa vigente e con gli esiti della pianificazione generale, l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficio di Piano e i professionisti incaricati



della pianificazione generale, ai fini della predisposizione degli atti del futuro Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in conformità alle direttive regionali di adeguamento al P.P.R. e al P.A.I.:

- **mappatura digitale delle volumetrie (coordinamento dei carichi);**
 - **riequilibrio pubblico-privato (standard urbanistici);**
 - **priorità alle opere pubbliche;**
 - **tutela dell'identità storica e contenimento della densificazione;**
5. **di dare mandato** al Responsabile del Settore Urbanistica per l'adozione di tutti i successivi atti gestionali necessari all'esecuzione del presente provvedimento, nonché per l'immediata trasmissione della presente deliberazione e dei relativi allegati tecnici informatizzati all'Ufficio Tecnico Comunale e al gruppo di progettazione del PUC (Studio Karrer e ASSET), per la necessaria integrazione nei quadri conoscitivi preliminari dello strumento urbanistico generale;
 6. **di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento e dei suoi allegati sull'Albo Pretorio online del Comune di Palau per i termini di legge, previsti in 15 giorni consecutivi, oltre che nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai fini della massima diffusione conoscitiva;
 7. **di dare atto** che, trattandosi di atto ricognitivo e di indirizzo propedeutico alla redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, la presente deliberazione non costituisce adozione di piano urbanistico, variante urbanistica o approvazione di disciplina conformativa della proprietà, restando ferme le ordinarie forme di partecipazione e presentazione delle osservazioni previste dalla normativa vigente nella successiva fase di adozione del PUC;
 8. **di stabilire tuttavia che**, ai fini della massima partecipazione e della verifica dell'esattezza del quadro conoscitivo, eventuali segnalazioni tecniche, memorie documentate o richieste di rettifica relative ai dati ricognitivi approvati con il presente atto potranno essere trasmesse al Settore Urbanistica entro 30 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online, fermo restando che tali apporti avranno natura meramente collaborativa e conoscitiva e saranno valutati dagli uffici ai fini dell'eventuale aggiornamento istruttorio della banca dati e dei quadri conoscitivi del nuovo PUC;
 9. **di dichiarare**, con separata e successiva votazione ad esito favorevole, uguale alla precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000, con la seguente motivazione: atto propedeutico ai successivi adempimenti.

Redattore: Frigeri M.G.E.



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