



PROVINCIA GALLURA NORD EST SARDEGNA
SETTORE 1 - SERVIZI TECNICI - EDILIZIA SCOLASTICA - PATRIMONIO

Via Alessandro Nanni n. 17/19 - 07026 OLBIA
tel. 0789/557600 - PEC protocollo@pec.provincia.galluranordestsardegna.it

Prot. n. da segnature

Addì, 01.04.2026

Risposta a nota n. 4221

Del 03.03.2026

Allegati n.

spett. le

Comune di Palau

Piazza Popoli d'Europa,1

07020 Palau (SS)

protocollo@pec.palau.it

alla c.a. del

sig. Sindaco

Francesco Giuseppe Manna

alla c.a. del

Responsabile Settore Urbanistica

arch. Eleonora Pini

e p.c. al

sig. Presidente della Provincia

sig. Segretario Generale

sig. Dirigente del Settore 3

SEDE

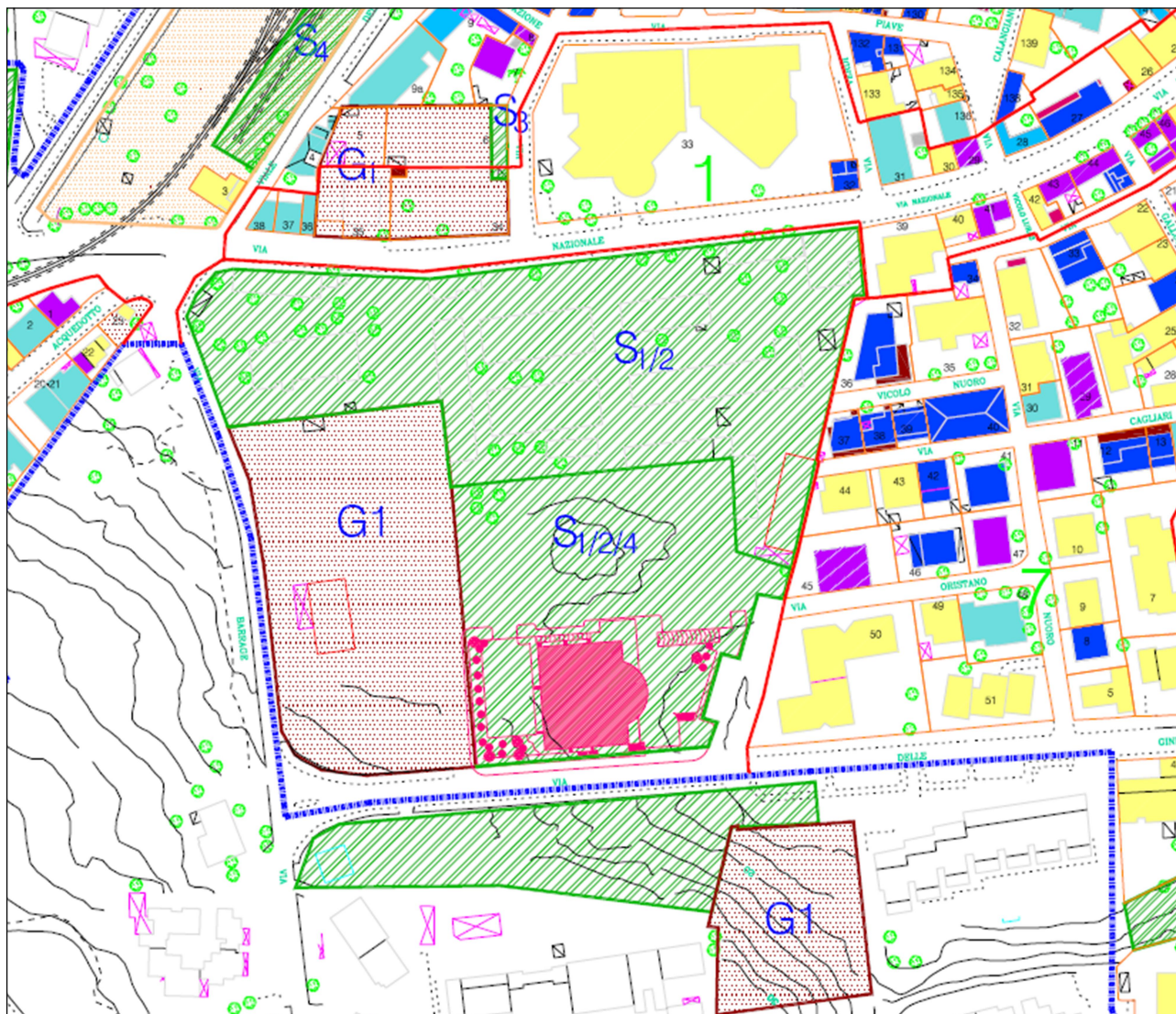
comunicazione inviata, ai sensi dell'art. 47 del d.lgs. n. 82/2005 e s.m.i., esclusivamente tramite PEC

OGGETTO:	Piano straordinario di edilizia scolastica Iscol@ D.G.R. n. 36/46 del 09/07/2025 "Accordo per lo sviluppo e la coesione Regione Sardegna FSC 2021-2027 – Linea di intervento 11.01. Programmazione linea di azione FSCRI_RI_4611 "Realizzazione di architetture scolastiche in grado di adattarsi alle esigenze degli studenti" INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DI BONIFICA AMIANTO ITCG GEOMETRI "FALCONE E BORSELLINO" - CUP I75E24000310001 aggiornamento proposta di perimetrazione dell'area comunale per l'edificazione del nuovo istituto scolastico.
-----------------	--

In riferimento all'intervento in oggetto,

vista la nota del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Palau, registrata al protocollo generale di questo Ente al n. 4221 in data 03.03.2026, con la quale si riscontra la proposta di perimetrazione inviata da questo Ufficio il 2 marzo 2026 con nota registrata al protocollo generale di questo Ente al n. 4126 in pari data;

dato atto che nel piano urbanistico comunale l'area individuata ha due diverse zone omogenee, zona G1 e zona S1/S2/S4, con destinazioni urbanistiche distinte, ma comunque compatibili con l'edificazione del nuovo istituto e delle relative aree scoperte al servizio del medesimo, come riportate nella successiva immagine:



piano urbanistico Comune di Palau

dato atto che ai sensi dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale della Regione Sardegna n. 2266/U del 20.06.1983 le strutture per l'istruzione scolastica secondaria devono essere ubicate in zona urbanistica omogenea "G – Servizi Generali", pertanto la proposta di realizzazione dell'edificio scolastico nella sottozona G1 è coerente con la destinazione urbanistica dell'area individuata;

dato atto che l'indice territoriale della zona G1 può essere incrementato mediante l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, in quanto equipollente ad un piano attuativo di iniziativa pubblica;

dato atto che nella proposta di che trattasi le zone omogenee S1, S2 e S4, contigue alla G1, conservano intatta la loro destinazione urbanistica in quanto non saranno interessate dall'edificazione del nuovo istituto e, solo nella sola remota possibilità di eventuale ampliamento

dell'edificio scolastico, il progetto dovrà essere approvato in variante previa verifica delle dotazioni di Standards urbanistici a scala comunale;

preso atto della richiesta dell'Amministrazione comunale relativa alla riduzione della estensione della superficie della **zona S1/S2/S4**, da destinare a percorso pedonale ed a verde pubblico, per il collegamento diretto tra il complesso del "Cine-Teatro Montiggia" ed il nuovo istituto scolastico, come perimetrata con la linea blu nella precedente proposta inviata in data 2 marzo 2026;

Con la presente si modifica e si integra la precedente proposta, in accoglimento della richiesta di riduzione della estensione della superficie della zona S1/2/4 da cedere in diritto di superficie, aggiornando di seguito le planimetrie già trasmesse, con l'ultima proposta di nuova perimetrazione:

- con la **linea rossa** è rappresentata la linea ideale di demarcazione tra la **zona G1** e la **zona S1/S2/S4** nel piano urbanistico comunale;
- con l'**area arancione** di circa 250 mq è rappresentata parte della **zona G1** e della **zona S1/S2/S4** già occupata dalle pertinenze al servizio del complesso del Cine Teatro, delimitate da un muro di contenimento che funge anche da confine;



rappresentazione distribuzione aree attuali e future

- con l'**area azzurra** di circa 6.990 mq è rappresentata la **zona G1**, da destinare all'edificazione del nuovo istituto (esclusa l'area triangolare già occupata dalla strada);
- con l'**area ciano/violetto** di circa 950 mq è rappresentata la **zona S1/S2/S4**, da destinare all'accesso carrabile principale all'area di pertinenza dell'edificio, a verde e ad attività ricreative/sportive degli studenti;

- con l'**area rossa** di circa 1.465 mq è rappresentata la **zona S1/S2/S4**, da destinare a percorso pedonale ed a verde pubblico, per il collegamento diretto tra il complesso del "Cine-Teatro Montiggia" ed il nuovo istituto scolastico. L'area predetta, perimetrata con la linea blu, non sarà recintata e rimarrà accessibile a chiunque;
- con l'**area gialla** di circa 990 mq è rappresentata parte della **zona S1/S2/S4** già occupata dalle pertinenze del palazzetto dello sport, delimitate da un muro di recinzione, e per la restante parte, da un tratto della strada adiacente al perimetro esterno del palazzetto;
- con la **linea verde** è perimetrata l'area esterna di pertinenza del nuovo edificio che, in base alle norme vigenti, dovrà essere recintata per impedire l'accesso alla struttura scolastica, durante l'attività didattica, alle persone non autorizzate;
- con la **linea blu** è stata ripерimetrata l'area da destinare a percorso pedonale ed a verde attrezzato, compatibile con la destinazione d'uso, che non sarà recintata e rimarrà accessibile a chiunque;



perimetrazione verde pertinenza nuova scuola – perimetrazione blu verde attrezzato

per quanto riguarda invece il presupposto per il quale, le aree da cedere in diritto di superficie per la realizzazione del nuovo istituto, debbano ritornare nella disponibilità dell'Amministrazione comunale "al cessare delle esigenze legate all'edificio scolastico", si fa presente che tale condizione non può essere accolta e, si ribadisce, che le aree in oggetto dovranno essere cedute, a titolo gratuito, in proprietà o in alternativa in diritto di superficie per anni 99.

tutto ciò premesso e considerato si propone, nel rispetto delle esigenze connesse alla realizzazione del nuovo Istituto scolastico, delle esigenze manifestate dall'Amministrazione comunale e della suddivisione delle zone omogenee nel piano urbanistico vigente, di individuare la seguente area complessiva di mq 9.455 circa di colore verde (*somma delle aree perimetrate con linea verde e linea blu*), da cedere all'Amministrazione provinciale a titolo gratuito in proprietà o in diritto di superficie per anni 99.

Si ribadisce, come già precedentemente comunicato, che le volumetrie del nuovo istituto si svilupperanno esclusivamente in zona G1, come individuata nelle precedenti immagini, mentre l'area perimetrata con la linea blu, dovrà essere necessariamente ceduta al patrimonio della Provincia, al fine di poter realizzare il percorso pedonale per gli studenti e curare, negli anni a venire, la manutenzione del medesimo e delle aree verdi pubbliche contigue.

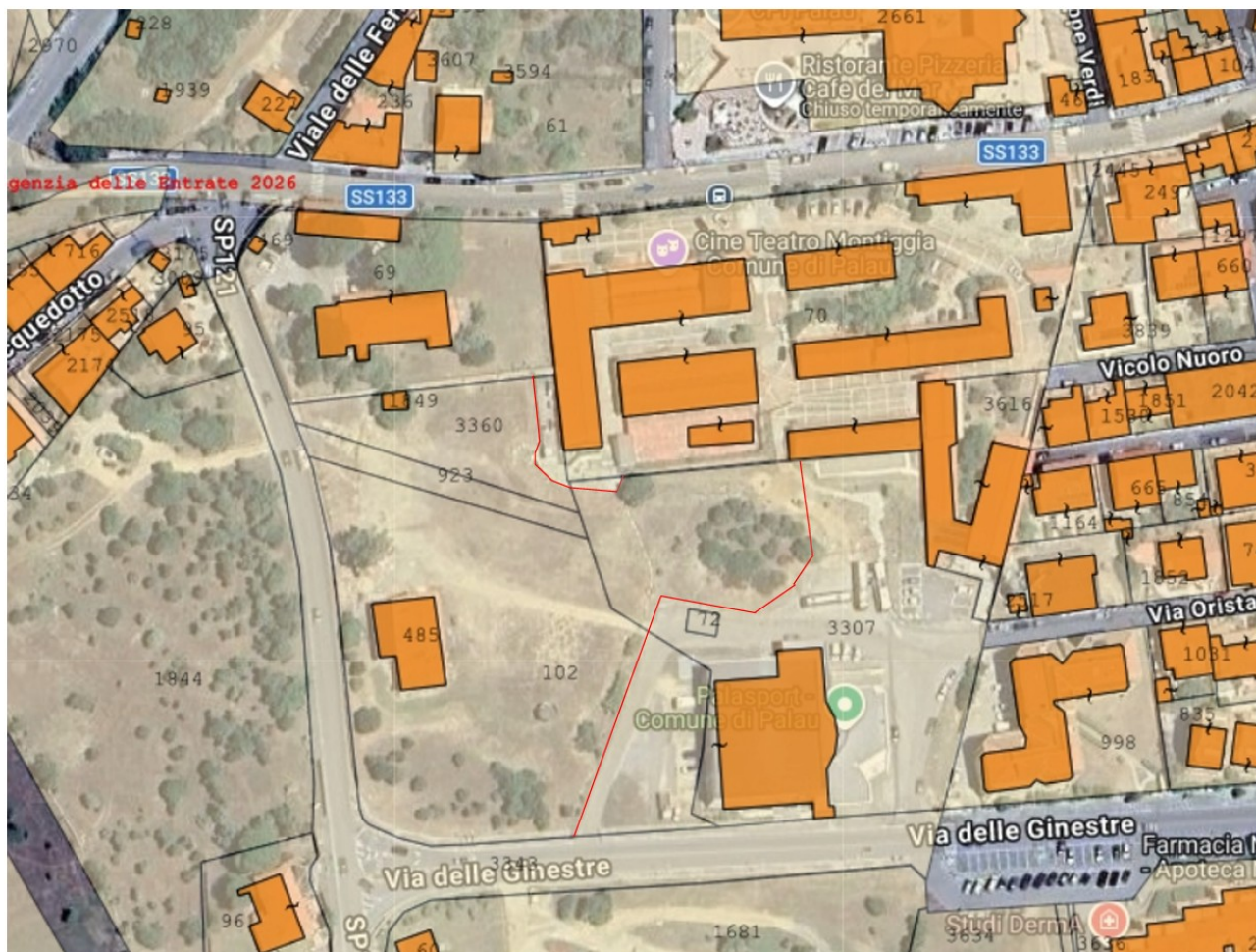
Si precisa, altresì, che la presente proposta non modifica in alcun modo le sottozone urbanistiche omogenee G1 e S1/S2/S4 e gli interventi previsti in progetto rispetteranno le destinazioni d'uso e gli standard urbanistici delle medesime aree, fatta salva la deroga per quanto attiene l'indice territoriale delle volumetrie da edificare interamente all'interno dell'area omogenea G1.

Il rispetto di quanto sopra riportato esclude la necessità, da parte del Comune di Palau, di dover reperire, all'interno del proprio piano urbanistico nuove aree da destinare a standard in quanto quelle esistenti, oggetto del presente accordo, manterranno invariata la loro destinazione d'uso e i relativi parametri urbanistici.



in verde area complessiva da cedere all'Amministrazione provinciale

Per maggior chiarezza si riporta di seguito la planimetria catastale su ortofoto, nella quale con linea rossa si indica quale potrebbe essere il nuovo confine, ricavabile frazionando i mappali 3360, 102 e 3307, a delimitazione dell'area da cedere, se accolta la proposta allegata alla presente, compresi i mappali 1849, 923 e 485 da cedere integralmente senza variazioni catastali.



planimetria catastale su base ortofoto

Per tutto quanto sopra rappresentato, si resta in attesa di un vostro positivo riscontro in merito alla proposta aggiornata, e di ricevere la bozza della Deliberazione del Consiglio comunale e dell'allegato schema di convenzione tra Enti per la cessione delle aree di che trattasi, per una loro preventiva condivisione, in quanto le stesse bozze saranno, successivamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Palau, sottoposte all'attenzione del Consiglio provinciale.

Cordiali saluti

Il Dirigente

F.to Ing. Pasquale Russo