



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

*Al numero 14909*  
*[Signature]*

Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Olibia-Tempio

FAX 079/2088907

Sassari, 28/06/2013

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA - SEGRETERIA GENERALE

Prot. N. 14909

A: **comune di TEMPIO PAUSANIA -**

01 LUG 2013

Al Dirigente/Resp. P.I. U.T.  
categoria 14 classe 1 sottoclasse 1 fase 1

Allegati:  SI  NO (barrare le zone che interessano)

**Note:** Verifica di coerenza del piano particolareggiato del centro storico di Tempio Pausania al piano paesaggistico regionale 2° stralcio Osservazioni.

totale pagine trasmesse 3

al numero di fax 079/679943



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio

Pos. 3772/87

Prot. n.

33226/14122

Sassari,

28 GIU 2013

TRASMESSA VIA FAX

COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA  
PIAZZA GALLURA  
07029 TEMPIO PAUSANIA OT

**Oggetto:** Istanza di approvazione ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998  
Verifica di coerenza del piano particolareggiato del centro storico di Tempio Pausania al piano paesaggistico regionale - 2° stralcio, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della L.R. 4/2009 ssmii - delibera C.C. n. 12 del 12.03.2013  
Osservazioni

Con riferimento all'istanza in oggetto, trasmessa dal Settore servizi al patrimonio e al territorio di codesto Comune con nota n. 9660 del 19.04.2013 (ns. prof. n. 20532 del 19.04.2013) e relativa al completamento della verifica di coerenza del PPCS di Tempio Pausania, esaminata la documentazione allegata, si osserva in via preliminare che - come già evidenziato dallo scrivente Servizio nella determinazione di approvazione ai sensi dell'art. 9, c. 5, LR 28/1998 n. 2438 del 05.06.2012 relativa al 1° stralcio - sotto diversi profili il PPCS vigente appare carente in riferimento alla disciplina introdotta dal PPR relativamente ai centri di antica e prima formazione.

In particolare si rileva che mancano regole puntuali che consentano di guidare l'esito finale degli interventi verso obiettivi di conservazione o di modificazione e finalizzate a contrastare il fenomeno dell'alterazione tipologica e architettonica del tessuto storico.

Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni poste dall'art. 52 del piano paesaggistico regionale fino all'adeguamento del piano particolareggiato, per gli interventi ritenuti coerenti con il dettato della disciplina regionale, la citata determinazione n. 2438 del 05.06.2012 ha previsto una serie di cautele finalizzate a preservare il tessuto originario ancora esistente e ha introdotto alcune prescrizioni atte a guidare gli interventi ammessi.

Considerato che con il 2° stralcio sono state esaminate nuove tipologie di intervento che hanno portato ad un ampliamento della casistica, e che ciò ha consentito di definire meglio le modalità di esecuzione degli interventi, si osserva che per uniformare la disciplina all'interno dell'intero centro storico appare necessario esplicitare meglio le NTA del PPCS tenendo conto di quanto segue:

1. le sopraelevazioni sono limitate al profilo regolatore stabilito dal PPCS, in mancanza del quale dovrà essere rispettato l'articolo 33.2 delle NTA del PPCS prendendo a riferimento l'edificio confinante di minore altezza. È di norma sconsigliato l'allineamento delle gronde, al fine di non uniformare eccessivamente i prospetti. Nel caso di sopraelevazione di edifici posti a confine con immobili di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio

- valore storico (classificati A1 nel PPCS) la gronda dovrà essere tenuta ad una quota inferiore (almeno 60 cm) di quella dell'edificio A1 confinante
2. le murature esistenti ai piani inferiori devono essere in linea generale conservate e recuperate, riducendo al minimo le modifiche del prospetto esistente. Le cortine murarie esterne delle parti in sopraelevazione dovranno essere eseguite possibilmente con granito recuperato dalle demolizioni o comunque simile alla parte esistente per tipo, dimensioni e lavorazione. In caso di impossibilità di reperire materiali adatti si dovrà preferire il rivestimento a intonaco
  3. gli interventi sugli edifici anteriori al 1950 devono prevedere l'eliminazione degli elementi incongrui (balconi a sbalzo in cemento, comici di gronda in cls, persiane e infissi e serrande non consoni al contesto, ecc.) e la loro sostituzione con elementi conformi per tipologia, dimensioni, materiale e lavorazione a quelli tradizionali nonché il ripristino della partitura compositiva dell'edilizia storica quanto a dimensione delle bucaure, rapporti pieni-vuoti, materiali e lavorazioni, elementi architettonici, particolari costruttivi, ecc.; le aperture devono rispettare le proporzioni stabilite dall'art. 51 NTA PPCS. Il rapporto tra la superficie della bucaure e quella della facciata sulla strada deve essere stabilito in riferimento a quello riscontrabile nell'edilizia storica
  4. negli interventi eccedenti la manutenzione va sempre eseguita la eliminazione degli elementi incongrui, l'eliminazione o il mascheramento degli apparati tecnologici (p.es. le pompe di calore), l'unificazione delle falde del tetto, la razionalizzazione di pluviali, gronde e canne fumarie esterne. Gli interventi sulle facciate (ripristino paramento in granito o intonacature) devono riguardare tutte le facciate dell'immobile (applicazione art. 46.1 / 2 / 3 NTA del PPCS)
  5. per gli eventuali edifici A3 non esaminati nelle schede di comparto della verifica di coerenza la possibilità di procedere agli interventi di cui agli articoli 24.1.2 e 24.1.3 delle NTA del PPCS è limitata alle unità edilizie e ai tessuti sostituiti in tempi recenti (comunque successivi al 1950)
  6. nel caso di edifici caratterizzati da forme e elementi architettonici incongrui rispetto al contesto il progetto deve riconsiderare l'intero organismo edilizio con particolare riguardo alla composizione delle facciate, alla semplificazione dei volumi e degli aggetti, nonché al linguaggio architettonico che dovrà evitare di proporre stilemi tipici dell'edilizia storica, specie in presenza di tipologie non riferibili a quelle tradizionali.

Tali osservazioni, rese in applicazione di quanto previsto dall'art. 25, c. 2 della direttiva n. 1 dell'Assessore della Pubblica Istruzione, approvata con DGR n. 45/7 del 15.10.1998, dovranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale che, con apposita deliberazione del Consiglio ai sensi dell'art. 20 LR 45/1989, dovrà recepirne i contenuti integrando le prescrizioni per gli interventi già presenti nel documento tav. 01.a - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA. Detta deliberazione dovrà quindi essere trasmessa allo scrivente Servizio ai fini dell'approvazione ex art. 9, c. 5, della LR 28/1998.

Per chiarimenti contattare il responsabile del procedimento, arch. Mauro Carboni (079 2088871 / 679228).

Sede Territoriale Tempio  
Responsabile: arch. Mauro Carboni

Il Direttore del Servizio  
dott. Antonio M. Carboni

