



Città di Tempio Pausania

Settore dei Servizi al Patrimonio ed al Territorio

Servizio Urbanistica

Class. 6.5.0 Fasc. 11

Prot. n. (vedi PEC)..... del

da sottoscrivere con modalità elettronica

Al

codice fiscale:

Partita IVA:

OGGETTO: Lettera di ordinazione di servizi - Servizio dell'ingegneria e architettura per redazione **ELABORATI INTEGRATIVI AL PUC e VARIANTE PAI ART.37 ambito idraulico- CUP: C52C21001130004 CIG: ZCC33C50FF**

Il Comune di Tempio Pausania, in relazione all'affidamento del servizio in oggetto, richiede alla S. V., quale incaricata giusta determinazione di aggiudicazione ed impegno di spesa n. ... del, l'esecuzione dello stesso alle condizioni che seguono.

Art. 1 – Oggetto dell'incarico - Il Comune di Tempio Pausania, come sopra rappresentato, affida alla S. V. il servizio di ingegneria e architettura relativo alla redazione di **"ELABORATI INTEGRATIVI AL PUC e VARIANTE PAI ART.37"**, ed in particolare:

- **per il punto A)** predisporre tutta la documentazione necessaria per giungere all'approvazione definitiva del PUC in adeguamento al PPR da parte della RAS
- **per il punto B)** predisporre tutta la documentazione necessaria per giungere all'approvazione con determina dell'ADIS della Variante al PAI ai sensi dell'art. 37, comma 3 lettera b, ambito idraulico.

Art. 2 - Caratteristiche e specifiche tecniche del servizio - La S. V. si impegna a svolgere le attività inerenti l'oggetto della prestazione di cui al precedente art. 1, di cui si elencano a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti:

per il punto A) predisporre tutta la documentazione necessaria per giungere all'approvazione definitiva del PUC in adeguamento al PPR, anche secondo quanto indicato nel "parere istruttorio" predisposto dalla RAS e relativo all'adozione del PUC, nota prot. n. 52149 del 30/12/2020 allegata.

per il punto B) predisporre tutta la documentazione necessaria per giungere all'approvazione da parte dell'ADIS della Variante al PAI ai sensi dell'art. 37, comma 3 lettera b, ambito idraulico, come previsto dalla vigente normativa.

Art. 3 - Modalità e tempi di espletamento dell'incarico – Gli elaborati dovranno essere sviluppati con tutti i particolari ed allegati in conformità alle norme per la redazione degli strumenti urbanistici-ambientali e per la redazione della Variante PAI ambito idraulico.

Il professionista dovrà presentare gli elaborati e la documentazione prevista per la progettazione con le seguenti tempistiche:

per il punto A): entro 3 (tre) mesi decorrenti dalla sottoscrizione del presente contratto, consegna di tutta la documentazione richiesta dal comune e della RAS

per il punto B): entro 6 (sei) mesi dalla trasmissione ufficiale da parte di questo Ente del rilievo eseguito dalla Compucart

Gli elaborati e la documentazione definitiva dovranno essere presentati in numero di n. 2 (due) copie in formato cartaceo, n. 3 (tre) copie su supporto informatico contenenti una copia dei file in estensione modificabile (formato DWG e/o DXF, DOC o ODT, ecc.) + una copia del file non modificabile con estensione PDF e DWF + una copia del file non modificabile con estensione PDF compattata in modo che ogni file abbia dimensione massima

inferiore a Mb 2,5 firmata digitalmente. Nel caso in cui i files fossero in numero superiore a 5 sarà necessario predisporre tanti archivi compattati di dimensioni massime inferiori a 10 Mb, fino a comprendere tutti i files del progetto.

I files dovranno essere compatibili con i programmi CAD e GIS in uso presso il Comune di Tempio.

La mancata presentazione degli elaborati di progetto secondo le modalità su indicate sarà motivo di sospensione del pagamento delle competenze professionali.

I tecnici incaricati dalla Mate sono tenuti a presenziare ad incontri con l'Amministrazione e con la RAS e ad informare il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) dello sviluppo del progetto.

Art. 4 - Corrispettivo e modalità di pagamento - L'importo delle competenze professionali relative all'incarico per la durata di cui al precedente punto 3 è pari:

- **al punto A)** ad **€ 31.581 (euro trentunomilacinquecentottantuno)** oltre a oneri previdenziali ed IVA di legge. Il compenso stabilito è da intendersi onnicomprensivo di tutti gli oneri relativi alla esecuzione del servizio, e quindi delle spese generali e dei compensi per raccolta dati, sopralluoghi, incontri, riunioni, integrazioni di progetto ed altra attività connessa, e così suddivisi:

- **€ 12.632,40** pari al 40% del totale, a consegna di tutti gli elaborati integrativi richiesti dalla RAS, Nta, regolamento edilizio e relazione istruttoria

- **€ 9.474,30** pari al 30% del totale, a consegna degli elaborati per l'approvazione in Consiglio Comunale

- **€ 9.474,30** pari al 30% del totale, a determinazione della RAS di approvazione del PUC

- **al punto B)** ad **€ 7.840 (euro settemilaottocentoquaranta)** oltre a oneri previdenziali ed IVA di legge. Il compenso stabilito è da intendersi onnicomprensivo di tutti gli oneri relativi alla esecuzione del servizio, e quindi delle spese generali e dei compensi per raccolta dati, sopralluoghi, incontri, riunioni, integrazioni di progetto ed altra attività connessa, e così suddivisi:

- **€ 3.920,00** pari al 50% del totale, a consegna degli elaborati per l'approvazione in consiglio

- **€ 3.920,00** pari al 50% del totale, a determinazione dell'ADIS di approvazione

Saranno a carico del professionista le spese di bollo ed eventuale registrazione in caso d'uso, oltre a tutte le altre spese necessarie per la compilazione del progetto, incluse le copie da consegnare.

Ai soli fini del frazionamento del pagamento del corrispettivo e, fermo restando che l'incarico conferito è unitario e non frazionabile, si stabilisce che verranno effettuati pagamenti, in relazione allavoro svolto, previa presentazione di fattura concordata con il R.U.P.

Il pagamento delle fatture è condizionato alla verifica positiva della regolarità contributiva. I pagamenti avverranno entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa fattura.

Il pagamento saranno effettuati, ai sensi dell'art. 3 L. 136/2012, con appositi bonifici bancari presso la Banca, Agenzia di, codice IBAN: intestato alla società cooperativa MATE. Il legale rappresentante della società cooperativa MATE è tenuto, a pena di nullità, ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art.3 L. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi all'incarico professionale. Il Comune verifica in occasione di ogni pagamento all'incaricato e con interventi di controllo ulteriori, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi in questione.

Art. 5 - Proprietà degli elaborati del piano - Tutti i progetti, dopo che sarà stato interamente pagato il relativo compenso al professionista, resteranno di proprietà piena ed esclusiva del Comune, il quale potrà, a suo insindacabile giudizio, darne o meno esecuzione, come anche introdurvi, nel modo e con i mezzi che riterrà più opportuni, tutte le variazioni o aggiunte ritenute necessarie, senza che da parte dello stesso possano essere sollevate eccezioni di sorta.

Art. 6 - Penalità per non corretta esecuzione del servizio - In caso di ritardi rispetto ai termini stabiliti dal presente contratto o da altri termini impartiti dal R.U.P. con formali ordini di servizio, per lo svolgimento delle prestazioni, si applicherà la penale di € (euro) al giorno, corrispondente all'1‰ dell'intero importo contrattuale, con un massimo pari al 10% dell'intero importo contrattuale. Qualora il ritardo comporti l'irrogazione di penali superiore al 10% della relativa fase di espletamento del servizio, il Comune si riserva il diritto di risolvere il presente appalto, salvo il maggior danno.

Art. 7 – Subappalto, cessione, recesso e risoluzione del contratto – Ai sensi dell'art. 31, comma 8, secondo

periodo, del Codice, il Professionista non può valersi del subappalto, fatta eccezione per indagini geologiche, geotecniche e sismiche, sondaggi, rilievi, misurazioni e picchettamenti, predisposizione elaborati specialistici e di dettaglio, con esclusione delle relazioni geologiche, nonché per la sola redazione grafica degli elaborati progettuali.

E' vietata la cessione totale e parziale del contratto, a qualsiasi titolo, e sotto qualunque forma, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese causati al Comune. Quest'ultimo ha il diritto di recedere in qualunque tempo dal contratto previo pagamento delle prestazioni eseguite oltre al decimo dell'importo dei servizi non eseguiti.

Il recesso dall'incarico da parte del professionista comporterà la perdita del diritto a qualsiasi compenso per onorari e rimborso spese, salvo l'eventuale rivalsa del Comune per i danni provocati.

Ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile il Comune può ritenere risolto il contratto nei seguenti casi:

a) reiterati comportamenti che giustifichino l'applicazione di una penale e che si verifichino più di n° 3 (tre) volte per la medesima ipotesi di inadempimento; b) reiterati inadempimenti rispetto agli obblighi del contratto che si verifichino per più di n° 3 (tre) e siano preceduti da comunicazione scritta; c) ritardo nell'espletamento del servizio che comporti l'irrogazione di penali superiore al 10% della relativa fase di espletamento del servizio o dell'intero importo contrattuale; d) inosservanza delle direttive del Comune in sede di avvio dell'esecuzione del contratto; e) inosservanza, da parte dell'appaltatore, degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di lavoro e di sicurezza nei confronti dei dipendenti impegnati nell'appalto, ove esistenti; f) violazione delle disposizioni previste nel Patto di integrità, sottoscritto in data odierna.

Il presente contratto è inoltre risolto nel caso in cui, dopo la stipula, sia accertato il difetto dei requisiti di cui all'art. 80 del Codice. In tal caso si procederà al pagamento del compenso di cui al precedente art. 4 solo con riferimento alle prestazioni già eseguite e nei limiti dell'utilità ricevuta. In tal caso sarà inoltre applicata una penale del 10% del valore del contratto.

Qualora ricorra una delle cause di risoluzione del contratto, la risoluzione del contratto è dichiarata per iscritto dal R.U.P., previa ingiunzione a provvedere, salvi i diritti e le facoltà riservate dal contratto al Comune.

Art. 8. - Incompatibilità e normativa anticorruzione - Il conferimento dell'incarico comporta per l'incaricato l'impegno a non assumere incarichi a favore di soggetti affidatari di incarichi di progettazione e/o di esecuzione di contratti pubblici da parte del Comune di Tempio Pausania, nel periodo di svolgimento dell'incarico.

Il Professionista:

- attesta di non avere concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non avere attribuito incarichi ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune, nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto.
- si impegna, inoltre, ad astenersi dal concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo, o comunque dal conferire incarichi ad ex dipendenti che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Tempio Pausania nei propri confronti, nel triennio successivo alla cessazione del servizio.
- dichiara sotto la propria personale responsabilità di non avere rapporti con l'Amministrazione o altri Enti Pubblici che ostino all'esercizio della libera professione, né altri rapporti che possano essere in contrasto con l'incarico ricevuto.
- dichiara, inoltre, per le finalità della Legge 6 novembre 2012 n.190 e dell'art.53, comma 14, del D.lgs. 165/2001 che non sussistono situazioni di conflitto di interesse con l'Amministrazione e con i Soggetti interessati al procedimento di cui sopra e per i quali è fatto obbligo espresso di astenersi ai Dirigenti, alle Posizioni Organizzative, ai Funzionari, agli Istruttori Direttivi, ai Responsabili di Procedimento dall'adottare pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali, nonché il provvedimento finale, segnalando, con propria dichiarazione, ogni situazione di conflitto, anche potenziale.
- nell'esecuzione del presente incarico, si obbliga al rispetto del codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con DPR 62/2013 e deliberazione G. C. n. 37 del 16.3.2021 (pubblicato sul portale istituzionale. Percorso: www.comune.tempiopausania.ot.it/Amministrazione trasparente/Disposizioni generali/Atti generali). La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per il Comune la facoltà di risolvere il presente atto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave.
- ha sottoscritto, unitamente al Comune, il Patto di Integrità di cui alla delibera G. C. n. 88/2016

Art. 9 - Garanzia definitiva e coperture assicurative -

Il Professionista ha prodotto copia della propria polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali, ai sensi dell'art. 24, comma 4, del Codice (Estremi della polizza).

(oppure)

Il Professionista dichiara di aver stipulato adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali, ai

Art. 10 – Responsabilità per infortuni - In caso di infortunio che dovesse accadere per qualsiasi causa all'incaricato o a loro collaboratori nell'espletamento dell'incarico affidato, non potrà essere accampata pretesa alcuna nei confronti del Comune.

Art. 11 - Soluzione delle controversie - Le controversie relative all'interpretazione ed esecuzione del presente disciplinare saranno obbligatoriamente devolute alla autorità giudiziaria ordinaria. Il Foro territorialmente competente è quello del Tribunale di Tempio Pausania.

Art. 12 – Spese - Sono a carico del professionista tutte le spese relative al presente atto, nonché le imposte e tasse nascenti dalle vigenti disposizioni, ad eccezione dell'IVA e del contributo integrativo del 4% per Inarcassa.

Art. 13 - Tutela dei dati personali - Il Comune di Tempio Pausania, come sopra rappresentato, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D. Lgs. 196/2003, informa il Professionista che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Distinti saluti

Il Dirigente del Settore
dei Servizi al Patrimonio ed al Territorio
Ing. Gian Pietro Oggiano



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

in sede di Conferenza di Pianificazione

1. IDENTIFICAZIONE.....	2
2. INQUADRAMENTO.....	3
3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC.....	6
4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE.....	7
4.1. Assetto Ambientale.....	7
4.2. Assetto Storico culturale.....	10
4.3. Assetto Insediativo.....	12
5. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI.....	14
6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	15
6.1. Insediamenti residenziali.....	15
6.2. Insediamenti turistici.....	19
6.3. Insediamenti produttivi.....	21
7. PROGETTO DEL PIANO.....	23
7.1. Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche.....	23
7.2. Descrizione del Piano.....	28
7.2.1. ZONA A – CENTRO STORICO.....	28
7.2.2. ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	30
7.2.3. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	35
7.2.4. ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI.....	43
7.2.5. ZONA E – AGRICOLA.....	45
7.2.6. ZONA F – TURISTICA.....	47
7.2.7. ZONA G – SERVIZI GENERALI.....	51
7.2.8. ZONA H – SALVAGUARDIA.....	54
7.3. Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI.....	55
7.4. Calcolo Standard.....	56
7.5. Norme di Attuazione in generale.....	60
7.6. Regolamento edilizio.....	61
7.7. Osservazioni generali.....	61
8. OSSERVAZIONI.....	62
9. CONSIDERAZIONI FINALI.....	62



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

1. IDENTIFICAZIONE

Comune	TEMPIO PAUSANIA (SS)	
Oggetto della delibera	PUC di nuova elaborazione	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 24 del 16.07.2020	
Conferenza pianificazione – 1° Seduta	Protocollo Comune	n. 21667 del 22.09.2020
	Protocollo RAS	n. 36722 del 25.09.2020
	Data riunione	29.09.2020
Conferenza pianificazione – 2° Seduta	Protocollo Comune	n. 26853 del 11.11.2020
	Protocollo RAS	n. 44601 del 12.11.2020
	Data riunione	01.12.2020
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input checked="" type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: C.C. n. 82 del 16.11.1979 D.A. Urbanistica n. 1093/U del 30.07.1980 BURAS: n. 143 del 16.10.1980	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Parzialmente incluso: – n. 16 “Gallura costiera – Nord occidentale” (0,55%) – n. 17 “Gallura costiera – Nord orientale” (13,25%)	
Procedimento di verifica	<input checked="" type="checkbox"/> Regime ordinario ✓ articolo 20 LR n. 45/1989 come modificato dalla LR n. 1/2019 <input type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR n. 1/2019, articolo 21, comma 2 ✓ DGR n. 5/48 del 29.01.2019 - Punto 3: Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della LR n. 1/2019 ✓ LR n. 45/1989, articolo 20, nella formulazione previgente	



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. INQUADRAMENTO

Superficie territorio comunale	211,13 Km ²
Popolazione all'ultimo censimento ISTAT	13.992 Abitanti
Comune costiero	NO
Comune entro 1° Ambito del PPR	<input type="checkbox"/> Totalmente incluso
	<input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente incluso
	<input type="checkbox"/> Totalmente escluso
	Ambito PPR: – n. 16 “Gallura costiera – Nord occidentale” (0,55%) L’ambito n. 16 interessa unicamente ma marginalmente la parte di territorio comunale principale – n. 17 “Gallura costiera – Nord orientale” (13,25%) L’ambito n. 17 interessa unicamente e in maniera significativa l’isola amministrativa
Breve descrizione del territorio comunale	
<p>Il Comune di Tempio Pausania è ubicato nella parte nord-orientale della Sardegna, nel cuore della regione storico/ambientale della “Gallura”, ai piedi del Monte Limbara, in posizione baricentrica rispetto a Sassari e Olbia e situato nella ex provincia di Olbia-Tempio.</p> <p>Ha una forma stretta e lunga e copre una superficie di circa 211 km². È costituito da un corpo principale della superficie di circa 168 km², dove ricadono i centri abitati di Tempio e di Nuchis e da un’isola amministrativa a nord est del corpo principale della superficie di circa 43 km² dove ricadono le frazioni di San Pasquale e Bassacutena.</p> <p>Il corpo principale confina ad Ovest con i Comuni di Perfugas, Bortigiadas, Aggius, a Nord con Aglientu e Luogosanto, a Est con Luras e Calangianus, a Sud con Berchidda, Oschiri, Tula e Erula.</p> <p>L’isola amministrativa confina ad Ovest con il Comune di Aglientu, a Nord con Santa Teresa Gallura, a Est con Palau e Arzachena, a Sud con Luogosanto.</p> <p>Il territorio di Tempio Pausania racconta una storia antichissima che trae le sue origini sin dall’età neolitica come testimoniano i circoli megalitici, i dolmen, i nuraghi ancora oggi ben conservati e visitabili in tutta l’area circostante.</p> <p>Grazie ad un territorio ricco di risorse e strategicamente votato al controllo del territorio circostante, Tempio Pausania assume sin dalla sua nascita il ruolo di città guida e di punto di riferimento principale per tutti i piccoli centri dell’entroterra gallurese.</p> <p>Il nome della città “Templum” è stato rintracciato per la prima volta in un documento ecclesiastico del 1173: l’ipotesi più accreditata fa derivare il toponimo dal latino “templum”, nell’accezione di “pendio, scarpata”. Questa ipotesi legherebbe il nome all’area in cui sorse la cattedrale della città, ad una quota altimetrica maggiore rispetto al resto dell’abitato. Sembra ormai certo invece che il nome Pausania derivi invece dalla località Pasana, piccolo centro vicino alla città di Olbia, sede dell’antica diocesi. Nel 1300 la città di Tempio è indicata con il nome di Villa Templi in qualità di centro rurale del Giudicato di Gallura, ricoprendo il ruolo di sede del curatore del distretto territoriale di Gemini.</p> <p>Nel 1506 grazie all’accorpamento delle diocesi di Civita e Ampurias, Tempio diviene sede vescovile, sommando alla sua rilevanza politica anche un ruolo in ambito religioso di primissimo piano. La leadership di Tempio continua nel XVII secolo con l’Istituzione delle Scuole Superiori dei Padri Scolopi. Nel 1837 il re Carlo Alberto di Savoia concede a Tempio, capoluogo di una vastissima provincia e sede di Prefettura, gli</p>	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

onori di Municipio e la dignità amministrativa di città.

Agli inizi del Novecento si registra un forte aumento della popolazione dovuto all'abbandono progressivo delle campagne verso la città con una crescita edilizia senza precedenti.

La città di Tempio Pausania sorge su un altopiano granitico fitto di sughereti e di vigneti cui fanno da sfondo le cime del monte Limbara. Ha un centro storico ben conservato, dove si possono ammirare chiese, case e palazzetti di granito grigio. Oltre la piazza d'Italia, la via Roma porta alla Cattedrale di San Pietro che forma un interessantissimo complesso parrocchiale con l'oratorio del Rosario la chiesa di Santa Croce. Nei pressi la Piazza Gallura, la più importante di Tempio, è limitata da due lati dall'imponente Municipio e da imponenti edifici storici. Presenta molteplici aree verdi e parchi urbani (Parco di San Lorenzo, Parco delle Rimembranze). Nella periferia della città il viale della Fonte Nuova, superando il Parco San Lorenzo, porta alle famose fonti di Rinaggiu, dalla particolare acqua diuretica.

A circa cinque chilometri dal centro di Tempio, in direzione Nord Est, si trova il centro abitato di Nuchis, caratterizzato da un centro storico ottimamente conservato, dove si ammira la parrocchiale dello Spirito Santo e l'adiacente oratorio dei SS Cosma e Damiano che insieme formano un armonioso complesso parrocchiale.

Nell'isola amministrativa sono presenti i due centri di Bassacutena e San Pasquale, due borghi agricoli che nel corso degli anni si sono evoluti – il primo – per ragioni legate alle infrastrutture e alla posizione baricentrica rispetto a numerosi centri abitati e – il secondo – per ragioni legate allo sviluppo turistico/costiero.

Nel territorio comunale sono presenti diverse chiese campestri – la Chiesa San Lorenzo situata nell'omonimo colle; la chiesa di San Leonardo, appena fuori dell'abitato, in direzione di Calangianus; la chiesa dello Spirito Santo che sorge appena sotto il bivio per Aggius, sulla Provinciale per Sassari; la Chiesa di Santa Lucia situata nella località omonima sulla vecchia strada per Calangianus; la Chiesa della Vergine Assunta in località Santa Lucia, ecc – e numerosi "stazzi" – insediamenti rurali sparsi tipici del territorio gallurese.

Dal punto di vista archeologico, il territorio comunale si caratterizza per la presenza dei nuraghi, non solo nel territorio extraurbano (nuraghe Tanca Manna, nuraghe Budas, nuraghe Majori, ecc), ma anche nel centro cittadino (nuraghi Sedda e Monti Pinna). Si segnala la presenza di siti di età romana (San Lorenzo, tracciati di strade nella zona del Limbara), con indizi interessanti legati alla viabilità interna della Gallura. Concludono il quadro, i contesti medievali, talvolta con tracce evidenti di sovrapposizione sui precedenti nuragici (Pulchiana), talaltra come testimoni dei più antichi impianti di edilizia civile nel centro storico cittadino ("casa di Nino di Gallura").

Il territorio di Tempio Pausania e dell'area vasta offre un patrimonio di risorse naturalistiche di straordinario interesse e pregio. Dal punto di vista litologico si presenta come uno dei più omogenei di tutta la Sardegna in quanto è quasi interamente formato da rocce del complesso intrusivo del basamento ercinico.

Si segnala la presenza, a Sud, del monte Limbara, granitica ed accidentata cresta che raggiunge i 1.359 metri. Dalla cima si può ammirare l'intero panorama di tutta la Sardegna Settentrionale, le cime, innestate in inverno, della Corsica oltre la linea costiera, l'Anglona Ovest, il Logudoro al Sud ed il mare di Olbia e Tavolara. Il complesso del Limbara – Sito di Interesse Comunitario – ha un'estensione di 16.588 ettari, fino al lago Coghinas, e rappresenta uno degli scrigni botanici della Sardegna, con oltre 900 entità vegetali e un contingente endemico di circa 70 entità, cui s'aggiungono piante rare o di interesse fitogeografico. Per quanto riguarda la fauna selvatica il Limbara, pur non presentando una grande varietà di specie, annovera tra i suoi abitanti ancora numerosi rapaci tra cui l'aquila reale, la poiana, lo sparviero, il gheppio, il falco pellegrino, l'astore ed altri; l'erpetofauna invece è presente con rari endemismi, quali la Lucertola del Bedriaga, l'euproto sardo ed il disco glosso sardo. I mammiferi sono invece rappresentati dal cinghiale, dal gatto selvatico, dalla martora e dalla volpe. Il daino e il muflone sono stati reintrodotti dall'Azienda Foreste Demaniale.

Altro sito rilevantisimo presente nel territorio comunale a Nord è il Monte Pulchiana, monumento naturale



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

ai sensi della legge regionale n. 31/1989.

Il reticolo idrografico è costituito dal fiume Liscia, dal Rio Saluana e dal Rio Bassacutena per quanto riguarda il corpo principale e dal fiume Liscia e Rio Bassacutena per quanto riguarda l'isola amministrativa.

Importanti sono le attività industriali. Il comune di Tempio Pausania:

- è sede di un nucleo di industrializzazione di interesse regionale (ZIR) che consorzia i centri limitrofi mediante un insediamento produttivo pianificato e dotato di tutte le infrastrutture;
- ricade all'interno del Distretto Industriale del Sughero. Le imprese del distretto producono soprattutto turaccioli, solette per calzature, prodotti di artigianato artistico e prodotti di sughero per l'edilizia e l'arredamento. Da alcuni anni ha anche preso forma un interessante comparto metalmeccanico che produce macchinari per la lavorazione del sughero tecnologicamente all'avanguardia in Europa.
- rientra nel Distretto Industriale del Granito di Gallura ed è conosciuto per la produzione del "ghiandone". Il comune di Tempio Pausania è al secondo posto (dopo Luogosanto) tra i comuni sardi in quanto a concentrazione di attività di cava. Le imprese del Distretto sono suddivise fra imprese di estrazione e imprese di trasformazione.

In crescita sono le attività agricole ed in particolare la viticoltura grazie alla valorizzazione del "Vermentino di Gallura". Accanto a vigneti di tipo familiare, ubicati in prossimità dei centri abitati, vi è stata l'evoluzione verso forme moderne forme di coltivazione, assumendo in tutto il territorio dimensioni ragguardevoli.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA DA ALLEGARE AL PUC

Valutazione ambientale strategica	AVVIATA
Note La Provincia di Sassari, settore Olbia/Tempio, ha confermato l'avvio della procedura. Il parere motivato dovrà essere espresso, secondo l'articolo 15 del D.Lgs n. 152/2006, entro 90 giorni dalla chiusura del periodo delle osservazioni.	

Valutazione di Incidenza ambientale	AVVIATA
Note Nel territorio di Tempio sono presenti i seguenti siti della Rete Natura 2000: <ul style="list-style-type: none">• SIC ITB011109 "Monte Limbara". Il Servizio valutazioni impatti e incidenze ambientali (VIA) della regione Autonoma della Sardegna ha confermato l'avvio della procedura.	

Piano di Assetto idrogeologico (Studio ex articolo 8, delle NA del PAI)	CONCLUSA con PRESCRIZIONI da ADEMPIERE
Note Con Deliberazione n. 9 del 06.11.2018 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità "Parte FRANA" relativo all'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI. Con Deliberazione n. 6 del 26.02.2020 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità "Parte IDRAULICA" relativo all'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI. Con nota n. 12177 del 11.12.2020 l'Autorità di Bacino ha fatto sapere che la deliberazione n. 6 del 26.02.2020 conteneva "specifiche prescrizioni riguardanti alcuni approfondimenti dello studio che si rendevano necessari per consentire, una volta assolte tali prescrizioni, la definizione dell'iter approvativo dello studio di competenza della scrivente Direzione generale" e che con note comunali prot. n. 25244-25246-25248 del 28.10.2020, acquisite al protocollo ADIS 10526-10257-10258/2020, sono state trasmesse le integrazioni allo studio sopra richiamato per le quali è in corso di completamento l'istruttoria.	

Copianificazione beni storico/culturali	CONCLUSA
Note La copianificazione tra Comune, Regione e Ministero, relativamente ai beni dell'Assetto storico culturale, prevista dall'articolo 49 delle NTA PPR è stata conclusa con la firma del verbale finale di copianificazione in data 23.07.2019.	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

4.1. Assetto Ambientale

Tema: Carte geologiche	
1. Carta geo-litologica	Tavola A2.1/A2.2 – Scala 1: 25.000
2. Carta geologico-tecnica	Tavola A2.3/A2.4 – Scala 1: 25.000
3. Carta geomorfologica	Tavola A2.5/A2.6 – Scala 1: 25.000
4. Carta idrogeologica	Tavola A2.7/A2.8 – Scala 1: 25.000
5. Carta dell'acclività	NON PRESENTE
6. Relazione descrittiva	Allegato A2.9
Note/Descrizione	
Tutti gli elaborati risultano chiari ed esaustivi e adeguati alle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici comunali al PPR e al PAI".	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
1) Carta dell'acclività. Occorre redigere la carta dell'acclività, utilizzando le classi di pendenza previste dalle "Linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici comunali al PPR e al PAI", e utilizzando una risoluzione grafica adeguata.	

Tema: Carte pedologiche	
1. Carta delle unità delle terre	NON PRESENTE
2. Carta della capacità d'uso dei suoli	NON PRESENTE
3. Carte della suscettività d'uso dei suoli	NON PRESENTE
4. Relazione descrittiva	NON PRESENTE
Note/Descrizione	
Non è stato prodotto nessuno degli elaborati richiesti. Le carte pedologiche sono la base della progettazione e della pianificazione del territorio.	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
Occorre redigere la carta delle unità delle terre, la carta della capacità d'uso dei suoli e le necessarie carte della suscettività d'uso dei suoli, coerentemente con le linee guida RAS.	
Tema: Carte agronomiche/forestali	
1. Carta della copertura vegetale	Tavola A1.1 – Scala 1: 25.000
2. Carta dell'uso e copertura del suolo	Tavola A1.2 – Scala 1: 25.000



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

3. Relazione descrittiva	Allegato SN
Note/Descrizione	
<p>1) Carta della copertura vegetale. È stata prodotta una tavola in scala 1:10.000 la cui rappresentazione non risulta conforme alle “Linee guida per l’adeguamento del PUC al PPR e al PAI”: nella legenda della tavola non sono esplicitati i codici delle varie classificazioni di copertura vegetale e le classificazioni sono difformi da quelle delle linee guida. Si rammenta che la carta della copertura vegetale è un elaborato di base fondamentale oltre che per la conoscenza delle specie vegetali sul territorio, anche e soprattutto nella definizione delle “aree coperte da foreste e boschi” (Bene paesaggistico ambientale ex articolo 142 D.Lgs n. 42/2004), ai sensi dell’articolo 4 “Definizioni di bosco e delle aree assimilate” della legge forestale della Sardegna (legge regionale n. 8/2016). Nella tavola non sono presenti le etichette (labels), rendendo l’elaborato di difficile interpretazione. Si riscontra inoltre l’incongruenza, nelle modalità di redazione dell’elaborato, tra quanto esplicito nella relazione agronomica (sembrerebbe conforme alle linee guida RAS: codici e classificazioni) e l’elaborato prodotto.</p> <p>2) Carta dell’uso e copertura del suolo. È stato prodotto un elaborato in scala 1:10.000. Lo studio utilizza la legenda CORINE LAND COVER come richiesto dalle “Linee Guida RAS”. Il livello di dettaglio e approfondimento contempla tutti i livelli disponibili. La lettura della cartografia e della relazione consentono una comprensione adeguata degli usi del territorio. Il tema è sviluppato nella relazione in modo adeguato ed esaustivo. Nella tavola non sono presenti le etichette (labels).</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento	
<p>1) Carta della copertura vegetale. Occorre revisionare la Tavola della “Copertura vegetale” correggendo e verificando le incongruenze relative a classificazioni e codici, coerentemente con le “Linee guida per l’adeguamento del PUC al PPR e al PAI” e con la Relazione agronomica prodotta, inserendo le codifiche nella legenda e le etichette (labels) nella tavola e, infine, utilizzando una risoluzione grafica adeguata.</p> <p>2) Carta dell’uso e copertura del suolo. Occorre revisionare la Tavola dell’uso e copertura del suolo, inserendo le etichette (labels) nella tavola e utilizzando una risoluzione grafica adeguata.</p>	

Tema: Carte aree percorse da incendio e usi civici	
1. Carta delle aree percorse da incendio	NON PRESENTE
2. Carta degli usi civici	NON PRESENTE
3. Relazione descrittiva	NON PRESENTE
Note/Descrizione	
<p>1) Carta delle aree percorse da incendio. NON PRESENTE. 2) Carta degli usi civici. NON PRESENTE.</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento	
<p>1) Carta delle aree percorse da incendio. Occorre redigere la carta delle aree percorse da incendi distinte per annata e tipo di soprassuolo interessato: bosco, pascolo o altro soprassuolo. A tal fine si ricorda che le aree percorse da incendio cartografate dal CFVA sono disponibili sul Geoportale RAS, con la distinzione di cui sopra. Tale elaborato è di fondamentale importanza nelle scelte pianificatorie, in ottemperanza a quanto disciplinato dall’articolo 10 della legge n. 353/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”.</p>	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- 2) Carta degli usi civici.** Occorre redigere la tavola con la rappresentazione delle aree gravate da uso civico – bene paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h), del D.Lgs n. 42/2004 – la cui presenza è stata accertata “nell’Inventario generale delle terre civiche” redatto dall’Assessorato Regionale dell’Agricoltura della RAS ai sensi degli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 12/1994. Su tali aree si applicano, tra le altre cose, le disposizioni della legge n. 168/2017, ed, in particolare, dell’articolo 3, commi 3 e 6.

Tema: Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto ambientale

1. Carta dell’assetto ambientale

Trattasi dell’individuazione alla scala locale delle componenti ambientali secondo la codifica riportata nella legenda del PPR e dei beni ambientali indicati all’articolo 17 delle NTA del PPR. Potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell’assetto insediativo. **NON PRESENTE**

Note/Descrizione

- 1) Carta dell’assetto ambientale. NON PRESENTE.**

Considerazioni/Suggerimenti per l’adeguamento

- 1) Carta dell’assetto ambientale.** Occorre predisporre gli elaborati relativi alla discesa di scala dell’assetto ambientale a livello comunale, come previsto dall’articolo 107, comma 4, delle NTA PPR. Gli elaborati grafici dovranno riportare le “componenti di paesaggio con valenza ambientale” come ridefinite a livello locale sulla base degli studi di base nonché “i beni paesaggistici ambientali” (ex articoli 136, 142 e 143 del D.Lgs n. 42/2004, nonché il vincolo idrogeologico) e le “aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate” secondo i perimetri definiti a livello regionale/statale e scaricabili dal geoportale della Sardegna, tutti in coerenza con la legenda del PPR nelle sue diverse declinazioni. La metodologia dovrà essere illustrata in apposita relazione. Si ricorda che in relazione alla facilità di lettura, la tavola potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell’assetto insediativo.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.2. Assetto Storico culturale

Tema: Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto storico/culturale	
<p>1. Carta dell'assetto storico/culturale. Trattasi dell'individuazione alla scala locale dei beni – paesaggistici ed identitari – storico culturali. La carta su base aerofoto e/o aerofotogrammetrico deve riportare distintamente i beni secondo la codifica riportata nel verbale conclusivo di copianificazione:</p> <ul style="list-style-type: none">– beni oggetto di copianificazione (con relativi perimetri di tutela integrale e condizionata);– beni tutelati dal PUC ai sensi dell'articolo 19, lettera h), della legge regionale n. 45/1989 smi (con relativi perimetri di tutela integrale e condizionata);– aree a rischio archeologico;– insediamento rurale sparso (Medau, Furriadroxiu, Boddeu, Cuile, Stazzo, ecc);– reti ed elementi connettivi;– aree degli insediamenti produttivi storici (aree della bonifica e aree dell'organizzazione mineraria);– centri di antica e prima formazione.	NON PRESENTE
<p>2. Relazione descrittiva e disciplina di tutela e valorizzazione relativamente a tutti i beni riportati nella Tavola di cui al punto 1 (non è necessaria la disciplina del Centro di Antica e prima formazione). Si consiglia di redigere un "catalogo" dei beni, dove, in dettaglio sono rappresentati il regime giuridico, le fasce di tutela (integrale e condizionata), la disciplina e la zonizzazione urbanistica. Qualora alcuni dei beni indicati non fossero presenti, la relazione dovrà specificarne le motivazioni.</p>	Elaborato 39_P4.2: Schede dei beni storico culturali
Note/Descrizione	
<p>1) Il PPR, così come "aggiornato" a seguito dell'attività di copianificazione prevista dall'articolo 49, commi 2 e 4, delle NTA, e conclusa con la firma del verbale di copianificazione nel luglio 2019, ha individuato i seguenti elementi dell'assetto storico culturale:</p> <ul style="list-style-type: none">– 15 beni paesaggistici oggetto di copianificazione riportati nella Tabella n. 4 del suddetto verbale, derivanti dai 18 indicati nel Repertorio (Tabella 3), di cui 3 derubricati (Tabella 6): 4 Insediamento; 3 Nuraghe; 1 Complesso; 7 Chiese.– 1 bene paesaggistico non oggetto di copianificazione in quanto già vincolato con provvedimento ai sensi della Parte II del D.Lgs n. 42/2004 e riportato nella Tabella n. 2 del suddetto verbale.– 77 beni dell'insediamento rurale sparso (Stazzi) riportati nella Tabella n. 5 del suddetto verbale.– 2 aree a rischio archeologico riportate nella Tabella n. 8 del suddetto verbale.– 23 ulteriori beni di natura archeologica individuati nell'ambito delle attività di censimento condotte dal Comune, vincolati ope legis ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del D.Lgs n. 42/2004 e riportati nella Tabella n. 7 del suddetto verbale.– 26 ulteriori elementi di natura architettonica individuati nell'ambito delle attività di censimento condotta dal Comune ma attualmente non identificati come beni paesaggistici o identitari, per i quali il Comune deve proporre apposita disciplina nel PUC, e riportati nella Tabella n. 9 del suddetto verbale.	
<p>2) Il PPR ha individuato due Centri di antica e prima formazione, il primo a Tempio centro e il secondo</p>	



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- nella frazione di Nuchis, entrambi ripermetrati con determinazione n. 1000/DG del 12.05.2008.
- 3) La documentazione a corredo del PUC è costituita da:
- Elaborato 39_P4.2: Schede dei beni storico culturali.
 - Tavole di zonizzazione dove sono riportati i beni storico culturali.
- 4) Gli esiti del verbale di copianificazione sono riassunti nell'articolo 24 delle NTA del PUC.

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento

- 1) Occorre redigere per ognuno dei beni dell'assetto storico culturale individuato nelle tabelle 5 (beni dell'insediamento rurale sparso), 8 (aree a rischio archeologico), 7 (ulteriori beni di natura archeologica) e 9 (ulteriori elementi di natura architettonica), del verbale di copianificazione firmato nel luglio 2019, apposita scheda descrittiva e normativa da riportare in specifico "catalogo dei beni dell'assetto storico culturale".
Relativamente ai beni della tabella 5, disciplina e perimetri di tutela, sono già stati individuati con deliberazione della GR n. 7/7 del 09.02.2016 e le relative schede dei beni sono scaricabili dal sito "Sardegna territorio / Sardegna paesaggio / Osservare e interpretare / Studi e analisi / Insediamento rurale storico sparso/Tempio"
Relativamente ai beni delle tabelle 7 e 9, la disciplina dovrà essere differenziata secondo una prima fascia di tutela integrale e una seconda fascia di tutela condizionata, così come fatto per i beni oggetto definiti alla tabella 4 del verbale.
I vari elementi devono essere riportati con la stessa nomenclatura e stesso codice univoco riportato nel verbale finale di copianificazione, affinché ogni elemento sia facilmente rintracciabile.
- 2) Occorre allegare al PUC adeguati elaborati grafici che riportino i beni dell'assetto storico culturale individuati in sede di copianificazione, distinti in:
- 15 beni paesaggistici oggetto di copianificazione (Tabella 4)
 - 1 bene paesaggistico non oggetto di copianificazione (Tabella 2)
 - 77 beni dell'insediamento rurale sparso (Tabella 5)
 - 2 aree a rischio archeologico (Tabella 8)
 - 23 ulteriori beni di natura archeologica (Tabella n. 7)
 - 26 ulteriori elementi di natura architettonica (Tabella n. 9)
 - 2 centri di antica e prima formazione.
- I vari elementi devono essere riportati con la stessa nomenclatura e lo stesso codice univoco riportato nel verbale finale di copianificazione, affinché ogni elemento sia facilmente rintracciabile nelle NTA o nel catalogo dei beni dell'assetto storico culturale.
Gli elaborati dovranno, inoltre, rappresentare – indipendentemente dal fatto che i beni siano stati oggetto di copianificazione – il perimetro di tutela integrale e di tutela condizionata.
- 3) Occorre ricondurre i perimetri dei "Centri di antica e prima formazione" indicati nelle Tavole di zonizzazione alle perimetrazioni approvate con determinazione n. 1000/DG del 12.05.2008. Infatti, sia per quanto riguarda Tempio centro che per quanto riguarda la frazione di Nuchis, si rilevano differenze da correggere, posto che il perimetro del BP può essere definito solo a livello di PPR e non a livello di PUC.
- 4) Occorre verificare i files shape trasmessi in quanto, nel file "P_BBII_archeo_PUC" e nel file "P_BBII_archit_PUC", sono presenti nomi e riferimenti a codici diversi da quelli riportati nelle tabelle n. 7 e 9 cui dovrebbero corrispondere. A solo titolo esemplificativo si segnala che il bene architettonico n. 26 della tabella 9 "Casa di Nino di Gallura" è riportato nello shape dei beni archeologici, che, tra i beni archeologici non si ritrova il bene n. 5 della tabella 7 "Lu nuracu Budas", mentre nello shape "P_BBII_archeo_PUC" sono rappresentati "Punta Lu Nuracu", non rinvenibile nelle tabelle, nonché "San Lorenzo" e "Area di frammenti", probabilmente riferibili alla tabella 8.
- 5) Occorre riportare nelle Tavole di zonizzazione il perimetro del centro di antica e prima formazione con lo stesso identico andamento stabilito con determinazione n. 1000/DG del 12.05.2008.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

4.3. Assetto Insediativo

Tema: Strumento urbanistico vigente	
1. Carta della trasposizione dello strumento urbanistico vigente	Elaborati 21÷24
2. Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	Elaborati 03÷24 Elaborato 40.P4.3
3. Relazione illustrativa dello stato attuale del territorio comunale La relazione dovrà essere accompagnata da una tabella esplicativa contenente le informazioni minime necessarie relative a tutte le zone omogenee (superfici e volumi), alla dotazione delle aree per standard nonché alla pianificazione attuativa vigente (denominazione, atti amministrativi, dati dimensionali, ecc).	Elaborati 21÷24 Elaborato 40.P4.3_Dimensionamento Elaborato 41.P4.4_Relazione
Note/Descrizione	
<p>1) Trasposizione dello strumento urbanistico vigente. Lo strumento urbanistico vigente è rappresentato nelle Tavole: Elaborato 21 – Appunti Lavoro – Tempio centro; Elaborato 22 – Appunti Lavoro – Nuchis; Elaborato 23 – Appunti Lavoro – Bassacutena; Elaborato 24 – Appunti Lavoro – San Pasquale.</p> <p>2) Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente è rappresentato nelle Tavole:</p> <ul style="list-style-type: none">- Elaborato 03.1.1 – Zone C – Bassacutena/San Pasquale;- Elaborato 04.1.2 – Zone C – Tempio centro;- Elaborato 05.1.2.1 – Zone C – Tempio centro NE;- Elaborato 06.1.2.2 – Zone C – Tempio centro CN;- Elaborato 07.1.2.3 – Zone C – Tempio centro NO;- Elaborato 08.1.2.4 – Zone C – Tempio centro SE;- Elaborato 09.1.2.5 – Zone C – Tempio centro CS;- Elaborato 10.1.2.6 – Zone C – Tempio centro SO;- Elaborato 11.2.1 – Zone D/F/G – San Pasquale;- Elaborato 12.2.2 – Zone D/F/G – Bassacutena;- Elaborato 13.2.3 – Zone D/F/G – Tempio centro N;- Elaborato 14.2.4 – Zone D/F/G – Tempio centro S;- Elaborato 15.2.5 – Zone D/F/G – Zona industriale; <p>dove viene rappresentato ogni areale del PdF che ha subito trasformazione, indicando la presenza di convenzione e alcuni dati amministrativi</p> <ul style="list-style-type: none">- Elaborato 16 – Stato di attuazione del PdF;- Elaborato 17 – Scheda zona C del PdF;- Elaborato 18 – Scheda zona F del PdF;- Elaborato 19 – Scheda zona D del PdF;- Elaborato 20 – Scheda zona G del PdF; <p>dove vengono rappresentati gli areali del PdF non attuati con rispettive previsioni volumetriche</p> <ul style="list-style-type: none">- Elaborato 21 – Appunti di Lavoro – Tempio centro;- Elaborato 22 – Appunti di Lavoro – Nuchis;- Elaborato 23 – Appunti di Lavoro – Bassacutena;- Elaborato 24 – Appunti di Lavoro – San Pasquale; <p>dove vengono descritti nel dettaglio alcuni areali di intervento con relative proposte</p> <ul style="list-style-type: none">- Elaborato 40.P4.3 – Dimensionamento; <p>dove per ogni comparto confermato dal PUC viene indicata la superficie e la volumetria.</p>	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<p>1) Trasposizione dello strumento urbanistico vigente. Occorre riordinare e completare la documentazione trasmettendo apposite tavole di trasposizione dello strumento urbanistico vigente, nonché i relativi file shape.</p> <p>2) Carta dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Occorre riordinare e completare la documentazione trasmettendo:</p> <ul style="list-style-type: none">- apposite tavole di trasposizione dello strumento urbanistico vigente, dove sia rappresentato il grado di trasformazione di ogni singolo comparto;- un catalogo della pianificazione attuativa dove, per ogni comparto trasformato/convenzionato di zona soggetta a pianificazione attuativa ai sensi della legge regionale n. 20/1991, siano indicati gli estremi delle delibere di adozione/approvazione del piano e della convenzione, nonché i dati urbanistici fondamentali (superficie, volume, superficie per cessioni, ecc). A tal fine si segnala che non risultano chiare le tabelle riportate negli Elaborati 03÷15 che presentano numerosissimi campi vuoti da completare e i cui comparti non sembrerebbero coincidere con gli areali interessati dal PdL (e riportati nelle Tavole di zonizzazione con linea puntinata blu) ma dagli isolati definiti dagli stessi PdL; peraltro, per ogni comparto, anche già convenzionato, occorrerà indicare lo stato di attuazione reale, distinguendo l'attuazione delle opere di urbanizzazione dalla realizzazione degli edifici;- un catalogo delle aree standard, dove per ogni comparto di area standard di zona A/B siano indicate le destinazioni esistenti e i dati urbanistici fondamentali (superficie, volume, ecc), nonché la proprietà (pubblica e privata) e le modalità di soddisfacimento del servizio pubblico richiesto.	
Tema: Discesa di scala del PPR a livello comunale: assetto insediativo	
1. Carta dell'assetto insediativo Trattasi dell'individuazione alla scala locale delle componenti insediative secondo la codifica riportata nella legenda del PPR. Potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell'assetto ambientale.	NON PRESENTE
Note/Descrizione	
1) Carta dell'assetto insediativo. NON PRESENTE	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<p>1) Carta dell'assetto insediativo. Occorre predisporre gli elaborati relativi alla discesa di scala dell'assetto insediativo a livello comunale, come previsto dall'articolo 107, comma 4, delle NTA PPR. Gli elaborati grafici dovranno ridefinire (ad eccezione dei Beni Paesaggistici che non possono essere definiti a livello locale) le componenti insediative secondo la codifica riportata nella legenda del PPR. La metodologia dovrà essere illustrata in apposita relazione. Si ricorda che in relazione alla facilità di lettura, la tavola potrà essere redatta congiuntamente alla carta dell'assetto ambientale.</p>	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

5. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI

Tema: Ambiti locali	
1. Documento di indirizzo contenente obiettivi generali e specifici, strategie e azioni di piano	Elaborato 1_Documento Obiettivi Elaborato 2 – VAS_Documento di Scoping Elaborato 41_P4.4 Relazione illustrativa
2. Carta della struttura paesaggistica del territorio comunale Trattasi della carta della semiologia naturale e antropica e del sistema delle relazioni, comprensiva delle criticità/potenzialità del paesaggio	NON PRESENTE
3. Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale con progetto d'ambito	NON PRESENTE
4. Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali, confronto indirizzi del PPR, prescrizioni per le Norme	NON PRESENTE
Note/Descrizione	
<p>1) Documento di indirizzo. Gli obiettivi di Piano, generali e specifici, e le rispettive azioni, sono riportati all'interno dell'Elaborato 01_Documento Obiettivi, dell'Elaborato 2 – VAS_Documento di Scoping e dell'Elaborato 41_P4.4 Relazione illustrativa.</p> <p>2) Struttura paesaggistica del territorio comunale. NON PRESENTE.</p> <p>3) Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale con progetto d'ambito. NON PRESENTE</p> <p>4) Schedature per ambiti con individuazione linee progettuali. NON PRESENTE</p>	
Considerazioni/Suggerimenti per l'adeguamento	
<p>1) Occorre completare lo studio dei paesaggi locali sistematizzando e riorganizzando in conformità alla traccia della presente relazione le numerose informazioni presenti in materia e riportate all'interno di vari documenti di piano. In particolare occorre:</p> <ul style="list-style-type: none">- redigere un documento di indirizzo di piano che illustri sinteticamente gli obiettivi di Piano, generali e specifici, e le rispettive azioni;- redigere/completare lo studio dei paesaggi con la realizzazione di una "Carta degli ambiti di paesaggio di rilievo locale" che metta sintesi agli studi della semiologia antropica, della semiologia naturale, delle emergenze ambientali, storico/culturali, insediative;- associare alla rappresentazione degli Ambiti di Paesaggio Locali le relative schedature contenenti, per ognuno di essi, il progetto d'ambito e la struttura, l'individuazione e la descrizione di eventuali sub-ambiti, l'individuazione delle criticità e dei punti di forza, la declinazione degli obiettivi generali e specifici di Piano alla scala d'ambito locale e la definizione delle relative azioni, in coerenza con il progetto e gli indirizzi dei relativi Ambiti di Paesaggio del PPR.	



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

6.1. Insediamenti residenziali

Popolazione presente al 09.10.2011 (Censimento ISTAT 2011)	13.946 abitanti (6.832 M + 7.114 F)
Popolazione presente al 31.12.2019 (Da DemolSTAT_Ultima rilevazione disponibile)	13.798 abitanti (6.912 M + 6.886 F)
Popolazione presa a riferimento dal PUC (Relazione Generale pagina ...)	NON INDICATA
Trend demografico	<input type="checkbox"/> Incremento <input checked="" type="checkbox"/> Stabile <input type="checkbox"/> Decremento
Fabbisogno abitativo da variazione demografica	NON INDICATO
Fabbisogno abitativo da altri fattori	NON INDICATO
Fabbisogno abitativo totale (Relazione Generale pagina ...)	NON INDICATO

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
<u>Descrizione della stima</u> Il PUC non presenta un vero dimensionamento. Dai dati ISTAT si rileva: La popolazione presente nel Comune di Tempio all'ultimo censimento ISTAT era pari a 13.946 unità. Tale popolazione risultava così suddivisa: Tempio centro circa 12.706 abitanti; Nuchis circa 205 abitanti; Bassacutena circa 409 abitanti; San Pasquale circa 112 abitanti; Case sparse circa 514 abitanti. La popolazione complessiva è, quindi, concentrata per il 91,11% a Tempio centro, per lo 0,47% a Nuchis, per il 2,93% a Bassacutena, per lo 0,80% a San Pasquale e per il residuo 3,69% nelle case sparse. Alla rilevazione intercensuaria del 31.12.2019 la popolazione risultava pari a 13.798 abitanti. Dalla Relazione "socio – economica" e "demografica" effettuata dal Prof. Carlo Marcetti si rileva: <u>Popolazione</u> Il centro abitato di Tempio e quello di Nuchis si trovano nel corpo principale del territorio comunale e presentano caratteristiche e dinamiche "urbane" piuttosto differenti dai centri di Bassacutena e San Pasquale che si trovano nell'isola amministrativa e le cui dinamiche sono più legate al sistema economico costiero, anche se, a Bassacutena, permane un rapporto significativo con l'attività agricola e le attività artigianali. La popolazione residente a Tempio Pausania al primo Censimento dell'Italia Unita (1861) era pari a 4.791 unità. Essa è progressivamente cresciuta superando, subito dopo le due Guerre, i diecimila residenti (10.177 unità) fino a raggiungere nel 1991 le 13.899 unità. Nei 20 anni successivi si è originato un processo di sostanziale stazionarietà (13.946 unità nel 2011), che si conferma ancora oggi.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Analizzando l'andamento della popolazione dal censimento 2001 al censimento 2011, si registra, in tutti i Comuni confinanti, una riduzione della popolazione che assume aspetti significativi nei centri abitati più vicini e strettamente interconnessi con Tempio. In particolare i Comuni di Oschiri, Calangianus, Berchidda, che con Tempio "dividono" il territorio del monte Limbara e ne alimentano le aspettative di sviluppo, perdono, ciascuno, circa il 9% della propria popolazione. Fanno eccezione i Comuni della vicina costa nord che propongono, come gli altri territori costieri del nord - est, dei trend positivi ed il Comune di Luogosanto, la cui economia è sempre più integrata con le dinamiche socio economiche della costa.

Sempre con riferimento al medesimo arco temporale (2002 – 2012) il saldo naturale nel Comune di Tempio presenta valori negativi (-204) e la sostanziale tenuta della popolazione residente è data dal positivo aumento del saldo migratorio (+536), soprattutto dovuto alla componente estera (451 cittadini nel 2012). In tale scenario di popolazione tendenzialmente stabile, è cresciuto il numero delle famiglie (+540 rispetto al 2003) ma si assottiglia costantemente il numero medio dei componenti per famiglia che passa da 2,7 (2003) a 2,4 unità (2012).

Nello stesso periodo si sono presentate alcune modifiche strutturali nella composizione della popolazione. Si è ridotta la quantità di residenti nella fascia da 0 a 39 anni (-1.212 unità) ed è cresciuta quella dai 40 anni ed oltre (+1.166). Più specificamente la fascia di età da 0 a 14 anni si è ridotta dell'8,6% e quella dai 15 ai 39 anni del 20,0%. La fascia di età da 40 a 64 anni è aumentata del 13,8%, quella da 65 a 79 è aumentata del 18,5% e quella oltre gli 80 anni è aumentata del 39,6%.

Le composizioni percentuali per classi d'età basate sulla convenzionale ripartizione della popolazione in tre categorie: pre lavorativa (da 0 a 14 anni), lavorativa (da 15 a 64 anni) e post lavorativa (65 anni e oltre) presentano delle variazioni limitate (0/14 anni_2001: 13,6%_2012: 12,5%; 15/64 anni_2001: 69,7%_2012: 66,8%; oltre 65 anni_2001: 16,7%_2012: 20,7%) che comunque evidenziano un invecchiamento della popolazione confermato anche dal progressivo aumento dell'indice di vecchiaia che sale 122,7% al 165,6% e dell'indice di dipendenza degli anziani che aumenta dal 24% al 31%. Anche gli indici strutturali sulla popolazione scolastica confermano questa tendenza: tra il 2003 ed il 2012, la popolazione scolastica diminuisce del 9%, con marcate variazioni nelle scuole secondarie (-14,2%) e nella scuola media (-11%), mentre appare ininfluente la variazione nelle scuole elementari (-1%).

Abitazioni

A fronte di un andamento stabile o in diminuzione della popolazione, nel corso degli anni si è ugualmente determinato un incremento della domanda di abitazioni. Ciò in quanto il dato relativo alla popolazione residente non è l'unico elemento che suscita domanda di abitazioni, e sono da considerare altri fattori come l'incremento del numero di famiglie e la diminuzione del numero dei componenti delle stesse, che pure in un contesto di stabilità del numero dei residenti possono determinare una domanda espansiva della stessa.

Nel 2011 gli edifici totali sono 3.947 e rispetto al 2001, si sono incrementati di 241 unità; di essi 3.770 sono utilizzati e 177 non sono utilizzati. La percentuale degli edifici utilizzati è salita al 95,5% (+3,56%) mentre quella dei non utilizzati si è ridotta a poco meno del 5%.

Nel 2011 le abitazioni totali sono 6.728 a fronte di un numero di famiglie pari a 5.536 (surplus di abitazioni pari a 1.192) e rispetto al 2001 si sono incrementate di 620 unità dal momento che nel 2001 erano 6.108 a fronte di un numero di famiglie pari a 5.104 (surplus di abitazioni pari a 968). Inoltre:

- le abitazioni totali sono state costruite per il 22% prima del 1945 (1.486 abitazioni), per il 58% fra il 1946 ed il 1991 (3.035 abitazioni), e per il 20% circa dopo il 1991 (1.346 abitazioni).
- le abitazioni occupate da residenti sono l'81,72% (5.498 su 6.728: non occupate 1.230), nel 2001 erano l'83,46% (5.098 su 6.108: non occupate 1.010);
- le famiglie per il 74% vivono in abitazioni di proprietà e questo valore è in crescita di circa l'8% rispetto al 2001;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- le abitazioni occupate da residenti si sono incrementate di 400 unità, di 220 quelle non occupate da residenti.

La Superficie totale delle abitazioni occupate da residenti nel 2011 è di 556.769 mq e si è incrementata, dal 1981 al 1991, di 113.887 mq per poi crescere con minore intensità: dal 1991 al 2001 di 44.620 mq e dal 2001 al 2011 di 59.116 mq.

La superficie media per abitazione occupata da residenti è di 101,3 mq, era di 97,6 mq nel 2001. La superficie media per abitante residente è di circa 40 mq, era di 35,6 nel 2001.

Nel 2011 le famiglie fino a tre persone erano il 77%, quelle da quattro in su il 23%. Nel 2001 tali valori erano rispettivamente 68,3% e 31,7%.

Le famiglie composte da uno a tre persone, rispetto al 2001, sono aumentate (+684) mentre si riducono le altre più numerose:

- le famiglie con un solo componente sono 1.478 e sono quelle più numerose, rappresentano il 26,7%, hanno avuto il più elevato tasso di crescita, erano il 21%;
- le famiglie con due componenti sono 1.470, il 26,6%, erano il 24,4%;
- le famiglie con tre componenti sono 1.315, il 23,8%, erano il 22,9%.

Confrontando i dati delle famiglie e delle abitazioni si evince che nel 2001 (per il 2011 il dato non è ancora stato elaborato dall'ISTAT) le famiglie vivono per il 61% in abitazioni di quattro o cinque stanze, il 16,3% di tre; il 15,2 di sei e più stanze.

Inoltre fra il 2001 ed il 2011 si è potuto osservare come:

- siano cresciute maggiormente le abitazioni occupate da persone residenti di tre stanze (+153, +18,5%) e di sei e più stanze (+206, +26,5%)
- siano cresciute in misura minore quelle di due (+32, +10%), quelle di una (+4,+7%) e quelle di cinque (+39, +2,6%)
- si riducano quelle di quattro stanze (- 33, +2,2%)

Questi dati confermano come, anche a Tempio, con il modificarsi del tenore di vita e dei modelli sociali, si rafforzi una tendenza ad organizzare la propria vita in famiglie costituite da un minor numero di persone ed a viverla in abitazioni con un maggior numero di stanze, con una dimensione media di superficie sempre maggiore, con un numero medio di mq a persona sempre più elevato.

I dati e le informazioni disponibili non consentono di conoscere, più in particolare, le diverse intensità con cui questi fenomeni si ripartiscono nelle località del territorio comunale e, conseguentemente, anche di prevedere le "esigenze" abitative che se ne determinano.

Commento

1. Occorre dotare il PUC di un vero "dimensionamento", in assenza del quale non è possibile alcuna valutazione di merito. Negli elaborati trasmessi, infatti, è presente una esaustiva analisi socio-demografica, ma non sono presenti sufficienti argomentazioni atte a dimostrare la congruenza delle scelte del PUC con le esigenze individuate. Le tabelle di contabilità di piano evidenziano, infatti, una volumetria complessiva potenziale, a carattere residenziale, di circa 5.700.000 mc che, divisa per il parametro di 100 mc/ab previsto dall'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983, determina una popolazione potenzialmente insediabile di 57.000 abitanti, ben superiore ai circa 14.000 abitanti presenti alla data odierna.
2. Nel ricordare che, ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettere a) e c) della legge regionale n. 45/1989 e dell'articolo 64 delle NTA del PPR, occorre dotare il PUC di un coerente dimensionamento dei fabbisogni abitativi, produttivi e per servizi, sulla base di opportuni dati di riferimento di comprovata attendibilità e con l'utilizzo di metodologie proprie della tecnica urbanistica, si richiamano di seguito



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

alcuni principi appartenenti a consolidati canoni della pianificazione urbanistica e paesaggistica, da tenere nella dovuta considerazione:

- “individuare nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali solo successivamente alla dimostrazione di reali fabbisogni abitativi, nell’orizzonte temporale decennale, non soddisfatti dal consolidamento e dal recupero dell’esistente. Tali aree dovranno essere adiacenti all’urbanizzazione esistente ... e dovranno essere definite planimetricamente in modo da configurare conformazioni articolate e relazionate al contesto paesaggistico” (art. 74 NTA del PPR);
- orientare gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione “a completare l’impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto”, “alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana”, alla “compatibilità con il contesto, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare” (art. 75 NTA del PPR);
- “localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l’assetto insediativo esistente” (art. 61 NTA del PPR) “garantendone l’accessibilità con i mezzi pubblici” collettivi a basso impatto ambientale (art. 95 NTA del PPR);
- “indirizzare gli interventi edilizi verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi ...” (art. 62 NTA del PPR).

Con specifico riferimento al concetto di “riuso, consolidamento e recupero dell’esistente” si evidenzia che la stima della popolazione potenzialmente insediabile nelle zone già edificate, dovrà tenere in debito conto la quota parte del patrimonio edilizio esistente non utilizzato, non essendo accettabile il ragionamento secondo cui tutti i volumi già realizzati non sono disponibili per insediare nuova popolazione, dal momento che una quota parte di tale volumetria risulta sicuramente disponibile per il mercato immobiliare. Allo stesso modo la ricorrente “voce” prevista nei dimensionamenti classici dei piani urbanistici di necessità abitativa “da sostituzione per obsolescenza e/o vetustà” degli edifici dovrà essere ridotta al minimo, se non azzerata, in quanto la “sostituzione di abitazioni vetuste” dovrà avvenire con operazioni di manutenzione, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, e non con la richiesta di nuove abitazioni in altre aree.

Infine, con riferimento alla possibilità offerta dall’articolo 4 del dal DA n. 2266/U/1983 di discostarsi dal parametro di 100 mc/ab con adeguata dimostrazione, si segnala che il PUC dovrà stabilire la dotazione mc/ab per ogni sottozona omogenea individuata con riferimento a ciascun ambito urbano/frazione, al fine di determinare la capacità insediativa “reale” prevista dallo strumento urbanistico. Le dotazioni volumetriche ad abitante dovranno essere dimostrate sulla base di dati aggiornati e delle tipologie edilizie “tipo e consolidate” di cui ai relativi titoli abilitativi. Tale dimostrazione dovrà essere condotta sulla base di documentazione certa e probante, come, ad esempio, il numero dei posti letto delle abitazioni da concessione edilizia rilasciate in passato, non equivalendo a dimostrazione la semplice divisione del volume di un’abitazione per il numero dei componenti il nucleo familiare o per il numero di abitanti, che, invece, evidenzia, unicamente, il numero di metri cubi attualmente a disposizione di ogni abitante, ma non la dotazione “potenziale” e/o “usuale”. Nelle nuove zone di espansione potrà, al più, essere utilizzato il parametro di 150 mc/ab, ritenuto congruo in strumenti urbanistici di diverse realtà italiane e isolate, in quanto più consoni alla realtà odierna. In ogni caso, la dotazione ottenuta, affinché sia effettivamente rispettata, dovrà avere preciso riscontro nelle NTA del PUC, come, ad esempio, la precisazione di una superficie minima non frazionabile dell’alloggio tipo, l’indicazione di parametri edilizi minimi non superabili per i vari ambienti, ecc.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.2. Insediamenti turistici

Descrizione degli insediamenti turistici esistenti			
	<u>Stelle</u>	<u>Numero</u>	<u>Posti letto</u>
Esercizi Alberghieri	5	00	00
Esercizi Alberghieri	4	1	140
Esercizi Alberghieri	3	5	347
Esercizi Alberghieri	2	00	00
Esercizi Alberghieri	1	00	00
Residenze Turistico alberghiere		0	0
	Totale	6	487
Campeggi e villaggi		00	00
Alloggi in affitto		7	74
Agriturismo		6	56
Ostelli per la gioventù		00	00
Case per ferie		00	00
Altri		4	56
Bed & Breakfast		9	39
	Totale	26	225
<u>Totale</u>		<u>32</u>	<u>712</u>

NB. Dati estratti dalla Tavola "Capacità degli esercizi ricettivi – Anno 2018" ISTAT – Aggiornamento 11.2019

Descrizione della stima del fabbisogno e commento

Descrizione della stima

Il PUC non presenta un vero dimensionamento.

Dalla Relazione "socio – economica" e "demografica" effettuata dal Prof. Carlo Marcetti si rileva:

Pur in un contesto di difficoltà economica in costante diminuzione di occupati, il settore del turismo, sebbene riconducibile alle sole tipologie degli alberghi e dei ristoranti, è il terzo per numero di occupati (dopo gli enti pubblici ed il commercio) e, rispetto al totale, ne rappresentava l'8,5% nel 2009 ed ancora il 6,1% nel 2012. Nel 2012 sono presenti 28 strutture ricettive con una disponibilità di circa 800 posti letto. Di questi il 65,5% si trova distribuita in 6 alberghi di 3-4 stelle e circa il 30% in 14 alloggi in affitto ed agriturismi, residua e marginale la tipologia dei B&B con circa il 5% (8 attività).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Le strutture ricettive, per la gran parte di piccola dimensione, ed i posti letto si concentrano nell'area urbana di Tempio dove sono presenti 9 strutture per 313 posti letto ed in località San Pasquale dove sono presenti 5 strutture per 238 posti letto. Le altre sono distribuite, in modo diffuso, nel territorio comunale (14 strutture per 250 posti letto).

Nel periodo, fra il 2002 ed il 2012, si è realizzata una crescita significativa di posti letto (+536) distribuiti soprattutto nell'alberghiero (+280), negli alloggi in affitto ed agro turismi (+227) quasi trascurabile nei B&B (+29). Anche le strutture ricettive hanno mostrato un incremento numerico importante (+23) esso tuttavia è prevalentemente dovuto agli alloggi in affitto ed agro-turistici (+13), ai B&B (+7) e solo in piccola parte alle strutture alberghiere (+3).

Nel comune di Tempio la media è di 28,6 posti letto per struttura, molto al di sotto di quella del territorio della provincia che è di 98,6.

Il tessuto ricettivo si conferma quindi prevalentemente di piccola dimensione e per queste sue caratteristiche tipologiche, tende naturalmente ad essere diffuso sul territorio.

La domanda turistica dell'anno 2012 può essere sintetizzata in circa 12.000 arrivi e 36.000 presenze, con un pernottamento medio di 3 giorni. La quasi totalità degli arrivi e delle presenze, il 99,7%, avviene nelle strutture alberghiere; in quelle complementari infatti, nonostante la numerosità delle stesse, il fenomeno una incidenza quasi irrilevante.

Le presenze degli stranieri tendono ad essere "leggermente" più lunghe di quelle italiane. Anche a Tempio, fra il 2009 ed il 2012, il flusso turistico ha mostrato segni di negatività infatti la diminuzione è stata di oltre il 36% negli arrivi e di circa il 30% nelle presenze. Le incidenze percentuali degli arrivi e delle presenze si rilevano, nei mesi da giugno a settembre, ed in quelli da marzo a maggio. In questi mesi ed in questi ultimi anni, questi valori tendono ad accentuarsi, accompagnati da un lieve incremento dei giorni di permanenza media.

Per regione di provenienza nazionale il turista della Sardegna è al primo posto per arrivi (39%) e presenze (33%) ma la durata media dei suoi giorni di pernottamento (2,03) è la più breve.

Per Paese di provenienza sono i francesi ed i tedeschi nelle prime due posizioni. Insieme infatti raggiungono (rappresentano) il 45% degli arrivi ed il 46% delle presenze con una permanenza rispettivamente di 2,7 e di 4,7 giorni. La durata media delle presenze in Tempio Pausania (3,02) è tuttavia sempre molto al di sotto di quella media provinciale che è di poco superiore ai sei giorni.

Commento

1. Nessuna segnalazione



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

6.3. Insediamenti produttivi

Descrizione delle attività produttive esistenti	<u>Addetti</u>	<u>% sul totale addetti</u>
Agricoltura, silvicoltura e pesca	284	5,55%
Industria	1.172	22,91%
Commercio/Alberghi	1.102	21,55%
Servizi vari	777	15,19%
Istituzioni	1.780	34,80%
<u>Totale</u>	<u>5.115</u>	<u>100,00%</u>

NB. Dati estratti dalla Tavola "Occupati per sezioni di attività economica" ISTAT – Censimento 2011

Descrizione della stima del fabbisogno e commento
<p><u>Descrizione della stima</u></p> <p>Il PUC non presenta un vero dimensionamento.</p> <p>Dalla Relazione "socio – economica" e "demografica" effettuata dal Prof. Carlo Marcetti si rileva:</p> <p>Analizzando il numero complessivo di lavoratori per ramo di impresa emergono i seguenti elementi. Il numero complessivo di lavoratori che è passato dal valore di 8.313 nel 2009 (di cui 3.702 a tempo determinato e 4.611 a tempo indeterminato) al valore di 4.867 nel 2012 (di cui 3.393 a tempo determinato e 1.474 a tempo indeterminato), con un vistoso calo di 3.446 unità.</p> <p>Il ruolo di "primo piano" svolto dagli enti pubblici con un valore (riferito al 2012) percentuale attorno al 14-15% ed una frammentazione diffusa in percentuali meno significative per tutti gli altri, fra essi: il commercio (8,6%), il turismo (6,1%), la metal meccanica (4,3%), l'edilizia (4,2%), il legno arredamento (4,2%) occupano nell'ordine le posizioni più significative. Questi sei rami di attività, nel 2009, davano occupazione a 4.073 persone e rappresentavano il 49% degli occupati, percentuale discesa, nel 2012, a 2.073 unità (42,6%).</p> <p>Gli enti pubblici, nel 2009, avevano 1.235 occupati ora discesi a 740 (- 40%) ma tutti gli altri hanno fatto registrare decrementi percentuali ancor più rilevanti (commercio - 46%; turismo - 58%; metalmeccanica - 43%; edilizia - 65%; alimentari - 62%; legno arredamento - 48%; lapidei - 58%).</p> <p>Analizzando le attività di impresa emergono i seguenti elementi.</p> <p>Le imprese attive, al 2012, sono 1.327, dal 2007 in costante graduale riduzione, - 2,6%, in controtendenza rispetto all'intero territorio della provincia Olbia Tempio che ha fatto registrare un +4,1%.</p> <p>Il commercio, con un numero di attività di circa il 28% del totale delle imprese attive, è il settore più rappresentativo delle realtà economiche della città; le costruzioni (17,7%) e l'agricoltura (16,3%) occupano la seconda e terza posizione. Si presenta consolidata la tradizionale dimensione dei servizi (13,5%) e su valori non elevati (11,2%) quella manifatturiera di ben 3 punti però al di sopra di quelli medi della provincia. Le attività alberghiere e di ristorazione (7,5%) mostrano una consistenza numerica interessante e la conservano, rispetto al 2009, senza subire flessione.</p> <p>La sequenza d'importanza delle attività per settore economico pur essendo la stessa in Tempio e nella</p>



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Provincia, mostra delle differenti incidenze percentuali delle attività di ciascun settore. Il commercio (27,8%) è l'elemento portante del tessuto economico della città (4,4 punti oltre la media della provincia), di seguito quello delle costruzioni, circa il 18% (3,2 punti in meno della provincia). La "voce" alberghi e ristoranti, 3,2 punti al di sotto di quello medio della provincia, mostra un orientamento più limitato della città verso l'offerta turistica e quanto sia ancora inespressa la sua aspirazione verso uno sviluppo turistico. Agricoltura (attorno al 16%) e servizi (fra il 13 ed 14%) presentano valori ravvicinati in Tempio e nella Provincia. L'indice di densità imprenditoriale – dato dalla percentuale di imprese attive in rapporto a 100 abitanti – fa registrare a Tempio nel 2012 il valore di 9,5, inferiore alla provincia di Olbia Tempio, che si assesta sul valore di 12,2, e leggermente superiore alla media regionale di 8,8.

Commento

1. Nessuna segnalazione



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7. PROGETTO DEL PIANO

7.1. Principi e obiettivi posti alla base delle scelte urbanistiche

(dall'Elaborato 01_Documento Obiettivi, dall'Elaborato 2 – VAS_Documento di Scoping, dall'Elaborato 41_P4.4 Relazione illustrativa)

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) si pone come strumento in grado di prefigurare possibili scenari di riqualificazione e valorizzazione della città e del territorio di Tempio Pausania, delineando allo stesso tempo i potenziali assetti ambientali, insediativi e infrastrutturali, in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale e il Piano di Assetto Idrogeologico, secondo una lettura del territorio per temi o sistemi:

- Il sistema dell'AMBIENTE e della STORIA del territorio;
- Il sistema della RESIDENZA e dei servizi connessi all'abitare;
- Il sistema delle ATTIVITÀ ECONOMICHE, che nel territorio di Tempio Pausania assume una duplice valenza, turistica e industriale;
- Il sistema della MOBILITÀ.

IL SISTEMA STORICO - AMBIENTALE

L'elemento caratterizzante la struttura fisica di Tempio Pausania è la morfologia e l'orografia del territorio, che rappresentano i caratteri naturalistico-ambientali e condizionano l'evoluzione della struttura insediativa. Sono leggibili e riconoscibili i seguenti temi o sub-sistemi, fortemente correlati tra loro:

- il sub-sistema "Limbara"
- il sub-sistema "Ambiente e Natura"
- il sub-sistema "Acqua"
- il sub-sistema "Agricolo"
- il sub-sistema "Storia"

Obiettivo 1: TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E DELLA BIODIVERSITÀ

- Salvaguardare il SIC ITB011109 "Monte Limbara", incentivando la riconversione delle colture arboree, una gestione forestale integrata e la valorizzazione delle aree in termini ambientali e didattico-ricreativi
- Salvaguardare, valorizzare e completare la rete ecologica, favorendo il collegamento tra il sistema degli spazi aperti (città "verde") e gli spazi urbani (città "costruita")
- Limitare il consumo di suolo, promuovendo gli interventi di riqualificazione e riconversione di parti di città consolidata compromesse, già costruite e dotate delle principali opere di urbanizzazione
- Tutelare il sistema fluviale, le aree boscate e gli elementi di connettività ecologica, promuovendo la messa in rete delle risorse ambientali, storiche e paesaggistiche
- Prevedere l'adozione di misure di mitigazione per gli interventi di nuova trasformazione o urbanizzazione, incentivando l'utilizzo di fonti energetiche alternative (risparmio energetico)

Obiettivo 2: DIFESA DEL SUOLO

- Verificare l'assetto morfologico e geologico del territorio e valutare l'assetto della rete idraulica
- Individuare le criticità idrogeologiche (frane) e idrauliche (piene) del territorio in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti
- Definire le azioni volte a ridurre il livello del rischio idraulico (esondazione del Torrente Limbara, del Rio Puddialvu e del Fiume Liscia), adottando modalità di intervento che privilegino la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del territorio
- Individuare le misure di mitigazione per limitare il rischio idrogeologico (dissesto dei versanti e aree instabili), attraverso interventi per il presidio ambientale e il recupero del territorio



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Accertare la compatibilità delle scelte di piano con la sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche

Obiettivo 3: SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AGRO

- Limitare la trasformazione a scopi insediativi delle aree agricole che hanno mantenuto i caratteri storici e che presentano elementi di naturalità
- Salvaguardare il territorio agricolo e gli ambiti delle colture di pregio (vigneti, sugherete, castagneti), promuovendo la messa in rete delle strutture ricettive e delle aziende agricole
- Potenziare l'offerta turistica anche attraverso la valorizzazione delle risorse esistenti, la creazione di una cabina di regia per il marketing territoriale, anche attraverso la creazione di un marchio di qualità di pacchetti turistici integrati "Acqua" – "Natura" – "Storia" – "Prodotti tipici"
- Promuovere interventi di presidio ambientale per la tutela dei valori ambientali del territorio e per il riordino degli insediamenti (razionalizzazione case nell'agro)
- Salvaguardare gli ambiti paesaggistici (ambito della naturalità, ambito delle colture di pregio, ambito dei seminativi e degli stazzi), promuovendo azioni finalizzati alla qualificazione delle parti di territorio dotate di chiara riconoscibilità

Obiettivo 4: VALORIZZAZIONE STORIA E PAESAGGIO

- Individuare gli edifici e i manufatti di valenza storico-architettonica (nuraghe, stazzi, chiese campestri, ecc.) e definire le rispettive misure di salvaguardia
- Mettere in rete il sistema delle nuraghe (Majori, Nieddu, Monti, ecc.), degli stazzi, delle chiese campestri e degli altri elementi di valore storico-architettonico e archeologico
- Salvaguardare le morfologie dei centri storici di Tempio Pausania e di Nuchis, valorizzando gli spazi pubblici, le piazze e gli slarghi al fine di incentivare la continuità della città pubblica
- Salvaguardia dei monumenti naturali (Monte Pulchiana) e delle forme naturali del territorio, riconoscendo ambiti di paesaggio unitari per funzioni e caratteristiche
- Riqualificare l'ambito paesaggistico di San Pasquale al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti le visuali verso l'arcipelago della Maddalena

Obiettivo 5: VINCOLI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- Adeguare il PUC alle previsioni del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI): verifica della rete idraulica dei bacini del Liscia e del Coghinas-Mannu- Temo
- Adeguare il PUC alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale
- Disciplinare il SIC ITB011109 "Monte Limbara", incentivando la realizzazione del Piano di Gestione del SIC in coordinamento con i Comuni interessati, e recependo gli obiettivi del Piano di Riordino Forestale (sostituzione popolamenti artificiali con boschi naturali, riconversione colturale quale strumento per la produzione di energia da biomassa)
- Recepire i vincoli monumentali (ex L. 1089/1939) e paesaggistici (ex L. 1497/1939 ed ex L. 431/1985: corsi d'acqua, zone boscate, usi civici) e ambientali (Siti Rete Natura 2000)
- Recepire i vincoli per la sicurezza e la difesa del suolo (vincolo idrogeologico, aree a pericolosità idraulica e geologica PAI, fasce fluviali PAI, pozzi di approvvigionamento idropotabile, aree percorse dal fuoco), i vincoli infrastrutturali (linee alta tensione, viabilità, ferrovia, cimiteri, antenne)

IL SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

La struttura insediativa si caratterizza in particolar modo per la presenza di molteplici elementi di identità del territorio, che nel corso del tempo hanno mantenuto inalterato il proprio impianto originario. La città è stata investita da un processo di trasformazione a partire dal secondo dopoguerra, che ne ha alterato l'armatura urbana, determinando l'espansione del centro urbano tempiese e di alcune frazioni prossime al litorale di



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Palau e dell'arcipelago della Maddalena, in primis San Pasquale.

Possono essere individuati quattro temi o sub-sistemi, che connotano le dinamiche evolutive della città:

- il sub-sistema “Città storica”
- il sub-sistema “Città consolidata”
- il sub-sistema “Città di espansione”
- il sub-sistema “Città dei servizi”

Obiettivo 1: RECUPERO E QUALIFICAZIONE CITTÀ CONSOLIDATA

- Incentivare la ricucitura di parti sfrangiate, il recupero dei “vuoti urbani” e delle aree degradate per favorire il ripristino di spazi liberi da restituire ad usi urbani collettivi (piazze, percorsi pedonali e ciclabili, parchi urbani, ecc.)
- Razionalizzare il tessuto esistente, in coerenza con le infrastrutture esistenti e programmate (collegamento tra Tempio Pausania e strada provinciale per Aglientu) di livello territoriale o sovracomunale
- Definire i criteri per favorire il completamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di sostituzione e riqualificazione diffusa delle strutture insediative, con particolare riguardo a quelle di scarsa qualità architettonica, costruttiva e bassa efficienza energetica, prodotto a partire dal secondo dopoguerra
- Riorganizzare il sistema dei fronti prospicienti la strada statale n. 127 “Settentrionale Sarda”: riorganizzazione dell'asse viario per aree tematiche, realizzazione di opere di arredo urbano, moderazione del traffico, realizzazione di un sistema di accessi alla città storica
- Ridefinire il sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico nell'ambito compreso tra la ferrovia e la strada statale n. 127 “Settentrionale Sarda”

Obiettivo 2: CONTROLLO DELLA CITTA' DI ESPANSIONE

- Accompagnare la crescita fisiologica del centro e delle frazioni, riequilibrando l'assetto e l'identità dei centri urbani e garantendo la separazione del traffico di attraversamento da quello di penetrazione interna (strade di quartiere) ai nuovi quartieri residenziali
- Verificare lo stato di attuazione delle aree di espansione al fine di qualificare e quantificare la capacità residua dello strumento urbanistico
- Costruire uno o più scenari di dimensionamento demografico, al fine di effettuare stime previsionali di crescita di popolazione e famiglie (stima domanda abitativa)
- Riequilibrare il carico insediativo e la dotazione di aree per servizi, in relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche orografiche del territorio e alla presenza di vincoli o criticità ambientali/paesaggistiche
- Verificare le destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e i livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali

Obiettivo 3: CONSOLIDAMENTO CITTÀ DEI SERVIZI

- Riconoscere l'identità di Tempio Pausania “città dei servizi” di livello territoriale: consolidamento dei poli dell'istruzione (università, scuole superiori), della sicurezza (carcere, caserme), delle istituzioni (tribunale), della salute (ospedale, case di riposo), dello sport e del tempo libero (Parco delle Rimembranze, Parco San Lorenzo, impianti sportivi)
- Ridefinire il ruolo di Tempio Pausania come “città doppia”, di residenti e di turisti, qualificando e bilanciando l'offerta di servizi pubblici: progettare una città non solo come riferimento a criteri turistici, ma con la ricerca di un assetto urbano, formale e funzionale, per gli abitanti residenti
- Riorganizzare e ridistribuire le aree a servizi, con particolare riferimento alle nuove aree/strutture per la sosta
- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei servizi pubblici favorendo in particolare l'interconnessione ciclo-pedonale



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Qualificare l'itinerario del "trenino verde" come risorsa sostenibile per la promozione di una strategia di marketing urbano e territoriale

IL SISTEMA TURISTICO E PRODUTTIVO

La rilevanza delle attività economiche riscontra una duplice identità per il Comune di Tempio Pausania: da un lato il territorio si qualifica per la presenza della Zona Industriale Regionale (ZIR), isolata rispetto al centro urbano e accessibile dalla viabilità di scorrimento territoriale; dall'altro risente del bacino turistico che gravita sul litorale e sull'arcipelago della Maddalena.

Nel territorio sono riconoscibili due temi rilevanti o sub – sistemi:

- il sub-sistema "Città produttiva";
- il sub-sistema "Città turistica e dei servizi"

Obiettivo 1: VALORIZZAZIONE DEL TURISMO SOSTENIBILE

- Favorire gli interventi per la riqualificazione e la diversificazione dell'offerta ricettiva (alberghi, campeggi, villaggi turistici, ecc.)
- Controllare l'espansione turistica di San Pasquale ricercando un nuovo equilibrio tra nucleo urbano, strutture turistiche e infrastrutture per la mobilità
- Migliorare l'accessibilità all'entroterra e alle risorse ambientali, storiche e archeologiche al fine di promuovere un turismo alternativo (tempo libero e benessere) a quello balneare
- Valorizzare il Monte Limbara al fine di promuovere un turismo "sostenibile" e compatibile con le risorse naturalistiche
- Diversificare le attività all'interno delle aziende agricole incentivando le diverse modalità di trasformazioni d'uso e quindi le possibilità di sviluppo di attività complementari a quelle agricole tradizionali, in particolare l'integrazione dell'attività agricola con l'attività turistica (B&B, agriturismi, ecc.)

Obiettivo 2: RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO

- Qualificare la Zona Industriale Regionale (ZIR), migliorando lo standard ecologico in termini di dotazione di verde
- Migliorare e potenziare la permeabilità dei corridoi ecologici del Torrente Limbara e del Rio Puddialvu, al fine di incentivare la qualificazione della ZIR come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
- Incentivare l'insediamento di attività, funzioni e attrezzature legate alla produzione di fonti rinnovabili di energia
- Riorganizzare, riqualificare e riconvertire gli ambiti produttivi dismessi o in via di dismissione
- Potenziare le infrastrutture esistenti e promuovere la realizzazione di nuove infrastrutture (es. collegamento tra Tempio Pausania e strada provinciale per Aglientu)

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

La configurazione geometrica e funzionale della rete infrastrutturale è strettamente correlata ai caratteri morfologici e orografici del territorio: la direttrice di mobilità principale è l'asse Olbia-Sassari, che si sviluppa secondo un andamento Est-Ovest.

È possibile riconoscere tre sub-sistemi in funzione delle gerarchie e delle caratteristiche tecnico-funzionali della rete infrastrutturale:

- Il sub-sistema "Mobilità territoriale"
- Il sub-sistema "Mobilità interquartierale"
- Il sub-sistema "Mobilità locale"

Obiettivo 1: VALORIZZAZIONE DELLA MOBILITÀ TERRITORIALE



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Definire le gerarchie del sistema viario riconoscendo i diversi livelli di mobilità: viabilità di scorrimento, viabilità interquartierale e viabilità di interesse locale
- Potenziare e migliorare la dotazione di infrastrutture di rilevanza strategica quali elementi per l'attrazione di nuove funzioni e centralità (come ad esempio l'accessibilità alle risorse storiche e ambientali per un turismo sostenibile)
- Prevedere il superamento del traffico di attraversamento del centro urbano tempiese (collegamento con la strada provinciale per Aglientu)
- Favorire la qualificazione della ferrovia Sassari-Palau come elemento di valorizzazione turistica di livello territoriale ("trenino verde")
- Ridefinire il sistema dei nodi e degli accessi alle polarità urbane (centro storico) ed economiche (attività turistico-ricettive e zona industriale)
- Realizzare gli interventi di collegamento ai principali nodi infrastrutturali e alla viabilità sovracomunale
- Migliorare l'accessibilità tra il sistema costiero di Palau e dell'arcipelago della Maddalena e l'entroterra (risorse storico-culturali e naturalistiche, Monte Limbara)

Obiettivo 2: QUALIFICAZIONE DELLA MOBILITA'INTERQUARTIERALE E LOCALE

- Proporre soluzioni atte a risolvere le criticità del sistema infrastrutturale e prevedere una serie di interventi di moderazione del traffico, allo scopo di portare la velocità nei tratti centrali a livelli di sicurezza
- Prevedere un disegno della città pubblica continua, migliorando la permeabilità agli spazi pubblici e mitigando gli impatti delle barriere infrastrutturali
- Proporre soluzioni viabilistiche legate alle nuove espansioni con la realizzazione delle "strade da 30 Km/h" secondo le indicazioni del Nuovo Codice della Strada
- Promuovere un sistema di mobilità alternativo all'automobile basato su un sistema di trasporto pubblico innovativo per l'entroterra tempiese
- Mettere in sicurezza gli utenti deboli della "strada": pedoni e ciclisti
- Implementare la rete ciclabile e pedonale del Monte Limbara, al fine di valorizzare le risorse naturalistiche anche ai fini turistici
- Estendere le piste ciclabili, favorire nuovi collegamenti tra quelle esistenti a livello locale e sovracomunale
- Realizzare marciapiedi (mobilità pedonale) nelle zone sprovviste con particolare attenzione alle zone ad elevato flusso veicolare e/o pericolose e alle zone in prossimità delle strutture scolastiche



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2. Descrizione del Piano

7.2.1. ZONA A – CENTRO STORICO	
Descrizione	
<p>Il PUC individua come “ambiti urbani” il centro di Tempio Pausania e le frazioni di Nuchis, Bassacutena e San Pasquale. La zona A è individuata a Tempio centro e a Nuchis. Non è suddivisa in alcuna sottozona.</p>	
TEMPIO Centro La zona A non è suddivisa in alcuna sottozona.	
<u>Zona A</u> Superficie = 242.885 mq (da Elaborato 40_P4.3) Volume esistente = 1.052.427 mc (da Elaborato 40_P4.3) Volume in progetto = 000 mc (da Elaborato 40_P4.3) Volume totale = 1.052.427 mc (da Elaborato 40_P4.3) Indice territoriale medio = 4,30 mc/mq (Volume totale/Superficie) Abitanti = 10.524 (Volume totale/100) Altezza fabbricati = VAR (da NTA) Le NTA (articolo 12) rimandano al PP vigente. Il perimetro della zona A: <ul style="list-style-type: none">- segue quasi per intero il perimetro del centro di antica e prima formazione; risultano classificati in altro modo i seguenti areali (a partire da Nord in senso orario): Piazza del Popolo che non risulta classificata, Area S4/21 (Parcheggio via Settembrini) di zona B, Area S2/06 di zona B, Area S1/09 di zona B, zona G11, Areale a verde fronte S4/12, Areale a parcheggio fronte Poste;- ricalca il perimetro della zona A già individuata nel PdF, ad eccezione dell’area S4/21.	
NUCHIS La zona A non è suddivisa in alcuna sottozona.	
<u>Zona A</u> Superficie = 28.735 mq (da Elaborato 40_P4.3) Volume esistente = 71.083 mc (da Elaborato 40_P4.3) Volume in progetto = 000 mc (da Elaborato 40_P4.3) Volume totale = 71.083 mc (da Elaborato 40_P4.3) Indice territoriale medio = 2,50 mc/mq (Volume totale/Superficie) Abitanti = 711 (Volume totale/100) Altezza fabbricati = VAR (da NTA) Le NTA (articolo 12) rimandano al PP vigente. Il perimetro della zona A: <ul style="list-style-type: none">- segue per intero il perimetro del centro di antica e prima formazione salvo piccoli aggiustamenti di confini dovuti alla corretta discesa di scala;- riduce drasticamente il perimetro della zona A già individuata nel PdF.	
Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente	
<u>Differenze</u>	TEMPIO Centro <ul style="list-style-type: none">• Aggiunte: Nessuna



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Sottrazioni: Area S4/21

NUCHIS

- Aggiunte: Nessuna
- Sottrazioni:
 - Nord: Areale Zona B4/21 e parte zona agricola;
 - Est: Areale Zona B4/27 e B4/28;
 - Sud: Areale Zona B4/26, B4/25 e parte zona agricola;
 - Ovest: Areale Zona B4/24, Area S3/77, Zona B4/22 e parte zona agricola

Commento

- **Relativamente alla zonizzazione occorre:**
 - Tempio centro. Includere nel perimetro della zona A gli areali di seguito elencati (a partire da Nord in senso orario): Piazza del Popolo che non risulta classificata urbanisticamente, Area S4/21 (Parcheggio via Settembrini) di zona B, Area S2/06 di zona B, Area S1/09 di zona B, zona G11, Area S3/14 individuata tra la via Puchoz e il viale Fonte nuova, Areale a parcheggio fronte Poste, rivedendo, contestualmente la viabilità a contorno.
 - Nuchis. Includere nel perimetro della zona A l'isolato S3 individuato tra la via Puchoz e il viale fonte nuova (conseguentemente rivedere la contabilità urbanistica delle aree S).
- **Relativamente alle NTA (articolo 12) occorre:**
 - Inserire la normativa di carattere generale sulle zone A/CM previste dagli articoli 4 e 5 del DA n. 2266/U/1983 (densità fondiaria, altezze e distanze) e dall'articolo 52, commi 3, 4, 5 e 10, delle NTA PPR (interventi sui tessuti che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, interventi sui tessuti alterati e/o non riconoscibili, interventi sulla trama viaria).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.2. ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Descrizione

Il PUC individua come “ambiti urbani” il centro di Tempio Pausania e le frazioni di Nuchis, Bassacutena e San Pasquale.

La zona B è individuata a Tempio centro, Nuchis, Bassacutena e San Pasquale.

È suddivisa nella:

- sottozona B1 (situate in prossimità del centro storico di Tempio centro e caratterizzate da tipologie edilizie a blocco; presentano un alto livello di saturazione del lotto, con elevate densità fondiarie superiori a 5 mc/mq);
- sottozona B2 (situate in prevalenza a Tempio centro, ma anche a Bassacutena, dotate di un tessuto edilizio ad elevata densità, dove la morfologia dell'edificato corrisponde con l'isolato di riferimento; hanno densità fondiarie comprese tra 3,00 mc/mq e 5,00 mc/mq);
- sottozona B3 (comprese, in generale, nella città consolidata e caratterizzate da tipologie edilizie isolate a media densità fondiaria. Sono localizzate sia a Tempio centro che nelle frazioni di San Pasquale e Bassacutena. Presentano indici di densità esistente compresi tra 1,50 mc/mq e 3,00 mc/mq);
- sottozona B4 (caratterizzate da un tessuto edilizio a bassa densità con indici di densità edilizia esistente generalmente inferiori a 1,50 mc/mq).

TEMPIO Centro

Sono presenti le sottozone B1, B2, B3 e B4.

Sottozona B1

Superficie = 58.509 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 358.880 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 000 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 358.880 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 6,13 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 6,13 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 3.589 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono il mantenimento del volume esistente e tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B2

Superficie = 276.263 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 1.016.638 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 364.700 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 1.381.338 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 3,68 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 5,00 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 13.813 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B3

Superficie = 275.658 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 629.024 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 190.679 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 819.703 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 2,28 mc/mq (Volume/Superficie)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Indice fondiario medio di progetto = 2,97 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 8.197 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)
Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B4

Superficie = 82.796 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 66.497 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 46.406 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 112.903 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,80 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 1,36 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 1.129 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)
Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
Negli isolati B4/03 e B4/06 è previsto l'obbligo di un intervento convenzionato con cessione standard e viabilità.

Zona B

Superficie = 693.226 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 2.071.039 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 601.785 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 2.672.824 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 2,99 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 3,86 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 26.728 (Volume totale/100)

NUCHIS

È presente unicamente la sottozona B4.

Sottozona B4

Superficie = 37.563 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 24.418 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 15.720 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 50.138 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,92 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 1,33 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 501 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)
Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
Nell'isolato B4/20 è previsto l'obbligo di un intervento convenzionato con cessione delle aree verdi circostanti.

BASSACUTENA

Sono presenti le sottozone B2, B3 e B4.

Sottozona B2

Superficie = 5.296 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 21.217 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 5.265 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 26.482 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 4,01 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 5,00 mc/mq (Volume/Superficie)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Abitanti = 265 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B3

Superficie = 28.458 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 62.104 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 23.268 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 85.372 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 2,18 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 3,00 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 854 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B4

Superficie = 32.101 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 32.315 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 13.567 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 45.882 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 1,01 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 1,43 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 459 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Zona B

Superficie = 65.855 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 115.636 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 42.100 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 157.736 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 1,76 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 2,40 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 1.578 (Volume totale/100)

SAN PASQUALE

Sono presenti le sottozone B3 e B4.

Sottozona B3

Superficie = 20.447 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 42.206 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 19.134 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 61.340 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 2,06 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 3,00 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 613 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)

Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

Sottozona B4

Superficie = 9.798 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 8.471 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 4.531 mc (da Elaborato 40_P4.3)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Volume totale = 13.002 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,86 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 1,33 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 130 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = edifici circostanti e MAX 18 m VAR (da NTA pagina 16)
Le NTA (articolo 13) prevedono tutte le categorie di intervento dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.
Nell'isolato B4/18 è previsto l'obbligo di un intervento convenzionato con cessione dell'area verde circostante.

Zona B

Superficie = 30.245 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 23.665 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 601.785 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 74.342 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 1,68 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 2,46 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 743 (Volume totale/100)
Le zone B seguono ricalcano il perimetro della zona B del pdf con qualche aggiustamento di confine, sottrazione di areali utilizzati per viabilità e riclassificazione di alcune parti in aree standard.

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

TEMPIO Centro

- Aggiunte: B3/29 parte (ex H); B3/34 parte (ex H); B3/35 parte (ex H); B3/36 parte (ex C); B3/41 parte (ex S); B2/50 parte (ex S); B2/61 parte (ex S); B4/03 (ex C); B4/06 (ex C); B4/08 (ex E/G).
- Alcuni aggiustamenti di lotti

NUCHIS

Le zone B sono state interamente riviste a seguito della ripermetrazione della zona A

- Aggiunte: Nord: B4/21 (ex A); Est: B4/27 (ex A, pochissimo E); B4/28 (ex A, pochissimo E); Sud: B4/26 (ex A, pochissimo E); B4/25 (Ex A); Ovest: B4/24 (ex A); B4/23 (ex B e ex S); B4/22 (ex A); B4/19 (ex B e ex S); B4/20 (ex B e ex S)
- Sottrazioni: Ovest: C2/104; C2/105.

BASSACUTENA

- Aggiunte: B4/15 viene ingrandito di un lotto (ex C2); B4/16 (ex E); B4/13 viene ingrandito di un lotto (ex E); B4/12 viene ingrandito di un lotto (ex E).
- Sottrazioni: B4/14 viene ridotto (un triangolino diventa E).

SAN PASQUALE

- Le zone B ricalcano il perimetro della zona B del PdF con qualche aggiustamento di confine dei lotti, sottrazione di areali utilizzati per viabilità e riclassificazione di alcune parti in aree standard (S2/23, S2/24, S2/25, S3/74).

Differenze

Commento

- **In generale occorre:**
 - **Dimostrare, per tutti i lotti di zona B individuati ex novo o per tutte le modifiche di perimetri esistenti non derivanti da meri aggiustamenti cartografici, la positiva ricorrenza dei requisiti previsti dall'articolo 3 del DA n. 2266/U/1983 (con l'applicazione dell'indice fondiario di 7,00 mc/mq la verifica andrà effettuata sull'indice di 1,40 mc/mq) per l'individuazione delle zone B, con esplicito**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

riferimento ai soli edifici esistenti a carattere residenziale al 1983. Si segnala che da una verifica sommaria condotta dall'ufficio non paiono possedere i requisiti di zona B i comparti B4/03, B4/06 e B4/08 di Tempio, B4/28, B4/27 B4/25 di Nuchis e B4/15, B4/13 e B4/12 di Bassacutena.

- Relativamente alla zonizzazione occorre:
 - Tempio centro. Verificare le sovrapposizioni esistenti in alcuni comparti – come ad esempio B2/01 e B4/01 – con aree standard di PdL.
- Relativamente alle NTA (articolo 13) occorre:
 - Comma 4. Rivedere in conformità all'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge n. 1150/1942 che prevede *“nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa”*.
 - Comma 9. Inserire apposito catalogo dei SUA che hanno determinato l'edificazione indicando i parametri principali (Sup territoriale, Sup fondiaria, It, If, altezza massima, cessioni) e distinguendo le aree tra viabilità, standard e lotti fondiari.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.3. ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Descrizione

Il PUC individua come “ambiti urbani” il centro di Tempio Pausania e le frazioni di Nuchis, Bassacutena e San Pasquale.

La zona C è individuata a Tempio centro, Nuchis, Bassacutena e San Pasquale.

È suddivisa nella:

- sottozona C1, che individua le sottozone con indice territoriale di 1,20 mc/mq, indice fondiario di 2,00 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 10,50 metri. Sono individuate a Tempio centro e a San Pasquale;
- sottozona C2, che individua le sottozone con indice territoriale di 0,90 mc/mq, indice fondiario di 1,50 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 7,50 metri. Sono individuate a Tempio centro, a Nuchis e a Bassacutena;
- sottozona C3, che individua le sottozone con indice territoriale di 0,70 mc/mq, indice fondiario di 1,20 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 7,50 metri. Sono individuate a Tempio centro e a Bassacutena;
- sottozona C4, che individua le sottozone con indice territoriale di 0,50 mc/mq, indice fondiario di 1,00 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 7,00 metri. Sono individuate a Tempio centro;
- sottozona C5, che individua le sottozone con indice territoriale di 0,40 mc/mq, indice fondiario di 1,00 mc/mq e altezza degli edifici non superiore a 7,00 metri. Sono individuate a Tempio centro e a San Pasquale.

TEMPIO Centro

Sono presenti 27 comparti di sottozona C1 (C1/01÷C1/27), 100 comparti di sottozona C2 (C2/01÷C2/99+C2/106), 12 comparti di sottozona C3 (C3/01÷C3/12), 4 comparti di sottozona C4 (C4/01÷C4/04), 7 comparti di sottozona C5 (C5/01÷C5/06+C5/08).

Sottozona C1

Superficie = 186.990 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 181.892 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 118.947 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 300.839 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,97 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 1,61 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 3.008 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = 10,50 (da NTA pagina 18)

Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Sono previste norme specifiche per il comparto C1/05.

Non risultano convenzionati i comparti C1/05 e C1/22, derivanti da conferme di zone C del PdF.

Non risultano già urbanizzati/realizzati i comparti C1/03, C1/05, C1/06, C1/13, C1/14, C1/17, C1/18, C1/22 e C1/27.

Il comparto C1/05 interessa aree della CAM “Aree agroforestali – Colture erbacee”.

Il comparto C1/22 interessa aree della CAM “Aree agroforestali – Colture erbacee” e marginalmente aree della CAM “Aree naturali – Boschi”, non rilevabile dall'ortofoto.

Sottozona C2

Superficie = 508.757 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 678.656 mc (da Elaborato 40_P4.3)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Volume in progetto = 140.380 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 819.036 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 1,33 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 1,61 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 8.190 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = 7,50 (da NTA pagina 18)

Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Sono previste norme specifiche per i comparti C2/02, C2/09, C2/12, C2/51, C2/106.

Non risultano convenzionati i comparti C2/12, C2/13, C2/21, C2/23, C2/24, C2/62, C2/68, C2/92, C2/93, C2/94 e C2/106, tutti derivanti da zone C del PdF, ad eccezione dei comparti C2/62 (piccola porzione di zona ex E), C2/68 (grande porzione di zona ex E) e C2/92 (tutto zona ex E). Il comparto C2/51 risulta convenzionato come zona G.

Non risultano già urbanizzati/realizzati i comparti C2/02, C2/09, C2/12, C2/21, C2/23, C2/24, C2/25, C2/26, C2/51, C2/62, C2/68, C2/92, C2/96 e C2/106.

Il comparto C2/12, della superficie di circa 18.600 mq, interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" e, per circa il 60%, aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI, tutte situate nella parte posteriore del comparto, che, per la loro conformazione non inficiano la possibilità di trasformazione della parte restante.

Il comparto C2/13, della superficie di circa 5.900 mq, interessa aree della CAM "Aree seminaturali – Praterie" e, per circa il 30%, aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI, situate nella parte NordEst del comparto, che, per la loro conformazione non inficiano la possibilità di trasformazione della parte restante.

Il comparto C2/21, della superficie di circa 4.770 mq, interessa aree della CAM "Aree naturali – Boschi" e, per circa il 75%, aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI.

Il comparto C2/23, della superficie di circa 19.670 mq, interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee", della CAM "Aree naturali – Boschi", e, per circa il 15% ove presente il bosco, aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI.

Il comparto C2/24, della superficie di circa 5.050 mq, interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee", della CAM "Aree seminaturali – Praterie", della CAM "Aree naturali – Boschi", e, per circa il 75%, aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI.

Il comparto C2/62, della superficie di circa 3.640 mq, interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture arboree".

Il comparto C2/68, della superficie di circa 17.200 mq, interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture arboree", della CAM "Aree naturali – Boschi per circa il 27% nella parte centrale e del PAI Hi4/Hi3/Hi2/Hi1, per circa il 20% nella parte Nord.

Il comparto C2/92 interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture arboree", da verificare in loco, e una parte con alberi di alto fusto non rilevata.

Il comparto C2/93 risulta già edificato.

Il comparto C2/94 interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture arboree" e, marginalmente, aree Hi del PAI che non precludono le possibilità di trasformazione della parte restante.

Il comparto C2/106 interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture arboree" e, marginalmente, aree Hi del PAI che non precludono le possibilità di trasformazione della parte restante.

Sottozona C3

Superficie = 65.170 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 68.178 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 5.428 mc (da Elaborato 40_P4.3)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Volume totale = 73.606 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 1,05 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 1,13 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 736 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = 7,50 (da NTA pagina 18)
Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.
Tutti i comparti risultano già convenzionati e urbanizzati/realizzati.

Sottozona C4

Superficie = 123.985 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 15.111 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 54.895 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 70.006 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,12 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 0,56 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 700 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = 7,00 (da NTA pagina 18)
Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.
Sono previste norme specifiche per i comparti C4/02, C4/03, C4/04.
Non risultano convenzionati, né urbanizzati/realizzati, i comparti C4/02, C4/03 e C4/04, tutti di nuova individuazione.
Il comparto C4/02, della superficie di circa 72.350 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona E, salvo una limitatissima porzione zona C, e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie", nonché aree classificate Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 dal PAI situate nella parte meridionale del comparto. Le NTA specificano che vi è l'obbligo di realizzazione e cessione dell'area verde S3_PdL indicata nell'Elaborato 26, leggermente superiore al 50% della superficie territoriale, che comprende le aree Hi indicate. Occorre verificare la presenza di copertura vegetale ascrivibile a bosco.
Il comparto C4/03, della superficie di circa 24.530 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona E agricola, e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee". Le NTA specificano che vi è l'obbligo di cessioni leggermente superiori al 50% della superficie territoriale. Occorre verificare la presenza di copertura vegetale ascrivibile a bosco.
Il comparto C4/04, della superficie di circa 17.300 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona E agricola e zona G, salvo una limitatissima porzione in zona C, e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee". Le NTA specificano che vi è l'obbligo di cessioni leggermente superiori al 50% della superficie territoriale. Occorre verificare la presenza di copertura vegetale ascrivibile a bosco.

Sottozona C5

Superficie = 289.159 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 32.458 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 88.576 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 121.034 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,11 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 0,42 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 1.210 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = 7,00 (da NTA pagina 18)
Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Sono previste norme specifiche per i comparti C5/01, C5/03, C5/04.

Non risultano convenzionati, né urbanizzati/realizzati, i comparti C5/01, C5/02, C5/03, C5/04 e C5/08.

Il comparto C5/01, della superficie di circa 28.300 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona C, e interessa aree boscate (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché, per larga parte, aree classificate Hg2 dal PAI (situate nella parte settentrionale e centrale del comparto). Le NTA specificano che vi è l'obbligo di realizzazione e cessione dell'area verde S3_PdL indicata nell'Elaborato 26, leggermente superiore al 50% della superficie territoriale, che comprende le aree Hg indicate.

Il comparto C5/02, della superficie di circa 12.000 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona G, e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee".

Il comparto C5/03, della superficie di circa 146.560 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona F, e interessa aree già antropizzate, aree della CAM "Aree naturali – Boschi", CAM "Aree seminaturali – Praterie" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché, per larga parte, aree classificate Hg2 dal PAI situate nella parte orientale del comparto in corrispondenza delle aree boscate. Le NTA specificano che vi è l'obbligo di realizzazione e cessione dell'area verde S3_PdL indicata nell'Elaborato 25, leggermente superiore al 50% della superficie territoriale, che comprende le aree Hg indicate.

Il comparto C5/04, della superficie di circa 49.900 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona G, salvo una limitatissima porzione in zona C, e interessa aree della CAM "Aree naturali – Boschi" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché una limitatissima area Hg2, situata nella parte occidentale del comparto. Le NTA specificano che vi è l'obbligo di realizzazione e cessione dell'area verde S3_PdL indicata nell'Elaborato 25, leggermente superiore al 50% della superficie territoriale, che comprende le aree boscate e le aree Hg.

Il comparto C5/08, della superficie di circa 18.420 mq, ricomprende aree che nel PdF vigente erano classificate zona F agricola, e interessa aree della CAM "Aree naturali – Boschi" e della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco).

Zona C

Superficie = 1.174.061 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 976.295 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 408.226 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 1.384.521 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Abitanti = 13.844 (Volume totale/100)

NUCHIS

Sono presenti 4 comparti di sottozona C2 (C2/102÷C2/105).

Sottozona C2

Superficie = 36.872 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 0 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 33.183 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 33.183 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,00 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 0,90 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 332 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = 7,50 (da NTA pagina 18)

Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Sono previste norme specifiche per il comparto C2/102, C2/103.

Tutti i comparti risultano non convenzionati.

I comparti C2/104 e C2/105 derivano da riclassificazioni di porzioni di zone B/S non edificate mentre i comparti C2/102 e C/103 sono di nuova individuazione, ex aree agricole.

I comparti C2/102 e C2/103 interessano, nella parte Nord/NordOvest, aree della CAM "Aree seminaturali – Boschi" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco).

BASSACUTENA

Sono presenti 2 comparti di sottozona C2 (C2/100÷C2/101) e 1 comparto di sottozona C3 (C3/13).

Sottozona C2

Superficie = 48.667 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 1.685 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 40.357 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 42.042 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,03 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 0,86 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 420 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = 7,50 (da NTA pagina 18)

Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Il comparto C2/100 risulta già convenzionato.

Il comparto C2/101 era già identificato come zona C nel PdF e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee".

Sottozona C3

Superficie = 9.912 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 0 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 6.938 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 6.938 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,00 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 0,70 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 69 (Volume totale/100)

Altezza fabbricati = 7,50 (da NTA pagina 18)

Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.

Sono previste norme specifiche per il comparto C3/13.

Il comparto C3/13 di nuova identificazione deriva dalla riclassificazione di porzioni di zona B non edificate e interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee".

Zona C

Superficie = 58.579 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 1.685 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 47.295 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 48.980 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Abitanti = 489 (Volume totale/100)

SAN PASQUALE

Sono presenti 10 comparti di sottozona C1 (C1/28÷C1/37) e 1 comparto di sottozona C5 (C5/9).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Sottozona C1

Superficie = 112.161 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 113.301 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 53.974 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 167.275 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 1,01 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 1,49 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 1.673 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = 10,50 (da NTA pagina 18)
Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.
Sono previste norme specifiche per il comparto C1/37.
Tutti i comparti risultano già convenzionati e urbanizzati/realizzati, ad eccezione del comparto C1/37.
Il comparto C1/37 deriva, per un piccola parte da una zona C e per la parte restante dalla riclassificazione di una zona F. Interessa aree della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" e della CAM "Aree agroforestali – Coltive erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco) e, parzialmente, il BP "Fascia costiera".
Ricade, inoltre, praticamente per intero nella fascia dei 200 metri dal perimetro del cimitero, anche se il PUC individua unicamente la fascia dei 50 metri.

Sottozona C5

Superficie = 75.373 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 0 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 30.149 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 30.149 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 0,40 mc/mq (Volume/Superficie)
Abitanti = 301 (Volume totale/100)
Altezza fabbricati = 7,00 (da NTA pagina 18)
Le NTA (articolo 14) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati.
Il comparto C5/13 è di nuova identificazione e deriva dalla riclassificazione di porzioni di zona E. Interessa aree della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge", della CAM "Aree naturali – Macchia" e, marginalmente, aree della CAM "Aree agroforestali – Coltive erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco). La porzione più Ovest/SudOvest è interessata da aree Hg2/Hg3 del PAI.

Zona C

Superficie = 187.534 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 113.301 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 84.123 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 197.424 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Abitanti = 1.974 (Volume totale/100)

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze **TEMPIO Centro**

- Sottrazioni: Areale a Ovest dell'attuale comparto C2/10 (diventa zona E); Areale a Ovest dell'attuale comparto C2/12 (diventa zona E); Comparto H/09 parte.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Aggiunte: C2/51 (ex zona G), C2/62, parte (ex zona E), C2/68 (ex zona E), C2/92 (ex zona E), C4/02 (ex zona E), C4/03 (ex zona E), C4/04 (ex zona E e zona G), C5/02 (ex zona G), C5/03 (ex zona F), C5/04 (ex zona G), C5/08 (ex zona F).

NUCHIS

- Aggiunte: C2/104 (ex zona B e area S), C2/105 (ex zona B e area S); C2/102 (ex zona E); C/103 (ex zona E).
- Sottrazioni: Nel PdF non erano previste zone C.

BASSACUTENA

- Aggiunte: C3/13 (ex zona B).
- Sottrazioni: Alcuni areali a Sud/SudEst del comparto C2/100 (diventano zona E).

SAN PASQUALE

- Aggiunte: Comparto C1/37 parte (ampliato con la riclassificazione di una zona F); Comparto C5/13 (ex zona E).
- Sottrazioni: Nessuna

Commento

- In generale occorre:
 - Rivedere la contabilità urbanistica delle zone C in quanto dall'applicazione dell'indice territoriale previsto nelle NTA per le varie sottozone ai comparti individuati nell'Elaborato 40_P4.3_Dimensionamento, risulta che molti comparti hanno indici territoriali superiori a quelli "massimi e insuperabili" previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983. Viceversa, se i comparti indicati devono essere considerati come comparti "fondiari", occorre rivedere l'elaborato P40_P4.3, in quanto per le zone C – attuate o da attuare – devono essere indicate le superficie territoriali, comprensive quindi delle aree per viabilità e per standard urbanistici, e non le superfici fondiarie.
 - Rivedere la nomenclatura delle zone C in conformità alle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR, individuando ogni comparto con la simbologia Cn.x.y, dove il primo indice "n" sarà pari a 1 in caso di comparti "attuati o in corso di attuazione", 2 in caso di comparti legittimamente "edificati in assenza di piano attuativo", 3 in caso di comparti "di nuova edificazione", anche se già previsti nel precedente strumento urbanistico ma non attuati. Il secondo indice "x" potrà mantenere la codifica esistente e variare da 1 a 6 secondo le caratteristiche edificatorie previste. Il terzo indice "y" potrà mantenere la codifica esistente e variare da 1 a m, secondo la numerazione progressiva del comparto.
 - Verificare la rappresentazione grafica utilizzata nelle varie tavole, posto che numerosi areali indicati come aree standard di PUC, sembrerebbero, invece, ricadere all'interno di perimetri di PdL di zona C, già attuati. In tali casi le aree dovranno essere indicate come "Area S_PdL attuato" e non potranno entrare nella verifica delle aree standard delle zone A/B come standard di PUC, ma come standard, in eccesso di PdL, ove superano la quota dei 18 mq/ab all'interno del PdL stesso. Allo stesso modo le aree indicate come "S.PdL/n" appartenenti ad areali non oggetto di PdL attuato e imposte dal PUC, dovranno avere lo stesso numero progressivo del comparto di zona C a cui si riferiscono.
- Relativamente alla zonizzazione occorre:
 - Tempio centro. Rivedere i perimetri dei comparti, troppo ridotti, unificando, ove possibile comparti di trasformazione adiacenti.
 - Tempio centro. Rivedere i comparti dichiarati già urbanizzati/realizzati, posto che i comparti C1/07, C1/12, C1/17, C2/13, C2/14, C2/15, C2/25 e C2/26 parrebbero già urbanizzati (almeno parzialmente) e i comparti C1/14, C1/27, C2/21, C2/92 e C2/96 non parrebbero urbanizzati.
 - Stante l'assenza totale di necessità edificatorie legate al dimensionamento del PUC:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- * Tempio centro. Eliminare il comparto C2/68, marginale rispetto al centro abitato, che è interessato nella parte Nord da aree Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI e nella parte centrale da aree boscate, in quanto la parte restante del comparto non risulta attuabile secondo gli ordinari principi di completamento dell'insediamento urbano esistente;
 - * Tempio centro. Eliminare il comparto C2/21, marginale rispetto al centro abitato interessato per la quasi totalità da aree boscate e da pericolosità Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI;
 - * Tempio centro. Eliminare il comparto C5/01 interessato per la quasi totalità da aree boscate, nonché, per larga parte da aree classificate Hg2 dal PAI; peraltro, l'areale è stato oggetto di vincolo con DM del 06.03.1997 ai sensi della legge n. 1497/1939 al fine di tutelare la "Villa Lissia e Parco Lissia-Cabella" e le trasformazioni proposte si pongono in contrasto con il decreto di vincolo stesso;
 - * Tempio centro. Riconfigurare i comparti C2/23 e C2/24, che costituiscono un unicum paesaggistico/ambientale, eliminando le aree interessate da aree boscate e da pericolosità Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI;
 - * Tempio centro. Riconfigurare il comparto C5/03 eliminando le aree più settentrionali del comparto, oltre le aree previste come S3_PdL/04, che non si configurano come completamento/integrazione dell'insediamento urbano esistente;
 - * San Pasquale. Eliminare il comparto C1/37, tutto interno alla fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri;
 - * San Pasquale. Riconfigurare il comparto C5/09 a completamento/integrazione del insediamento urbano esistente, mantenendo unicamente la parte immediatamente contigua al centro edificato e non interessata da significativi valori paesaggistici.
- Relativamente alle NTA (articolo 14) occorre:
 - Comma 2. Eliminare il periodo "fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC", posto che ai sensi della legge regionale n. 20/1991 nelle zone C è sempre obbligatorio il SUA.
 - Comma 3. Inserire apposito catalogo dei SUA che hanno determinato l'edificazione indicando i parametri principali (Sup territoriale, Sup fondiaria, It, If, altezza massima, cessioni) e distinguendo le aree tra viabilità, standard e lotti fondiari.
 - Comma 22. Correggere l'impaginazione in quanto la sottozona C2/106 si trova a Tempio centro e non a Nuchis.
 - Nuchis. In considerazione del fatto che i comparti C2/102 e C2/103 interessano aree della CAM "Aree seminaturali – Boschi", indicare tale areale in una tavola di dettaglio in quanto non risulta sufficiente l'indicazione contenuta nei commi 20 e 21 secondo cui vi è "l'obbligo di realizzazione e cessione di un'area verde cuscinetto a ridosso del carcere".
 - Tempio Centro. Verificare la presenza di aree naturali di pregio (boschi) all'interno dei comparti C2/92, C2/106, C4/02, C4/03, C4/04, C5/03, C5/04, C5/08, imponendo, nelle NTA e in apposita tavola di dettaglio, la non trasformabilità di tali aree.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.4. ZONA D – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ARTIGIANALI

Descrizione

Il Piano Urbanistico individua le seguenti sottozone:

- sottozona D1, costituita dagli areali disciplinati dal Piano Regolatore della ex Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR) al quale si rimanda per la specifica normativa di attuazione;
- sottozona D2, costituita dagli areali destinati a impianti artigianali e industriali, commerciali, uffici, magazzini e depositi o ad essi assimilabili, individuati nel resto del territorio comunale.

Le NTA (articoli 15 e 16) prevedono per la sottozona D1 l'applicazione dei parametri previsti dalle NTA della ZIR e per la sottozona D2 una superficie coperta di progetto pari al massimo al 50% del lotto e una altezza dei fabbricati massima di 8,50 m.

ZONA INDUSTRIALE

Sono presenti 16 comparti di sottozona D1 (D1/01÷D1/16) e 9 comparti di sottozona D2 (D2/01÷D2/09), individuati in adiacenza alla ex ZIR.

Sottozona D1

Superficie = 1.612.797 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta esistente = 217.678 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta in progetto = dato non disponibile
Sup Coperta totale = dato non disponibile
Rapporto Copertura medio esistente = 0,13 mq/mq
Rapporto Copertura medio di progetto = dato non disponibile

Sottozona D2

Superficie = 150.928 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta esistente = 5.429 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta in progetto = 70.034 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta totale = 75.464 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Rapporto Copertura medio esistente = 0,04 mq/mq
Rapporto Copertura medio di progetto = 0,50 mq/mq

Tutti i comparti individuati dal PUC erano già classificati in zona D dal PdF vigente; zona La zona D del PdF ha avuto una consistente riduzione e tutti i comparti individuati dal PUC risultavano già classificati in zona D. Di questi non risultano convenzionati i comparti D2/01, D2/03 e D2/06. Trattasi di comparti che vanno a completare il disegno urbanistico già generato dai comparti convenzionati.

Il comparto D2/06 interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee".

Il comparto D2/03 interessa aree della CAM "Aree seminaturali – Praterie".

Il comparto D2/01 interessa aree della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee/Colture arboree" e, la parte terminale in direzione Tempio, aree della CAM "Aree naturali – Boschi".

TEMPIO centro

È presente 1 comparto di sottozona D2 (D2/14).

Sottozona D2

Superficie = 7.069 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta esistente = 1.505 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta in progetto = 2.030 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Sup Coperta totale = 3.534 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Rapporto Copertura medio esistente = 0,20 mq/mq
Rapporto Copertura medio di progetto = 0,50 mq/mq



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Trattasi di comparto di nuova identificazione, ex zona agricola del PdF, anche se già urbanizzato e realizzato.

BASSACUTENA

Sono presenti 4 comparti di sottozona D2 (D2/10÷D2/13).

Sottozona D2

Superficie = 85.716 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Sup Coperta esistente = 9.434 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Sup Coperta in progetto = 33.424 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Sup Coperta totale = 42.858 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Rapporto Copertura medio esistente = 0,10 mq/mq

Rapporto Copertura medio di progetto = 0,50 mq/mq

Tutti i comparti erano già classificati zona D nel PdF e risultano già urbanizzati e trasformati.

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

TEMPIO Centro

- Aggiunte: Comparto D2/14 (ex E).

BASSACUTENA

- Sottrazioni: Viene riclassificata in zona E la zona D già presente a NordEst dei comparti D2/10 e D2/13.

Differenze

ZONA INDUSTRIALE

- Sottrazioni: Viene ridotta la precedente zona D riclassificando in zona E numerose aree a Sud dell'area individuata dagli attuali comparti D2/01÷D2/06.

Sono state riclassificate in zona agricola tutte le altre zone D individuate nel territorio comunale.

Commento

- **Relativamente alla zonizzazione occorre:**
 - **Tempio centro.** Dimostrare la legittimità delle trasformazioni avvenute nel comparto D2/14, ex zona agricola.
 - **Zona industriale.** Riconfigurare il comparto D2/01 eliminando la parte più marginale in direzione Tempio, interessata da aree boscate e verificare il perimetro Sud/SudOvest, preferibilmente da appoggiare ai confini fisici ben evidenti dall'ortofoto.
- **Relativamente alle NTA (articolo 16) occorre:**
 - **Comma 3.** Eliminare il periodo "fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC", posto che ai sensi della legge regionale n. 20/1991 nelle zone C è sempre obbligatorio il SUA.
 - **Comma 4.** Inserire apposito catalogo dei SUA che hanno determinato l'edificazione, indicando i parametri principali (Sup territoriale, Sup fondiaria, It, If, altezza massima, cessioni) e distinguendo le aree tra viabilità, standard e lotti fondiari.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.5. ZONA E – AGRICOLA
Descrizione
<p>Il Piano Urbanistico individua le seguenti sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sottozona E1 agricola specializzata, costituita dalle parti del territorio caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, nonché da un'elevata tipicità e qualità della coltura agraria, identificativa della suscettività d'uso dei suoli per le colture tipiche del contesto territoriale locale (es. coltivazioni locali, produzioni di nicchia, DOC, DOP).• Sottozona E2 agricola principale, costituita dalle parti del territorio di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.• Sottozona E3 agricola frammentata, costituita dalle parti del territorio caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.• Sottozona E4 nucleo sparso in agro, costituita dalle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di unità abitative, per lo più unifamiliari, in appezzamenti di terreno di varie dimensioni che, talvolta, hanno conservato sostanzialmente inalterata la configurazione tipica della originaria modalità di conduzione agricola del fondo, presentando un assetto equilibrato tra gli episodi edilizi e l'ambiente naturale e agricolo.• Sottozona E5 di valenza ambientale, costituita dalle parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. <p>La disciplina prevede, in conformità all'articolo 26, comma 2, della legge regionale n. 8/2015, la possibilità di realizzare edifici aziendali e residenze connesse alla conduzione del fondo con parametri differenti a seconda delle varie sottozone (Edifici aziendali: Sottozona E1, lotto minimo 1,00 ha, indice 0,01 mc/mq; Sottozona E2, lotto minimo 1,00 ha, indice 0,10 mc/mq; Sottozona E3, lotto minimo 1,00 ha, indice 0,05 mc/mq; Sottozona E5, lotto minimo 5 ha, indice 0,01 mc/mq. Residenze: Sottozona E1, lotto minimo 3,00 ha a San Pasquale e 1,50 nel resto del territorio comunale, indice 0,02 mc/mq; Sottozona E2, lotto minimo 2,00 ha a San Pasquale e 1,00 nel resto del territorio comunale, indice 0,02 mc/mq; Sottozona E3, lotto minimo 1 ha, indice 0,03 mc/mq; Sottozona E4, lotto minimo 800 mq, indice 0,50 mc/mq; Sottozona E5, lotto minimo 5 ha, indice 0,01 mc/mq). Si prevede altresì la possibilità di realizzare agriturismi e attività di turismo rurale nelle sottozone E1, E2 ed E3, strutture per il recupero terapeutico nelle sottozone E2 e punti di ristoro nelle sottozone E1, E2, E3 ed E4.</p>
Commento
<ul style="list-style-type: none">• Relativamente alla zonizzazione, non risulta possibile esprimere alcun giudizio di merito in quanto la zonizzazione agricola, in conformità alle indicazioni del DPGR n. 228/1994, articolo 8, comma 2, e dell'articolo 26, comma 2, della legge regionale n. 8/2015, deve essere correttamente definita sulla base della classificazione della capacità d'uso dei suoli e della loro suscettività d'uso e delle conseguenti attività culturali ottimali, studi non presenti tra gli elaborati di piano. Ad ogni buon conto, si segnala il fatto che alcuni areali individuati risultano di dimensioni troppo ridotte, rappresentando "lotti con destinazioni d'uso" piuttosto che "zone urbanistiche" vere e proprie. A tal fine si consiglia di attribuire ai comparti individuati aventi superficie inferiori ai 3 Ha la medesima classificazione degli areali circostanti.• Relativamente alle NTA (articolo 18) occorre:<ul style="list-style-type: none">- Sostituire il riferimento alla legge regionale n. 11/2017 con la legge regionale n. 8/2015.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Comma 1. Correggere alcuni errori refusi presenti nel testo.
- Comma 2. Ricondurre la definizione della sottozona E4 alla definizione prevista dall'articolo 8 DPGR n. 228/1994.
- Comma 4. Ricondurre al DPGR n. 79/2018. Inoltre:
 - * suddividere la voce "agriturismo, itturismo e per il turismo rurale" in due distinti punti, dal momento che agriturismo e itturismo sono attività connesse all'attività agricola mentre il turismo rurale è attività turistica;
 - * ridenominare il turismo rurale in albergo rurale;
 - * inserire tra le destinazioni ammissibili "impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili", che ai sensi dell'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983 possono essere realizzati con un indice massimo di edificabilità fondiaria pari a 1 mc/mq e senza necessità di un lotto minimo di intervento.
- Comma 9. Precisare, in riferimento al lotto minimo di intervento, che la condizione di lotto costituito da mappali contigui deve essere prevista anche per gli agriturismi, per i punti di ristoro e per le strutture per il recupero terapeutico.
- Comma 12. Alla lettera b) eliminare sostituire il periodo "comprese le strutture turistico-ricettive e servizi connessi", con "compresa l'attività di albergo rurale".
- Comma 13. Correggere i seguenti punti:
 - * la formattazione della tabella, in quanto nella prima colonna non si rinvenivano le interruzioni di riga tra le varie sottozone;
 - * il lotto minimo per l'edificazione delle residenze e delle strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale, che non può essere inferiore a 3 ha;
 - * il numero massimo di posti letto per un agriturismo che ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale n. 11/2015 non può essere superiore a 30.
- Comma 20.
 - * inserire, in considerazione del fatto che i punti di ristoro costituiscono, ai sensi dell'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983 strutture a servizio della viabilità non direttamente connesse agli usi agricoli, una distanza reciproca tra un punto di ristoro e l'altro e una distanza minima dal perimetro del centro urbano (entrambe non inferiori a 2.000 metri), al fine di evitare una indiscriminata realizzazione nel territorio agricolo;
 - * precisare che nel caso di riconversione per "albergo rurale" il fondo da vincolare – costituito da unico fondo o da mappali contigui – deve essere calcolato a ritroso con l'applicazione dell'indice fondiario previsto per la destinazione originaria.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.6. ZONA F – TURISTICA

Descrizione

Il Piano Urbanistico individua le seguenti sottozone:

- Sottozona F1, costituita dalle aree turistiche di espansione;
- Sottozona F2, costituita dalle aree turistiche con mantenimento dello stato di fatto.

TEMPIO Centro

Sono presenti 3 comparti di sottozona F2 (F2/04÷F2/06).

Sottozona F2

Superficie = 222.542 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 9.094 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 1.691 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 10.785 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,04 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 0,05 mc/mq (Volume/Superficie)

Abitanti = 180 (Volume totale/60)

Altezza fabbricati = 6,00 (da NTA pagina 24)

Le NTA (articolo 17) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e la conservazione del volume esistente. Sono previste norme specifiche per il comparto F2/04, F2/05 e F2/06.

Il comparto F2/04, sebbene già classificato F nel PdF, non risulta convenzionato. Sono presenti degli edifici (circa 5.640 mc), per i quali la specifica norma di sottozona ammette l'ampliamento nella misura del 30% del volume esistente, da realizzare per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà; si prescrive il mantenimento delle zone boscate esistenti e degli spazi inedificati. L'areale è interessato da una fitta copertura boschiva – CAM "Aree agroforestali – Impianti boschivi artificiali" – e interessa molto marginalmente (Nord/NordEst) aree a pericolosità idraulica Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 e in maniera più consistente aree a pericolosità da frana Hg2 e Hg3.

Il comparto F2/05, parte E e parte F nel PdF, non risulta convenzionato. Sono presenti dei volumi visibili dalle ortofoto, anche se non risultano indicato nella contabilità di piano. La specifica norma di sottozona prevede la realizzazione di un'area a campeggio e servizi di supporto.

L'areale è interessato dalla CAM "Aree agroforestali – Impianti boschivi artificiali", e, molto marginalmente, nella parte Ovest, da aree a pericolosità idraulica (fascia tutela corpi idrici) e a pericolosità da frana Hg2.

Il comparto F2/06, sebbene già classificato F nel PdF, non risulta convenzionato. Sono presenti degli edifici (circa 3.460 mc), per i quali la specifica norma di sottozona ammette l'adeguamento igienico sanitario degli impianti e delle strutture esistenti, senza incremento volumetrico. L'areale è interessato da una fitta copertura boschiva – CAM "Aree naturali – Boschi" e CAM "Aree agroforestali – Impianti boschivi artificiali" – e interessa molto marginalmente (Sud) aree a pericolosità da frana Hg3.

SAN PASQUALE

Sono presenti 13 comparti di sottozona F1 (F1/01÷F1/08; F1/09÷F1/14) e 3 comparti di sottozona F2 (F2/01÷F2/03).

Sottozona F1

Superficie = 1.793.771 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 30.809 mc (da Elaborato 40_P4.3)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Volume in progetto = 461.376 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 492.185 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice fondiario medio esistente = 0,02 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice fondiario medio di progetto = 0,30 mc/mq (Volume/Superficie)
Turisti = 8.202 (Volume totale/60)
Altezza fabbricati = 6,00 (da NTA pagina 24)

Le NTA (articolo 17) prevedono l'applicazione dei parametri dei PdL previgenti che hanno comportato la trasformazione e il nuovo piano attuativo nei comparti individuati in cartografia e non ancora lottizzati, con indice territoriale di progetto pari a 0,30 mc/mq, e destinazione alberghiera per almeno il 40% del volume realizzabile.

Tutti i comparti individuati risultano convenzionati, ad eccezione dei comparti F1/10 e F1/14.

Il comparto F1/14 non risulta indicato né in cartografia né nelle NTA.

Non risultano urbanizzati/realizzati i comparti F1/01, F1/03, F1/04, F1/05, F1/06, F1/07, F1/08, F1/12, F1/13.

Sono previste norme specifiche per il comparto F1/10 ed F1/14.

Per la sottozona F1/10 è previsto un indice territoriale di 0,35 mc/mq e cessioni per verde in misura pari al 35% del comparto, per la sottozona F1/14, un indice territoriale di 0,10 mc/mq, e cessioni pari al 10% del comparto.

Il comparto F1/01 (entro ambito PPR), già zona F del PdF interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco). Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/03 (entro ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco). Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/04 (entro ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e, marginalmente, della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" e della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica (fasce di tutela dei corpi idrici). Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/05 (entro ambito PPR), già zona F del PdF interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco) ed è intersecato da alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica (fasce di tutela dei corpi idrici). Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/06 (Parzialmente fuori ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia", della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" e della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana Hg2 e Hg3. Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/07 (Fuori ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia", della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" e della CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica. Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e altissime valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il comparto F1/08 (entro ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica e a pericolosità da frana Hg2 e Hg3. Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e altissime valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/10, già zona F del PdF, ad eccezione di una piccola parte di zona C, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco) e, parzialmente, il BP "Fascia costiera", nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica (fasce di tutela dei corpi idrici) e a pericolosità da frana Hg2 e Hg3. L'area interessata dalla CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge", ricade, inoltre, praticamente per intero nella fascia dei 200 metri dal perimetro del cimitero, anche se il PUC individua unicamente la fascia dei 50 metri.

Il comparto F1/12 (entro ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia", nonché alcuni episodi di aree a pericolosità da frana Hg2 e Hg3. Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e altissime valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Il comparto F1/13 (entro ambito PPR), già zona F del PdF, interessa aree della CAM "Aree naturali – Macchia" e della CAM "Aree seminaturali – Praterie e spiagge" (occorre effettuare una verifica puntuale delle aree ascrivibili a bosco), nonché alcuni episodi di aree a pericolosità idraulica (fasce di tutela dei corpi idrici) e a pericolosità da frana Hg2 e Hg3. Ricade in un'area extraurbana con forti connotati rurali e alte valenze ambientali e paesaggistiche, non contigua né integrata ad altra area urbanizzata.

Sottozona F2

Superficie = 361.121 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 27.733 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 2.773 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 30.506 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice fondiario medio esistente = 0,08 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice fondiario medio di progetto = 0,08 mc/mq (Volume/Superficie)

Turisti = 508 (Volume totale/60)

Altezza fabbricati = 6,00 (da NTA pagina 24)

Tutti i comparti individuati risultano convenzionati e urbanizzati/realizzati.

Le NTA (articolo 17) prevedono una normativa specifica che consente, in tutti i comparti, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti alla data di adozione del PUC nella misura del 10% del volume esistente. Tale ampliamento potrà essere realizzato per una sola volta, solo in aderenza al fabbricato di proprietà.

Zona F

Superficie = 2.337.434 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 67.636 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 465.840 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 533.476 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Turisti = 8.890 (Volume totale/60)

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

<u>Differenze</u>	<p>TEMPIO Centro</p> <ul style="list-style-type: none">• Aggiunte: F2/10 parte (da zona C)• Sottrazioni: areale F classificato parte C5/03 e parte in zona E; areale adiacente alla sottozona H/05 sul lato Est riclassificato E; areale F adiacente alla sottozona C5/08 sul lato Sud riclassificato E; areale adiacente alla sottozona F2/04 sul lato Est riclassificata E; areale adiacente alle sottozone F2/05 e F2/06 sui lati Sud e Est riclassificato E; areale a Nord Est delle sottozone F2/05 e F2/06 riclassificato E; areale a Sud Ovest delle sottozone F2/05 e F2/06 riclassificato E. <p>SAN PASQUALE</p> <ul style="list-style-type: none">• Aggiunte: F2/10 parte (da zona C)• Sottrazioni: L'attuale zona F1.13 risultava molto più grande verso Est, riclassificata E; L'attuale zona F1.8 risultava più grande verso Sud, riclassificata E; Una zona F di circa 36 ha a Sud Est del centro di San Pasquale
Commento	<ul style="list-style-type: none">• In generale occorre:<ul style="list-style-type: none">- Verificare la presenza di volumi, non conteggiati, all'interno della sottozona F2/04.- In merito ai comparti F1/01 (entro ambito PPR), F1/03 (entro ambito PPR), F1/04 (entro ambito PPR), F1/05 (entro ambito PPR), F1/06 (Parzialmente fuori ambito PPR), F1/07 (Fuori ambito PPR), F1/08 (entro ambito PPR), F1/12 (entro ambito PPR), F1/13 (entro ambito PPR), dichiarati convenzionati e non attuati, occorre verificare la vigenza della convenzione di lottizzazione, posto che, in caso di sua scadenza, gli stessi non potranno essere riconfermati dal PUC in quanto inserite in contesti fortemente rurali, caratterizzati da elementi di elevato valore paesistico (aree boscate, macchia, rocce granitiche affioranti, ecc.), da tutelare e salvaguardare nella loro integrità complessiva, e la loro localizzazione non risulta conforme alle prescrizioni/indicazioni dell'articolo 61, comma 1, lettera b) e dell'articolo 89, comma 1, lettera b), delle NTA PPR; viceversa, in caso di convenzione di lottizzazione ancora vigente, occorrerà inserire una norma che preveda la possibilità di attuazione solo nei limiti di durata della convenzione di lottizzazione prevista dall'articolo 28 della legge n. 1150/1942, non prorogabile, e che in ogni caso le trasformazioni dovranno tutelare e salvaguardare le componenti ambientali di elevato valore paesistico (aree naturali e seminaturali) e gli eventuali beni paesaggistici puntuali presenti.• Relativamente alla zonizzazione occorre:<ul style="list-style-type: none">- San Pasquale. Eliminare la sottozona F1/10 che interessa, per la quasi totalità, aree boscate e, per la parte residua, la fascia di rispetto cimiteriale dei 200 metri.• Relativamente alle NTA (articolo 17) occorre:<ul style="list-style-type: none">- Comma 3. Eliminare il periodo "fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC", posto che ai sensi della legge regionale n. 20/1991 nelle zone F è sempre obbligatorio il SUA.- Comma 4. Inserire apposito catalogo dei SUA che hanno determinato l'edificazione indicando i parametri principali (Sup territoriale, Sup fondiaria, It, If, altezza massima, cessioni) e distinguendo le aree tra viabilità, standard e lotti fondiari.- Comma 9. Eliminare il comma che si riferisce alla sottozona F1/14 non rinvenibile né in cartografia né nella contabilità del PUC.- Comma 11. Precisare le destinazioni delle sottozona F2/04.- Comma 12. Chiarire se la sottozona F2/05 presenta volume esistente, aggiuntivo o meno. In caso positivo indicare chiaramente i parametri urbanistico/edilizi.- Comma 13. Precisare le destinazioni delle sottozona F2/06.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.7. ZONA G – SERVIZI GENERALI

Descrizione

La zona G non è divisa in alcuna sottozona e comprende indistintamente:

- attrezzature a carattere superiore urbano o territoriale quali: istruzione superiore, parchi ricreativi con maneggio per equitazione, impianti sportivi, etc. di intervento pubblico;
- attrezzature speciali (caserme VV.FF., Polizia, ecc.) di intervento pubblico o privato;
- impianti tecnologici: depuratori, etc.;
- attrezzature per il commercio e tecnico-distributive quali: centri commerciali all'ingrosso, centri commerciali integrati, mercato ortofrutticolo, strutture ricreative, etc. di intervento pubblico o privato. È consentito l'alloggio per il custode per volumetrie superiori a 3.000 mc;
- servizi della viabilità e dei trasporti quali parcheggi scambiatori, aree per autostazione, fermate di mezzi pubblici, etc. di intervento pubblico o privato;
- area per parco comunale, parco archeologico naturale.

Comprende 25 comparti distribuiti nel territorio comunale.

Le NTA (articolo 20), escluse le aree a parco G/06 e G/07, prevedono un indice territoriale pari a 2 mc/mq, una superficie coperta di progetto pari al massimo al 50% del lotto e una altezza dei fabbricati massima di 10,50 m.

TEMPIO Centro

Sono presenti 20 comparti di zona G (G/01 ÷ G/18, G/22, G/23).

Zona G

Superficie = 446.597 mq (da Elaborato 40_P4.3)

Volume esistente = 284.442 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume in progetto = 442.368 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Volume totale = 726.810 mc (da Elaborato 40_P4.3)

Indice territoriale medio esistente = 0,64 mc/mq (Volume/Superficie)

Indice territoriale medio di progetto = 1,63 mc/mq (Volume/Superficie)

Sono previste norme specifiche per i comparti G/06 e G/07. È possibile, unicamente, l'incremento volumetrico del 10% dei fabbricati esistenti, con un massimo di 750 mc per la G/06 e di 1.500 mc per la G/07. La nuova cubatura dovrà essere allocata nell'area del teatro all'aperto o in altre aree già trasformate e/o compromesse. L'altezza massima degli edifici è pari a un piano fuori terra.

Tutti i comparti risultano già urbanizzati/realizzati, ad eccezione del comparto G/23 e del comparto G/22, nel quale risulta una trasformazione parziale.

Il comparto G/22, situato a Sud della zona industriale, in pieno contesto agricolo, già zona G del PdF, è interessato dalla CAM "Aree agroforestali – Colture erbacee". Sono presenti dei volumi, circa 3.200 mc, e il PUC prevede la possibilità di realizzare ulteriori 46.000 mc, per un totale di 49.400 circa.

Il comparto G/23, situato a Nord di Tempio centro, in pieno contesto agricolo, già zona G del PdF, è interessato, nella parte Nord, dalla CAM "Aree naturali – Boschi" e, nella parte Sud, dalla CAM "Aree agroforestali – Colture arboree", nonché aree a pericolosità idraulica Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI. Sono presenti dei volumi, circa 960 mc, e il PUC prevede la possibilità di realizzare ulteriori 261.000 mc, per un totale di 262.000 circa.

ZONA INDUSTRIALE

È presente 1 comparto di zona G (G/19).

Zona G

Superficie = 32.695 mq (da Elaborato 40_P4.3)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Volume esistente = 23.626 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 41.764 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 65.390 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice territoriale medio esistente = 0,72 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice territoriale medio di progetto = 2,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Il comparto risulta già urbanizzato/realizzato.

NUCHIS

Sono presenti 2 comparti di zona G (G/20, G/21).

Zona G

Superficie = 72.887 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 67.781 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 77.993 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 145.774 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice territoriale medio esistente = 0,93 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice territoriale medio di progetto = 2,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Tutti i comparti risultano già urbanizzati/realizzati.

BASSACUTENA

È presente 1 comparto di zona G (G/24).

Zona G

Superficie = 4.332 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 0 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 8.664 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 8.664 Mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice territoriale medio esistente = 0,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice territoriale medio di progetto = 2,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Il comparto risulta già urbanizzato/realizzato.

SAN PASQUALE

È presente 1 comparto di zona G (G/25).

Zona G

Superficie = 1.989 mq (da Elaborato 40_P4.3)
Volume esistente = 0 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume in progetto = 3.978 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Volume totale = 3.978 mc (da Elaborato 40_P4.3)
Indice territoriale medio esistente = 0,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Indice territoriale medio di progetto = 2,00 mc/mq (Volume/Superficie)
Il comparto risulta già urbanizzato/realizzato.

Variazioni rispetto allo strumento urbanistico precedente

Differenze

TEMPIO Centro

- Aggiunte: G/01 (riconfigurazione della G esistente con inclusione aree a Sud e stralcio aree a Nord); G/03 (da zona B); G/05 (da zona H); G/07 (da zona H); G/08 (da zona H); G/18 parte (da area S).
- Sottrazioni: Areale a Sud del G/01 diventato E; Areale a Sud del C2/92 diventato E; Areale a Sud di H05 diventato E; Areali a Nord del B3/49 e C5/02 diventati E.

ZONA INDUSTRIALE

- Aggiunte: G/19 (Leggera modifica alla G esistente con inclusione porzioni E);



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

- Sottrazioni: Areale molo grande a SudOvest
- NUCHIS**
- Aggiunte: G/20 (da zona E); G/21 (da zona H).
 - Sottrazioni: Comparto a Sud del G/20 che diventa parte agricolo parte C
- BASSACUTENA**
- Aggiunte: G/24 (da area S);
- SAN PASQUALE**
- Aggiunte: G/25 (da zona H);

Commento

- In generale occorre:
 - Indicare, per ogni comparto, la destinazione attuale e di progetto;
- Relativamente alla zonizzazione occorre:
 - Riclassificare in zona A il comparto G/11 interno al centro matrice di Tempio centro.
 - Eliminare il comparto G/23, situato a Nord di Tempio centro, che, ubicato in pieno contesto agricolo e interessato, nella parte Nord, dalla CAM "Aree naturali – Boschi" e, nella parte Sud, dalla CAM "Aree agroforestali – Colture arboree", nonché aree a pericolosità idraulica Hi4/Hi3/Hi2/Hi1 del PAI, prevede una insediabilità di 262.000 mc, non contiguo ad ambiti già oggetto di trasformazione antropica.
- Relativamente alle NTA (articolo 20) occorre:
 - Precisare che, ove presenti, si applicano le NTA dei piani attuativi esistenti.
 - Inserire apposito catalogo dei SUA che hanno determinato l'edificazione indicando i parametri principali (Sup territoriale, Sup fondiaria, It, If, altezza massima, cessioni) e distinguendo le aree tra viabilità, standard e lotti fondiari.
 - Inserire la previsione contenuta nell'articolo 8 del DA n. 2266/U/1983 secondo cui "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi".
 - Calibrare i parametri urbanistico/edilizi di ogni comparto in relazione alle singole destinazioni previste, omogeneizzandoli al contesto di riferimento. Occorre, pertanto, rivedere la previsione di un unico indice edificatorio pari a 2,00 mc/mq che in alcuni casi risulta fuori contesto (vedi ad esempio, i comparti G/01, G/20, G/22) e, in altri, genera volume inferiore all'esistente (vedi ad esempio, i comparti G/02, G/11, G/12, G/13).
 - Comma 3. Eliminare il periodo "fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC", posto che ai sensi della legge regionale n. 20/1991 nelle zone C è sempre obbligatorio il SUA.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.2.8. ZONA H – SALVAGUARDIA
Descrizione
<p>Il Piano Urbanistico individua unicamente la sottozona H1 di salvaguardia ambientale, che comprende “le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività” e nello stesso articolo disciplina le aree di rispetto stradale, con un rimando all’articolo 23 delle NTA, le aree di rispetto dei beni storico culturali, con un rimando all’articolo 24 delle NTA, le aree di pericolosità idraulica e da frana, con un rimando all’articolo 25 delle NTA e le aree di rispetto cimiteriale.</p> <p>Sono individuati 12 comparti di zona H, 10 a Tempio centro e 2 a San Pasquale.</p>
Commento
<ul style="list-style-type: none">• In generale occorre:<ul style="list-style-type: none">- Implementare la Relazione Generale del PUC, esplicitando i criteri in base ai quali sono state identificate le zone H e le aree di rispetto.- Mantenere separate le zone urbanistiche H dalle fasce/aree di rispetto, in quanto, nel primo caso, si è in presenza di una zona urbanistica vera e propria con i suoi parametri progettuali e le sue destinazioni, mentre, nel secondo caso, la zonizzazione rimane invariata con sovrapposte altre limitazioni normative; conseguentemente andranno adeguate le Tavole e le NTA, dove dovranno comparire due articoli separati, uno per le zone H e uno per fasce/aree di rispetto.- Riorganizzare le zone H, introducendo la sottozona H2, dei beni “Storico culturali”, che dovrà ricomprendere i perimetri di tutela integrale individuati a seguito della conclusione della copianificazione ex articolo 49 delle NTA PPR; a tal proposito si ritiene indispensabile tenere separate (utilizzando ad esempio la formulazione H2.n) le fasce di tutela dei beni oggetto di copianificazione (H2.1), dei beni individuati dal PUC (H2.2) e dei beni dell’insediamento rurale sparso (H2.3); ogni categoria di tali beni dovrà avere la sua specifica disciplina all’interno dell’articolo delle NTA relativo alle zone H, effettuando, per le discipline specifiche, un rinvio dinamico al catalogo dei beni dell’assetto storico culturale come indicato al precedente punto 4.2 della presente relazione. I perimetri di tutela condizionata dovranno essere indicati come area/fascia di rispetto.• Relativamente alla zonizzazione occorre:<ul style="list-style-type: none">- Chiarire le motivazioni di classificazione in zona H dei comparti H/01, H/02, H/03, H/10.- Rappresentare, oltre all’area di rispetto cimiteriale, anche le aree di rispetto stradale relative alle principali strade statali e al depuratore.- Allineare la larghezza della fascia di rispetto cimiteriale al vigente articolo 338 del TU Leggi Sanitarie, che, in conformità al comma 4, potrà essere ridotta solo nei lati direttamente prospicienti il centro abitato.• Relativamente alle NTA (articolo 19) occorre:<ul style="list-style-type: none">- Riunificare in un unico articolo la disciplina prevista per le aree/fasce di rispetto, facendo confluire la disciplina contenuta nell’articolo 19 relativa alla fascia di rispetto cimiteriale, nell’articolo 23 relativa alla fascia di rispetto stradale, nell’articolo 24 dei beni storico culturali – con le implementazioni e modifiche evidenziate nel punto 4.2 della presente relazione – ed inserire la disciplina relativa alla fascia di rispetto del depuratore.- Comma 3. Eliminare il periodo “Per gli edifici esistenti è consentito “una tantum” l’adeguamento alle norme igienico sanitarie con un ampliamento della superficie utile del 10% fino ad un massimo di 15 mq”, in contrasto con l’articolo 4 del DA n. 2266/U/1983.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.3. Rapporto tra le scelte urbanistiche e il PAI

Descrizione elaborati trasmessi
<p>Con Deliberazione n. 9 del 06.11.2018 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità "Parte FRANA" relativo all'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.</p> <p>Con Deliberazione n. 6 del 26.02.2020 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino ha approvato lo studio di compatibilità "Parte IDRAULICA" relativo all'intero territorio comunale, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NA del PAI.</p> <p>Con nota n. 12177 del 11.12.2020 l'Autorità di Bacino ha fatto sapere che la deliberazione n. 6 del 26.02.2020 conteneva "specifiche prescrizioni riguardanti alcuni approfondimenti dello studio che si rendevano necessari per consentire, una volta assolte tali prescrizioni, la definizione dell'iter approvativo dello studio di competenza della scrivente Direzione generale" e che con note comunali prot. n. 25244-25246-25248 del 28.10.2020, acquisite al protocollo ADIS 10526-10257-10258/2020, sono state trasmesse le integrazioni allo studio sopra richiamato per le quali è in corso di completamento l'istruttoria.</p> <p>Le perimetrazioni delle aree di pericolosità sono riportate all'interno degli elaborati delle previsioni urbanistiche.</p>
Commento
<ul style="list-style-type: none">• In generale occorre<ul style="list-style-type: none">- Completare la procedura di approvazione dello Studio di compatibilità "Parte IDRAULICA". Solo dopo si potrà verificare se le scelte urbanistiche risultano congruenti con gli elaborati di pericolosità.- Produrre apposita cartografia con l'individuazione delle fasce "di tutela dei corpi idrici superficiali" di cui all'articolo 8, commi 8, 9, 10 e 11, delle NA PAI.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.4. Calcolo Standard

Tempio centro		Dotazione TEORICA delle zone A+B (sulla base del parametro di 100 mc/ab)			
		Volume MAX 3.725.251 mc (Zona A: 1.052.427 mc + Zona B: 2.672.824 mc) Abitanti 37.252 ab (Zona A: 1.052.427/100 = 10.524 ab + Zona B: 2.672.824/100 = 26.728 ab)			
Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4,50	37.252,00	167.634,00	85.169,00	-82.465,00
S2	2,00	37.252,00	74.504,00	67.722,00	-6.782,00
S3	9,00	37.252,00	335.268,00	455.219,00	119.951,00
S4	2,50	37.252,00	93.130,00	53.896,00	-39.234,00
Totale	18,00	37.252,00	670.536,00	662.006,00	-8.530,00

Nuchis		Dotazione TEORICA delle zone A+B (sulla base del parametro di 100 mc/ab)			
		Volume MAX 121.221 mc (Zona A: 71.083 mc + Zona B: 50.138 mc) Abitanti 1.212 ab (Zona A: 71.083/100 = 711 ab + Zona B: 50.138/100 = 501 ab)			
Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4,50	1.212,00	5.454,00	0,00	-5.454,00
S2	2,00	1.212,00	2.424,00	2.961,00	537,00
S3	9,00	1.212,00	10.908,00	11.763,00	855,00
S4	2,50	1.212,00	3.030,00	0,00	-3.030,00
Totale	18,00	1.212,00	21.816,00	14.724,00	-7.092,00

Bassacutena		Dotazione TEORICA delle zone A+B (sulla base del parametro di 100 mc/ab)			
		Volume MAX 157.736 mc (Zona A: 00000 mc + Zona B: 157.736 mc) Abitanti 1.577 ab (Zona A: 00000/100 = 00000 ab + Zona B: 157.736/100 = 1.577 ab)			
Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4,50	1.577,00	7.096,50	2.154,00	-4.942,50
S2	2,00	1.577,00	3.154,00	6.837,00	3.683,00
S3	9,00	1.577,00	14.193,00	22.964,00	8.771,00
S4	2,50	1.577,00	3.942,50	0,00	-3.942,50
Totale	18,00	1.577,00	28.386,00	31.955,00	3.569,00

San Pasquale		Dotazione TEORICA delle zone A+B (sulla base del parametro di 100 mc/ab)			
		Volume MAX 74.342 mc (Zona A: 00000 mc + Zona B: 74.342 mc) Abitanti 743 ab (Zona A: 00000/100 = 00000 ab + Zona B: 74.342/100 = 743 ab)			
Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4,50	743,00	3.343,50	0,00	-3.343,50
S2	2,00	743,00	1.486,00	3.515,00	2.029,00
S3	9,00	743,00	6.687,00	1.209,00	-5.478,00
S4	2,50	743,00	1.857,50	1.401,00	-456,50
Totale	18,00	743,00	13.374,00	6.125,00	-7.249,00



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Intero Comune		Dotazione TEORICA delle zone A+B (sulla base del parametro di 100 mc/ab) Volume MAX 4.078.550 mc (Zona A: 1.1213.510 mc + Zona B: 2.955.040 mc) Abitanti 40.784 ab (Zona A: 1.1213.510/100 = 11.235 ab + Zona B: 2.955.040/100 = 29.549 ab)			
Area	Dotazione Floris (mq/Ab)	Abitanti insediabili	Servizi minimi (mq)	Servizi PUC (mq)	Differenza (mq)
S1	4,50	40.784,00	183.528,00	87.323,00	-96.205,00
S2	2,00	40.784,00	81.568,00	81.035,00	-533,00
S3	9,00	40.784,00	367.056,00	491.155,00	124.099,00
S4	2,50	40.784,00	101.960,00	55.297,00	-46.663,00
Totale	18,00	40.784,00	734.112,00	714.810,00	-19.302,00

Descrizione																																							
<p>1) La verifica degli standard – sebbene il PUC individui i quattro distinti ambiti urbani di Tempio centro, Nuchis, Bassacutena e San Pasquale – è stata condotta cumulativamente per l'intero territorio comunale e riportata nell'Elaborato 40.</p> <p>2) I volumi di zona B e C, utilizzati per la verifica degli standard, secondo il parametro di 100 mc/ab, sono stati ridotti rispetto a quelli previsti dall'applicazione degli indici di piano in quanto si sostiene che "Il volume aggiuntivo delle zone B e C è puramente teorico in quanto è la mera applicazione della superficie di zona moltiplicata per l'indice previsto dal piano. La stima delle aree libere su cui si può costruire nuova edificazione residenziale è pari al 10% nelle zone B e al 50% nelle zone C."</p> <p>3) La verifica condotta è riportata di seguito</p>																																							
<p>PUC_Tempio Pausania 2020 SINTESI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</p>		<p>PUC_Tempio Pausania 2020 SINTESI DIMENSIONAMENTO SERVIZI</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C = B / A</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO DI ZONA</td> <td>Superficie (ettari)</td> <td>Volume esistente (mc)</td> <td>Indice territoriale esistente (mc/mq)</td> <td>volume res. aggiuntivo da realizzare (stima lotti liberi) (mc) (*)</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>27</td> <td>1.123.510</td> <td>4,1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>83</td> <td>2.271.763</td> <td>2,7</td> <td>68.326</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>146</td> <td>1.091.276</td> <td>0,7</td> <td>284.172</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>256</td> <td>4.486.549</td> <td></td> <td>352.498</td> </tr> </tbody> </table>		A	B	C = B / A	D	TIPO DI ZONA	Superficie (ettari)	Volume esistente (mc)	Indice territoriale esistente (mc/mq)	volume res. aggiuntivo da realizzare (stima lotti liberi) (mc) (*)	A	27	1.123.510	4,1	-	B	83	2.271.763	2,7	68.326	C	146	1.091.276	0,7	284.172	TOTALE	256	4.486.549		352.498	<p>Volume esistente (ZTO A, B, C) = 4.500.000 mc Volume nuovo PUC = 340.000 mc Volume totale = Vol. esistente + Vol. nuovo PUC = 4.840.000 mc Abitanti teorici = 48.400 Standard minimi = 18 mq/ab. x 48.400 ab = 871.200 mq Dimensionamento standard PUC = 1.753.865 mq</p>								
	A	B	C = B / A	D																																			
TIPO DI ZONA	Superficie (ettari)	Volume esistente (mc)	Indice territoriale esistente (mc/mq)	volume res. aggiuntivo da realizzare (stima lotti liberi) (mc) (*)																																			
A	27	1.123.510	4,1	-																																			
B	83	2.271.763	2,7	68.326																																			
C	146	1.091.276	0,7	284.172																																			
TOTALE	256	4.486.549		352.498																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D=A+B+C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO DI ZONA</td> <td>standard realizzati (mq)</td> <td>standard da realizzare PUC (mq)</td> <td>standard da realizzare SUA (mq)</td> <td>standard TOTALI (mq)</td> </tr> <tr> <td>S1 (istruzione)</td> <td>76.113</td> <td>11.211</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>S2 (int. comune)</td> <td>80.776</td> <td>5.156</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>S3 (verde)</td> <td>480.011</td> <td>11.143</td> <td>1.004.496</td> <td></td> </tr> <tr> <td>S4 (parcheggi)</td> <td>53.584</td> <td>1.718</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>690.485</td> <td>29.227</td> <td>1.004.496</td> <td>1.724.208</td> </tr> </tbody> </table>		A	B	C	D=A+B+C	TIPO DI ZONA	standard realizzati (mq)	standard da realizzare PUC (mq)	standard da realizzare SUA (mq)	standard TOTALI (mq)	S1 (istruzione)	76.113	11.211			S2 (int. comune)	80.776	5.156			S3 (verde)	480.011	11.143	1.004.496		S4 (parcheggi)	53.584	1.718			TOTALE	690.485	29.227	1.004.496	1.724.208			
	A	B	C	D=A+B+C																																			
TIPO DI ZONA	standard realizzati (mq)	standard da realizzare PUC (mq)	standard da realizzare SUA (mq)	standard TOTALI (mq)																																			
S1 (istruzione)	76.113	11.211																																					
S2 (int. comune)	80.776	5.156																																					
S3 (verde)	480.011	11.143	1.004.496																																				
S4 (parcheggi)	53.584	1.718																																					
TOTALE	690.485	29.227	1.004.496	1.724.208																																			
<p>(*) Note: Il volume aggiuntivo delle zone B e C è puramente teorico in quanto è la mera applicazione della superficie di zona moltiplicata per l'indice previsto dal piano. La stima delle aree libere su cui si può costruire nuova edificazione residenziale è pari al 10% nelle zone B e al 50% nelle zone C.</p>																																							
<p>4) L'articolo 21 delle NTA specifica che nelle sottozone S1 ed S2 si applica un indice fondiario di 2,00 mc/mq 2,00 con altezza degli edifici pari a 10,50 m, nella sottozona S3 un indice fondiario di 1,00 mc/mq con altezza degli edifici di 10,50 m. Non sono previsti indici di progetto per le sottozone S4.</p> <p>5) La verifica delle aree standard condotta dall'ufficio, correggendo gli errori presenti nelle Tabelle trasmesse ed utilizzando lo stesso parametro di PUC pari a 100 mc/ab e i volumi realmente realizzabili, senza alcuna riduzione, è riportato nelle tabelle sopra riportate.</p>																																							



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

Dall'analisi emerge che:

Tempio centro

Lo standard relativo alle zone A e B è pari a 17,77 mq/ab, leggermente inferiore ai 18 mq/ab richiesti. Gravi deficit sono rinvenibili nello standard S1 (- 82.465 mq, circa il 50% di quanto richiesto) e nello standard S4 (- 39.234, circa il 42% di quanto richiesto); un leggero deficit nello standard S2 (- 6.782 mq, circa il 10% di quanto richiesto).

Nuchis

Lo standard relativo alle zone A e B è pari a 12,15 mq/ab, inferiore ai 18 mq/ab richiesti. Gravi deficit sono rinvenibili nello standard S1 (totalmente assente, anche se, correttamente le scuole dell'obbligo sono concentrate a Tempio centro) e nello standard S4 (totalmente assente).

Bassacutena

Lo standard relativo alle zone A e B è pari a 20,26 mq/ab, superiore ai 18 mq/ab richiesti. Gravi deficit sono rinvenibili nello standard S1 (- 4.942,50 mq, circa il 70% di quanto richiesto) e nello standard S4 (totalmente assente).

San Pasquale

Lo standard relativo alle zone A e B è pari a 8,24 mq/ab, molto inferiore ai 18 mq/ab richiesti. Gravi deficit sono rinvenibili nello standard S1 (totalmente assente) e nello standard S3 (- 5.478, circa il 80% di quanto richiesto); un significativo deficit nello standard S4 (- 456.50 mq, circa il 25% di quanto richiesto).

Intero comune

Lo standard relativo alle zone A e B è pari a 17,53 mq/ab, leggermente inferiore ai 18 mq/ab richiesti. Gravi deficit sono rinvenibili nello standard S1 (- 96.205 mq, circa il 52% di quanto richiesto) e nello standard S4 (- 46.663, circa il 45% di quanto richiesto).

Commento

- 1) Completare le tabelle relative alla contabilità degli standard, indicando per ogni areale l'uso specifico, in quanto dall'analisi delle ortofoto sembrerebbero non conformi alle destinazioni previste i comparti di S1 numero 04, 05 e 13, i comparti di S2 numero 04, 12, 17, 18, 22, i comparti di S3 numero 27, 28, 29, 73, 78, 79, tutti più simili a zone G, la quasi totalità dei comparti S4.
- 2) Completare le tabelle relative alla contabilità degli standard precisando, per ogni comparto, la proprietà, pubblica o privata, e, in quest'ultimo caso, se sia da espropriare o come venga soddisfatta l'esigenza dell'uso pubblico.
- 3) Rivedere la contabilità urbanistica conteggiando tutti i volumi delle zone A e B, non essendo ammissibile sostenere che "Il volume aggiuntivo delle zone B e C è puramente teorico in quanto è la mera applicazione della superficie di zona moltiplicata per l'indice previsto dal piano. La stima delle aree libere su cui si può costruire nuova edificazione residenziale è pari al 10% nelle zone B e al 50% nelle zone C.". Se così fosse, occorre modificare gli indici volumetrici di piano.
- 4) Rivedere la contabilità urbanistica effettuando le verifiche per ogni ambito urbano individuato dal PUC. A tal proposito si segnala che, mentre gli "Standard primari", S3 e S4, devono essere verificati in loco per ogni ambito urbano nelle misure minime previste dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983, gli "Standard secondari", possono essere soddisfatti a livello globale. In ogni caso, ogni ambito urbano non potrà prevedere standard inferiori a 18 mq/ab.
- 5) Inserire nelle Tavole di progetto e nella contabilità di piano le aree standard presenti all'interno della zona A di Tempio centro e Nuchis, non indicate, né conteggiate negli elaborati del PUC.
- 6) Verificare l'intera contabilità delle aree standard, posto che numerosi areali indicati come aree standard di PUC, sembrerebbero, invece, ricadere all'interno di perimetri di PdL di zona C, già attuati. In tali casi le aree dovranno essere indicate come "Area S_PdL attuato" potrà entrare nella verifica delle aree standard delle zone A/B solo la quota in eccesso rispetto al valore dei 18 mq/ab da verificare all'interno di ogni singolo PdL.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7) Relativamente alle NTA, articolo 21:

- comma 3. Inserire apposito catalogo delle aree standard dove per ogni area individuata dal PUC sia indicato se pubblica, privata, acquisita o da acquisire al patrimonio comunale.
- comma 6. Eliminare il comma, posto che la modifica della qualificazione delle aree standard costituisce variante non sostanziale al PUC secondo quanto indicato nella deliberazione GR n. 5/48 del 29.01.2019 da approvare secondo le procedure previste dall'articolo 20, commi dal 28 al 33, della legge regionale n. 45/1989.
- comma 8. Rivedere i parametri urbanistici previsti, posto che nelle zone A e B l'altezza deve essere quella degli edifici circostanti (articolo 5 del DA n. 2266/U/1983) e che nelle zone C devono, comunque, essere rispettati gli indici territoriali massimi previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U/1983.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

7.5. Norme di Attuazione in generale

- 1) Articolo 1, comma 1. Inserire il richiamo alla legge regionale n. 23 del 11.10.1985 e al DPGR n. 79 del 09.08.2018.
- 2) Articolo 5, comma 1.
 - a) Superficie utile (Su). Eliminare, dalle esclusioni, "gli armadi a muro", che costituiscono superficie utile.
 - b) Altezza del fabbricato (H). Rivedere il periodo "*Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano delle facciate*", posto che, in caso di edifici molto lunghi, tale previsione non risulta corretta in quanto non sufficientemente descrittiva della realtà. In conformità alla successiva lettera f), e per garantire l'opportuna coerenza interna del piano, si consiglia di inserire un limite di lunghezza pari a 12 metri, e di prevedere un delta massimo tra i due estremi.
 - c) Altezza dei fronti (Hf). Chiarire il significato del periodo "*la verifica per edifici con lati maggiori di ml 12,00 va fatta secondo quanto prescritto dalle norme vigenti*".
 - d) Volume del fabbricato (V).
 - Rivedere il periodo "*Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo*", posto che il volume urbanistico è indipendente dalla tipologia di materiale utilizzato per la costruzione.
 - Correggere il refuso "*e la Circolare n. 2266-U del 21/12/1983*", posto che il DA n. 2266/U/1983 non è una circolare ma un decreto assessoriale.
 - e) Volume tecnici (Vt). Allineare la definizione di volume tecnico al DA n. 2266/U/1983, alla definizione riportata al punto 31 delle "definizioni uniformi" contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato in sede di intesa unificata il 20.10.2016 e alla giurisprudenza consolidata che prevede che sono volumi tecnici "*i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici al servizio dell'edificio che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione all'interno dell'edificio stesso, e che presentino caratteristiche tali da non essere utilizzabili, né adattabili (trasformabili), ad uso residenziale, e caratterizzati da dimensioni non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza*".
- 3) Articolo 6. Definire il parametro "distanza tra pareti finestrate" da disciplinare in ogni zona omogenea.
- 4) Articolo 8.
 - a) Comma 2. Adeguare le destinazioni d'uso al DPGR n. 79/2018. Tale adeguamento è necessario anche all'articolo 11, comma 5, all'articolo 16, comma 6, all'articolo 17, comma 6, all'articolo 20, comma 2.
 - b) Commi 5, 6, 7 e 8. Allineare ai commi 3, 5, 6 e 8 della legge regionale n. 23/1985.
- 5) Articolo 9, comma 3. Allineare all'articolo 25, comma 2, della legge regionale n. 1/2019, in quanto il comma 2 dell'articolo 20 della legge regionale 45/1989 deve ritenersi implicitamente abrogato dal citato comma della legge regionale n. 1/2019 che ha previsto: "*Gli strumenti di cui alle lettere a), b, c), d) e d-bis) del comma 1 dell'articolo 21, della legge regionale n. 45 del 1989 sono approvati, secondo le procedure di cui all'articolo 20, commi 6 secondo periodo, 7, 9 primo periodo, 14, 15 primo periodo della medesima legge regionale n. 45 del 1989, per quanto compatibile, con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989 e secondo i contenuti previsti dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 e dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche ed integrazioni. I piani entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione*".



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

sul BURAS da effettuarsi a cura del comune.”

- 6) Articolo 10, comma 2. Aggiungere il richiamo all'articolo 21, commi 2-quinquies e seguenti, della legge regionale n. 45/1989 in materia di PCC alternativo al SUA.
- 7) Articolo 22, comma 5. Eliminare il comma, posto che le varianti al PUC sono disciplinate da legge regionale e non dalle NTA del PUC.
- 8) Articolo 27.
 - a) Comma 2. Ricondurre all'articolo 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 che prevede “Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio”
 - b) Comma 4. Precisare, in riferimento al comma “*È comunque sempre ammessa la facoltà di applicare i nuovi indici più favorevoli contenuti nelle presenti NtA*” che tale adeguamento deve avvenire previa variante sostanziale al SUA.
- 9) Inserire le norme di urbanistica commerciale, assenti.

7.6. Regolamento edilizio

- 1) Allegare al PUC il RE, non presente. Al fine di facilitare la lettura e applicazione del RE è opportuno, per evitare la duplicazione di normative sovraordinate, effettuare, ove possibile, un rinvio dinamico alle leggi e alle disposizioni dello Stato e della Regione Autonoma della Sardegna vigenti.

7.7. Osservazioni generali

- 1) Completare, sistematizzare e riorganizzare l'intera documentazione del PUC in conformità alla traccia della presente relazione, in quanto numerose informazioni indispensabili per la corretta lettura del piano sono riportate all'interno di vari documenti di piano non immediatamente leggibili.
- 2) Allegare al PUC i file shape non ancora trasmessi (Assetto ambientale, storico culturale, insediativo, ecc).
- 3) Adeguare la nomenclatura delle varie sottozone alle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR.
- 4) Verificare nelle tavole di analisi ambientale la correttezza del confine comunale.
- 5) Inserire un Tavola di insieme della zonizzazione extraurbana in scala 1:10.000, in quanto le singole Tavole in scala 1:5.000 rendono la lettura complessiva piuttosto difficoltosa.
- 6) Chiarire la portata applicativa delle Tavole P3. Progetto di suolo, che sembrerebbero non avere alcun valore normativo e verificare il contenuto delle stesse, posto che alcune aree indicate come “Spazi Aperti: Alberature e coperture vegetazionali” ricadono in aree edificabili (Esempio. Tempio centro: C1/02, C1/03, C1/14, C1/17, C1/18, C2/21, C2/25, C2/62, C2/68, C2/94, C2/106, C4/02, C5/01, C5/04, C5/08).
- 7) Ridenominare le “zone S” in “aree S”, posto che le aree standard non sono zone urbanistiche ma aree a servizio di determinate zone urbanistiche.
- 8) Nella Relazione Generale – Elaborato 41:
 - a) stralciare il capitolo 7.2 che si riferisce al PPR_2013, mai entrato in vigore;
 - b) verificare il periodo di pagina 68 relativo alla descrizione del centro storico che risulta tagliato, come se mancasse una pagina;
 - c) verificare la pagina 71 che inizia con il periodo “71 mila mc” che non si capisce a cosa si riferisce.
- 9) Aggiornare la contabilità urbanistica di piano in funzione delle modifiche apportate e descritte in ogni zona/sottozona.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

8. OSSERVAZIONI

Il Comune non ha ancora trasmesso le osservazioni e la relativa relazione preliminare

9. CONSIDERAZIONI FINALI

Proposta dell'ufficio istruttore al DIRETTORE GENERALE:

Lo strumento urbanistico del Comune di Tempio, una volta approvata definitivamente, potrà ottenere la coerenza solo a seguito della MODIFICA e INTEGRAZIONE dell'atto di pianificazione come indicato nelle parti evidenziate in rosso della presente relazione.

Cagliari, 24.12.2020

Tecnico istruttore
Ing. Giorgio Speranza
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Responsabile del Settore
Ing. Giorgio Speranza
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)