

# COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

Provincia di Olbia Tempio



## VERIFICA DI COERENZA DELLE DISPOSIZIONI DEL PPCS DI TEMPIO PAUSANIA IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

in base alle disposizioni stabilite dall'art. 14 della L. R. 4/2009

### 2° STRALCIO

IL SINDACO

Geom. Romeo Frediani

IL DIRIGENTE

Dott. Arch. Giancarmelo Serra

T E C N I C I

Coordinamento Analisi Relazioni

Arch. Giuseppe Saba

Rilievi

Rappresentazioni Grafiche

Geom. Mario Lattuneddu

L'ASS. ALL'URBANISTICA

Dott. Antonio Addis

SCALA

1:500

DATA

SETTEMBRE 2012

ELABORATO

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA  
VERIFICA E REVISIONE DELLE N.T.A. DEL PPCS IN  
RAPPORTO ALLE PRESCRIZIONI DELLE NORME DEL P.P.R.

TAVOLA

01a

**COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA**  
*Adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Tempio Pausania  
alle disposizioni dal Piano Paesaggistico Regionale  
L. R. n°8 del 2004*  
**SECONDO STRALCIO D'INTERVENTO**

## INDICE

---

<u>Premessa.</u>	pag. 1
<u>Paragrafo 1.</u> Tempio nel suo contesto storico (evoluzione storica, urbanistica ed architettonica del Centro Urbano) (* bibliografia)	pag. 1
1.1. Dall'età nuragica alle soglie del XX sec.	pag. 1
1.2. Struttura urbana e organismo edilizio	pag. 5
<u>Paragrafo 2.</u> Il Piano Particolareggiato del Centro Storico e relative N.T.A.	pag. 8
<u>Paragrafo 3.</u> Oggetto adeguamento del PPCS (2° stralcio) al PPR e sue finalità	pag. 11
<u>Paragrafo 4.</u> Principi ispiratori del P.P.R. ed elementi costitutivi	pag. 11
4.1. ART. 52 delle N.T.A. del PPR	pag. 12
4.1.1 Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie	pag. 12
4.2. ALLEGATO A – di cui alla Determinazione n°2212/DG del 25/09/08 Direzione Generale della Pianific. Urban. E Territ. della R.A.S.	pag. 13
<u>Paragrafo 5.</u> Metodologia di analisi	pag. 14
<u>Paragrafo 6.</u> Comparazione tra NTA del PPCS e PPR	pag. 15
<u>Paragrafo 7.</u> Modalità di intervento e procedura di adeguamento	pag. 19
7.1 Scheda Tecnica del comparto (Stato Attuale)	pag. 20
7.2 Scheda Tecnica del singolo edificio	pag. 21

---

(\*) Bibliografia

- Cfr Giovanni Lilliu - La civiltà dei Sardi, 1988;
- Cfr Giulio Cossu – Dal villaggio nuragico alle soglie del duemila, 1993;
- Cfr Piero Meloni – La Sardegna romana, 1980;
- Cfr R.A.S. – Il progettolab.net: percorsi di approfondimento, 2008;
- Cfr Wikipedia – Tempio Pausania, 2012.

## **PREMESSA**

In virtù delle disposizioni dettate dalla L.R. 8/2004 inerenti l'istituzione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ed in particolare al Titolo II - Assetto storico culturale artt. 52 – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI, in base al quale è stato definito, in sede di pianificazione, il centro di antica e prima formazione di Tempio Pausania e dell'abitato di Nuchis (determinazione n. 2212/D.G. del 25/09/2008), il Comune di Tempio Pausania ha già provveduto ad approvare un primo stralcio di Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009 di cui alla Deliberazione del C.C. n. 6 del 22/03/2012, ratificata con Determinazione n. 2438 prot. n. 32797 del 05/06/2012 del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia Olbia-Tempio.

Seguendo il "solco" tracciato dal primo stralcio l'Amministrazione comunale intende portare a termine l'intera verifica di coerenza del PPCS al PPR e, l'obiettivo principale che si vuole conseguire, con la redazione del secondo stralcio è quello di mettere a disposizione della Collettività uno strumento urbanistico, di tipo attuativo, che dia risposte concrete al recupero e al riuso del patrimonio edilizio del nostro Centro Storico.

### **1. TEMPIO NEL SUO CONTESTO STORICO (Evoluzione storica, urbanistica ed architettonica del Centro Urbano)**

Ancora oggi non siamo in grado di conoscere, con certezza l'esatta origine di Tempio Pausania. Oscure rimangono ancora le ere che hanno preceduto la colonizzazione dei Romani perché, in generale ai primordi della Sardegna, secondo alcuni studi effettuati dal prof. Lilliu (La civiltà dei Sardi, 1988) la scrittura era stata *rimossa* e quindi la notizia storica si è persa definitivamente.

#### **1.1. Dall'Età Nuragica alle soglie del XX sec.**

Si possono solo fare delle ipotesi sulle radici tempiesi cioè, quelle che sono precedenti alla colonizzazione romana dalla quale, sicuramente deriverebbe il nome della città che probabilmente, per semplificazione può essere stato ricavato dal toponimo medievale di *Villa Templi*. Stessa incertezza può essere assunta anche sulla localizzazione dei tre insediamenti nuragici che, probabilmente circoscrivevano il Sito e cioè, uno faceva capo al *Nuraghe Majori*, nella zona di *Conca Marina*, il secondo facente capo al nuraghe di *Monti Pinna* ed il terzo, sicuramente meno popolato, denominato *Nuracheddu di Seddha in zona Poi*.

Si ha notizia che i Romani si siano insediati nel sito di *Monti Pinna* dove, su un altopiano degradante verso la vallata circostante doveva sorgere, originariamente, l'omonimo nuraghe (citato dall'Angius), del quale rimanevano, fino all'800 visibile qualche labile traccia. Di certo, in quest'area, un tempo sorgevano due piccoli borghi Romani, *Gemellae* e *Templum*, che si sarebbero poi fusi e, intorno a questo tempio iniziò a svilupparsi il primo agglomerato semiurbano.

Il termine *Gemellae* risulta citato nell'*Itinerarium Antonini* del III secolo d.C. sull'itinerario sulle strade per Olbia mentre, il termine *Templum* potrebbe riferirsi alla presenza di un tempio romano (o un *sacello*) dedicato a *Castore e Polluce* che, presumibilmente doveva sorgere sull'area di un precedente insediamento nuragico. In ogni caso, la presenza dei romani è accertata da una serie di ritrovamenti (pietre miliari, resti di antiche strade e di murature in mattoni) nella zona di *Milizzana* (località *Tanca di li Frati*) situata nei pressi dell'odierna zona industriale situata, tra l'abitato di Tempio Pausania e la sua frazione Nuchis; questi ritrovamenti sono rilevati dal Taramelli e citati nella Edizione archeologica della Carta d'Italia (Foglio 181-182) e, anche in un saggio sulla Gallura romana dallo storico Francesco De Rosa.

In questo periodo, probabilmente, sotto la spinta di un forte incremento economico si sviluppò una vera e propria *villa* che, come citato precedentemente, sotto il nome di *Gemellae* assorbì, in un tempo molto lungo, gli abitanti degli insediamenti urbani non lontani che, lentamente si stavano impoverendo culturalmente. Il tempio dedicato ai divini gemelli doveva essere di modeste dimensioni così come, probabilmente, anche i resti nuragici che, in seguito furono demoliti per fare posto a edifici del Cristianesimo (*Oratorio del Rosario*).

La colonizzazione dovuta ai Romani fu sicuramente determinata per un primo sviluppo della *villa*. Molto probabilmente essi insegnarono agli autoctoni l'arte del costruire in muratura assestata con malta e laterizio, avviarono l'agricoltura e l'allevamento primitivo. In seguito, nell'età imperiale il Cristianesimo si radicò in un centro urbano abbastanza consolidato e, urbanisticamente organizzato. La *villa*, in questo periodo si ingrandì a spese dei centri costieri che, progressivamente si stavano spopolando in virtù delle scorribande delle flotte barbariche.

Citata con il termine *Templo*, in un atto del 1173 tra la *Primaziale di Pisa* e il Vescovo di *Civita* (oggi Olbia) e, successivamente con il termine *Villa Templi*, in periodo giudicale, diviene capoluogo della *Curatoria di Gemini*, divenuta una delle divisioni amministrative del *Giudicato di Gallura*. Nella Storia della Sardegna lo storico Casula ricostruisce e focalizza il *Giudicato di Gallura* inquadrandolo tra il 900-1288/1477 e lo paragona agli altri tre Regni sardi definendolo "*non molto ricco di risorse né di abitanti*". Al XIII sec. risalgono la costruzione delle chiese di San Pietro, di Santa Croce e del Rosario che costituiranno il nucleo storico-architettonico del centro abitato.

Dopo la morte di Nino Visconti, avvenuta nel 1296, il Giudicato di Gallura cade in mano pisana. A Nino Visconti, più conosciuto in loco con lo pseudonimo di *Nino di Gallura* viene attribuita una residenza a Tempio individuandola in un modesto edificio (oggi nel centro storico nei pressi di Piazza Gallura) in cui sono effettivamente inglobati alcuni resti di un'architettura medioevale (altri resti medioevali sono visibili in altri edifici del centro).

Con il nome di Tempio, dopo la conquistata della Sardegna da parte degli Aragonesi, viene citata nel "*Rationes decimarum Italiae: Sardinia*" (1346-1350), e in una carta del 1358 ("*Castella villae, silvae saltus, terrae et jura totius Judicatus Gallurae*" in cui vengono elencati i villaggi della curatoria di Gemini che pagavano le decime alla curia romana, suddivisi in *Gemini Superiore* (*Agios, Villa Templi, Villa Latinacho, Guortiglassa*) e *Gemini Josso* (*Villa Nughes, Villa Lauras, Villa Campo de Vinyes e Calanyanus*).

Alla fine del '400, in seguito allo spopolamento delle coste, causato dalle incursioni dei pirati saraceni e dai una pestilenza, con l'immigrazione di popolazione dalla vicina Corsica,

il territorio viene concesso in feudo alla potente famiglia dei Carroz d'Arborea e, in questo periodo si avvia un processo di sviluppo demografico ed economico. Nel 1506 vengono unificate le cattedre vescovili di *Ampurias* e *Civita*, nel 1543 vi viene insediato un convento francescano e i padri cappuccini francescani costruirono una chiesa di impianto rinascimentale (attuale chiesa parrocchiale di San Pietro) la cui foresteria, in seguito fu utilizzata come ospedale e come scuola.

Nel '600 Tempio diviene sede di un importante mercato del bestiame e, dal 1665 vi ha sede un collegio dei padri Scolopi insediatisi in un complesso architettonico di grande pregio che comprendeva il convento, la scuola (dove si posero le prime basi dell'insegnamento ginnasiale in città) e la chiesa (oggi sostituita dal Teatro del Carmine); nel 1687 vi si insedia un ordine di monache cappuccine. Nella seconda metà del Seicento vengono inoltre costruiti gran parte dei palazzi nobiliari delle famiglie dei Pes e dei Misorro e, alla fine del secolo (1693) vengono riedificate le vecchie carceri dove oggi si trova l'edificio che ospita l'EXME in piazza del Mercato.

Nel corso del '700 Tempio ebbe un forte incremento demografico tanto da registrare, nel centro storico notevoli interventi edilizi con edifici in granito a vista e balconate in legno, palazzi che ancora oggi esistono ma senza le balconate lignee. E' un periodo fervido anche dal punto di vista culturale infatti, è il tempo dell'opera poetica in *gallurese* del poeta tempiese Gavino Pes e, questo sta a testimoniare l'assestamento linguistico della parlata locale, di cui la città diviene uno dei centri di diffusione in Gallura.

Ma il '700, per Tempio e per il territorio comunale circostante fu un periodo complesso dove, la differenza sociale si manifestava a partire dalla differenza tra palazzo e casa. Questo ha determinato un distacco sociale tra nobiltà, commercianti, artigiani e braccianti che sfociò in ribellioni e lotte violente esplose in memorabili azioni delittuose che alimentò il fenomeno del banditismo. Al fine di promuovere il ripopolamento delle zone spopolate della Gallura e l'aggregazione delle popolazioni sparse degli stazzi viene in questo secolo promossa la realizzazione di chiese che costituiranno i nuclei della successiva trasformazione delle "cussorge" (aggregazioni di stazzi) in villaggi come ad esempio la chiesa di San Francesco ad Aglientu, la chiesa di Santa Maria ad Arzachena, la chiesa di Santa Vittoria a Telti, la chiesa di San Teodoro ad Oviddè, ecc. Alla fine del '700 Tempio contava 4.500 abitanti.

Nel corso dell'800 Tempio è la quarta città della Sardegna, data l'influenza della sua aristocrazia sulla corte cagliaritano dei Savoia. Nel 1807 diviene sede di Prefettura, e nel 1837 re Carlo Alberto concede a Tempio, capoluogo di una vastissima provincia, gli onori di Municipio e la dignità amministrativa di città. La città si svilupperà ulteriormente divenendo la quarta città della Sardegna,. Nel 1816 diviene viceré del Regno di Sardegna il tempiese Giacomo Pes di Villamarina, già governatore e ministro del Regno.

La città di Tempio aveva ormai assunto, nel suo assetto urbano, un carattere definito caratterizzato da una viabilità cittadina su cui si affacciano austeri e dignitosi palazzi multipiano (tre livelli o, in qualche raro caso anche quattro) realizzati in cantoni di granito a vista legati da malta di argilla, ai quali erano sospesi enormi balconi di legno retti da mensole lignee.

Pochi anni dopo tra 1830 e 1835 alcune ordinanze obbligarono i proprietari alla rimozione dei balconi in legno e a sostituirli con "*li passizi*" ovvero terrazzini con lastra di

granito sorretta da grosse mensole in granito e abbelliti con ringhiere in ferro, aggetti di minori dimensioni ma più sicuri rispetto ai balconi in legno.

Nella seconda metà dell'800 vengono create passeggiate alberate, creati i caselli daziari, vengono realizzati i palazzi pubblici come la Casa Comunale che ospitava anche il Tribunale e la Prefettura, le Carceri e il Mercato pubblico; le strade della città vengono lastricate con un *basolato* di granito, la città si dota di un piano regolatore e viene creata la strada nazionale tra Sassari e Terranova Pausania (attuale Olbia) e, nel 1858 vengono censiti a Tempio 9.547. Nel 1874, nel collegio senatoriale di Tempio-Ozieri, Giuseppe Garibaldi viene eletto deputato del regno.

Alla fine del secolo la denominazione Tempio viene cambiata in Tempio Pausania così come recitava il Regio Decreto n. 4960 del 3 luglio 1879; il termine Pausania risalirebbe all'antica sede vescovile di "Phausania" (villaggio sorto sui ruderi o, nei pressi della Olbia romana, in cui era attestata la prima sede vescovile gallurese). La denominazione Tempio Pausania verrà successivamente adottata dagli uffici postali e gradatamente dall'inizio del XX secolo in tutti i documenti ufficiali.

Con il censimento del 1901 Tempio Pausania, ormai comune dotato di un vasto territorio, raggiunge i 14.573 abitanti di cui, circa il 50% residente nelle campagne e costituiva ancora il quarto comune della Sardegna; sarà una delle prime città della Sardegna a dotarsi di un servizio telefonico extraurbano e nel 1911 entra in funzione anche l'Ospedale civile (che sarebbe rimasto l'unico della Gallura fino al 1956). Al 1915 risale la fondazione della Brigata Sassari con la sede del 152° reggimento di Fanteria, costituito da oltre 3000 soldati e situata dove oggi insiste il Parco Termale di Rinaggiu.

Allo stesso periodo risalgono l'istituzione della prima sezione in Sardegna del Partito Sardo d'Azione e del Fascio dei Combattenti ed era anche sede degli uffici pubblici della Gallura (tra cui il Tribunale, gli uffici finanziari e il Catasto).

Nel 1933 Tempio diviene anche sede del 59° Reggimento Fanteria "Calabria" che si insedierà nella caserma dedicata a Francesco Fadda (oggi sede di importanti Uffici Finanziari e sede dell'Ufficio Tecnico Comunale)..

Nel 1931 Tempio Pausania contava 15.165 abitanti e, nel 1940 ne contava 15.752 di cui, quasi il 60% viveva ancora nelle campagne. E' in questo periodo che si registra che, alla prima linea ferroviaria Tempio-Monti (che verrà dismessa nel 1958), si aggiungono le due nuove linee per Sassari (1931) e Palau (1932) e nel 1931 sarà realizzata la nuova stazione ferroviaria.

La città era ormai caratterizzata da un impianto urbanistico sempre più definito e raffinato con costruzioni prevalentemente settecentesche che mantenevano ancora inalterati i loro paramenti murari interamente realizzati con blocchi di granito grigio/rosa; anche l'assetto urbanistico risulta articolato negli assi viari principali quali quelli di *Carrera Longa*, *Lu Runzatu*, *Lu Pultali dei Nobili o dei Cavalieri* oppure le tipiche piazze come quelle di *Piazza di l'Ara*, *Piazza Gallura*, *Lu Puzzareddu*.

Nel corso del XX secolo, con il ripopolamento delle coste numerose sue frazioni ottengono l'autonomia comunale riducendone così, drasticamente, sia l'estensione comunale che il numero di abitanti. Si registra che Santa Teresa diviene autonoma nel 1821, Arzachena diviene autonoma nel 1922, Luogosanto diviene autonoma nel 1954,

Palau e Aglientu divengono autonomi nel 1959, Telti diviene autonoma nel 1963 infine, Loiri-Porto San Paolo diviene autonoma nel 1979.

Alla progressiva diminuzione demografica del territorio di Tempio Pausania ed a una conseguente diminuzione di importanza economica corrisponde una progressiva ripresa economica e demografica di Olbia; ciò nonostante Tempio Pausania manterrà il suo antico ruolo centrale di importanti servizi amministrativi quali il tribunale, l'agenzia delle entrate, uffici regionali e quelli dell'istruzione come sede di Istituti di Istruzione superiore della Gallura.

### **1.2. Struttura urbana e organismo edilizio.**

È evidente che il legame tra storia, vista come memoria di un passato importante, e presente costituisce un importante fattore di identità e, pur essendosi succeduti nel tempo un gran numero di modelli urbani, i centri storici non solo si presentano ancora in forme riconoscibili ma danno frequenti segnali di una nuova vitalità; essi sono ancora oggi degli scrigni ricchi di storie, ricordi e simboli ma, negli ultimi decenni, sono stati avvolti da una miriade di nuove costruzioni che ne hanno snaturato profilo e forma.

L'obiettivo della verifica di coerenza è quello di studiare e analizzare i processi di recupero e di ri-progettazione dell'assetto urbano per comprendere la conoscenza di questo patrimonio culturale e delle modalità con cui è stato gestito e come lo sarà in seguito, per garantirne la salvaguardia, il risanamento e la sua trasformazione controllata. È un processo di estrema complessità che va costruito attraverso l'osservazione, la ricerca, l'intuizione per comprendere il migliore approccio, il metodo e la procedura d'intervento.

Difendere i centri storici non vuole però dire imbalsamarli, impedirne ogni adattamento a nuovi stili di vita, perché in questo modo li si abbandona ad un utilizzo nostalgico, li si indebolisce trasformandoli in luoghi privi di residenti e abitati solo da pendolari o turisti. Difendere i centri storici significa, quindi, valorizzarne l'identità, la sua natura storica, ricca di organismi capaci di adattarsi alle diverse culture che, nel corso dei secoli li hanno abitati e percorsi.

I centri storici rilevati, quale *zona "A" di salvaguardia e recupero* sono quelli che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio. In questa zona, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie identitarie come, la presenza di chiese, di case padronali e di pregio, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme; la delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Il ricorso ad una lettura sistematica del tessuto del nucleo di antica formazione alle diverse scale, da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta dell'organizzazione dell'abitazione tipica o dell'organizzazione tipologica di elementi emergenti, si sarebbe dovuto porre come metodo di studio per il recupero di centri storici e del loro valore consolidato ma, vista la natura stessa della verifica di coerenza questo studio è da demandare ad una fase di studio del PPCS più generale e più approfondita nelle definizioni dei contenuti. Infatti lo studio di recupero avrebbe costituito una ricerca

culturale perché sarebbe andata ad incidere direttamente nel campo più vasto delle esigenze e consuetudini abitative e delle funzioni sociali che devono trovare adeguate ed attuali rispondenze all'interno di un patrimonio architettonicamente preesistente.

Si è cercato, quindi, all'interno di questa verifica di coerenza di considerare essenziali la ricerca iconografica e storiografica attuata attraverso il rilievo fotografico dello stato attuale che ha consentito di ricostruire, in linea di massima, la struttura urbana ed edilizia del Centro Storico di Tempio Pausania.

Il Centro Storico di Tempio Pausania costituisce ancora oggi una parte consistente del nucleo urbano infatti, la sua conformazione planimetrica ed estensiva è rimasta tale nel tempo vista la peculiarità e la caratteristica morfologica del sito: la *città storica* è adagiata su un falsopiano che degrada verso le vallate circostanti e, al suo interno è riconoscibile un elemento ordinatore dell'edificato disposti a raggiera intorno ad un fulcro centrale rappresentato dal complesso dell'Oratorio del Rosario, della chiesa di Santa Croce e del demolito convento delle Monache Cappuccine oggi sostituito dalla Piazza Gallura e dal Municipio. Al suo interno possiamo individuare pochi spazi, di modeste dimensioni rappresentati dagli spazi di relazione (le piazze) cioè, uno slargo ottenuto mediante il confluire di strade convergenti e, tra queste possiamo citare quelle di *Carrera Longa, Lu Runzatu, Lu Pultali dei Nobili o dei Cavalieri* oppure le tipiche piazze come quelle di *Piazza di l'Ara, Piazza Gallura, Lu Puzzaeddu*.

La città, sorge su un'area geologicamente denominata "monzogranitica" i cui affioramenti sono visibili in numerose aree dell'abitato; la disponibilità di una tale risorsa ha indubbiamente determinato la scelta del materiale lapideo da utilizzare nelle costruzioni edilizie ragion per cui, un'altro elemento caratterizzante degli spazi di relazione è l'alto livello del materiale da costruzione che va a comporre l'organismo edilizio di pregio architettonico: Il granito. Esso, infatti è proposto in conci squadriati detti *contonetti*, in cornici delle finestre in monoliti di granito tipo *trilite* con funzione portante, in architravi delle finestre tipo *sordino*, in cornicioni in cui le mensole in granito sostengono le copertine delle falde sporgenti e, anch'essi diventano motivo decorativo.

Da notizie storiche, quali quelle pervenuteci dagli scritti del Casalis nel "Dizionario Geografico Storico-Statistico-Commerciale degli stati di S.M. il Re di Sardegna", possiamo annoverare quelle che testimoniano che, all'epoca si era andata formando una categoria di artigiani "*i tagliatori di pietra che fendono co' con i massi di granito e li dividono in cantoni .....*". Il compito del tagliapietre era quello di produrre, nelle cave in sito o in quelle più lontane, dai blocchi di granito la pietra grezza per le lavorazioni strutturali e sbozzare i singoli cantonetti per le lavorazioni di rifinitura delle facciate. Le competenze tecniche del mestiere di scalpellino permettevano di "*conoscere la pietra*" cioè sapere come questa doveva essere tagliata nel "*giusto filo*" e poi lavorarla con l'uso di diversi strumenti (punta, scalpello, mazzuolo, mazzetta, squadra, ecc). Le facciate che oggi possiamo ammirare, realizzate sotto varie forme e abbellite con elementi decorativi, sono la testimonianza dell'abilità con cui essi riuscivano a modellare la dura pietra per farla rivivere in forme di grande valore artistico.

Gli studi e l'analisi della coerenza architettonica, ambientale, tipologica e costruttiva di ogni isolato, ci ha permesso di individuare gli edifici emergenti del tessuto urbano storico, quelli con carattere autonomo che sono poi gli edifici di particolare interesse monumentale e/o ambientale, quali le chiese con le strutture annesse, i palazzi pubblici padronali e le case e/o i palazzi padronali; si sono individuati in queste categorie anche elementi



particolari di immobili con diverso grado di emergenza ambientale ma che testimoniano un modello di civiltà ed un modo di vivere delle classi sociali nei secoli passati.

Le tipologie edilizie antiche che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto di antica formazione dell'abitato di Tempio Pausania sono in sintesi rappresentati da:

- **Le chiese;** sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti sia dalle chiese e dalle eventuali strutture loro annesse. Tra esse possiamo citare l'Oratorio del Rosario, la chiesa di Santa Croce, la cattedrale di San Pietro, la chiesa di Sant'Antonio, la chiesa del Purgatorio, La chiesa del Pilare e la chiesa di San Francesco.
- **Edifici pubblici a carattere civile e/o religioso;** sono quegli edifici che presentano caratteri identitari (porticati, portali, chiostrini, statue, inferriate) della vita pubblica cittadina e che manifestano con le loro caratteristiche stilistiche l'austerità e la sobrietà degli spazi di relazione in cui affacciano. Tra essi possiamo citare il Palazzo di Villamarina, il Palazzo Comunale, l'Antico Mercato, le Carceri, la Prefettura, il Convento dei Padri Scolopi e il Convento delle Monache Cappuccine.
- **Palazzi, case padronali, case con elementi di pregio;** sono quegli edifici caratterizzati da dimensioni emergenti (dai tre ai quattro piani) che rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati manifestata anche attraverso la presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, inferriate, ecc.), e dalla presenza di un cortile o di un giardino privato. Tra essi possiamo citarne alcuni come il Palazzo della famiglia Pes, il Palazzo della famiglia Misorro e il Palazzo Graziani.
- **Palazzetti, case padronali e case di pregio;** sono quegli edifici caratterizzati da due piani dove la presenza di elementi decorativi in facciata contribuiscono a conferire, ad essi e alla trama viaria in cui insistono, sobrietà stilistica.
- **Case ad un piano;** sono quegli edifici "*monocelula e/o bicellula*" dove la presenza di elementi decorativi in facciata conferiscono sobrietà stilistica, ad essi e alla trama viaria in cui insistono.

A queste tipologie dobbiamo aggiungere anche quei manufatti edilizi che si sono inseriti nel tessuto di antica formazione, a partire dalla metà del secolo scorso e cioè, edifici di edilizia di scarsa valenza tipologica, oltre a fabbricati per attività produttive e corpi accessori. Nel corso degli anni abbiamo anche dovuto registrare interventi di ristrutturazione su edifici che, originariamente presentavano elementi identitari storici che invece sono andati definitivamente persi in virtù di scelte progettuali scellerate che hanno alterato gravemente l'originaria identità urbana di molti isolati.

## **2. IL PPCS (Piano Particolareggiato Del Centro Storico) E LE RELATIVE N.T.A. (Norme Tecniche Di Attuazione)**

Il PPCS di Tempio Pausania veniva approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 31.03.1988 e con Deliberazione n. 22 del 14.04.1988.

Si trattava di uno strumento attuativo ottenuto a seguito di una attenta analisi e studio del tessuto storico della nostra città, compiuta minuziosamente attraverso una valutazione comparativa del tessuto urbano attuale/storico.

Come si evince dalle indicazioni del PPCS l'analisi storica ha abbracciato:

- a) uno studio riguardante le varie stratificazioni temporali-storiche dalle quali si evince lo sviluppo che nel tempo ha determinato la configurazione attuale del tessuto urbano;
- b) uno studio riguardante il tessuto edilizio nei caratteri compositivi dell'edificato riguardanti i dati biografici/geografici e quelli costruttivi e architettonici;
- c) l'analisi dello stato di conservazione del patrimonio storico e la relativa densità edilizia esistente.

Ciò ha consentito una elaborazione consapevole di norme prescrittive, volte ad un intelligente utilizzo dell'edificato della città. Le analisi di cui in premessa hanno comportato l'individuazione di macrocategorie di edifici ciascuna con specifiche caratteristiche all'interno delle quali sono stati inclusi gli immobili corrispondenti. A ciascuna di esse corrisponde una serie di norme di intervento volte soprattutto alla conservazione ma anche al miglioramento della qualità del tessuto urbano salvaguardandone l'originario valore morfologico.

La metodologia adottata per la classificazione degli edifici deriva dall'individuazione di una serie di elementi quali la tipologia, i caratteri costruttivi, gli elementi costitutivi dei corpi di fabbrica (tetti, murature, cornici, elementi decorativi) e ciò ha comportato l'individuazione della sussistenza degli elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

Allo scopo di definirne i contenuti sostanziali, si è evidenziata la seguente suddivisione:

- Immobili che presentano caratteri originari storico-tradizionali nei quali sussistono i valori storici (A1);
- Immobili di più recente costruzione comunque "compatibili" con il contesto storico (A2);
- Immobili "incompatibili" per una serie di ragioni quali la tipologia, gli ingombri, gli spessori di corpi di fabbrica, la tecnologia e i materiali che ad ogni modo sottraggono identità e riconoscibilità al centro storico (A3 – A4).

Successivamente, con Deliberazione del C.C. n. 67 del 21/12/2000, è stata approvata una Variante Generale al PPCS con la quale si volevano conseguire alcune finalità volte, soprattutto a stabilire, in linea generale:

- corretti ambiti di intervento di conservazione e recupero;
- principi rivolti alla conservazione e al ripristino del patrimonio edilizio;
- una tutela e/o restituzione dei valori storico-artistico e storico-ambientali del patrimonio edilizio;
- una razionalizzazione della funzione di Centro Storico;
- una difesa e sviluppo di un uso corretto dell'offerta edilizia;
- una incentivazione di uno studio progettuale di tipologie edilizie culturalmente qualificate con l'utilizzo di tecniche costruttive evolute.

Il vigente PPCS agli art. 22-23-24-25-26-27 delle N.T.A., all'interno dei singoli comparti, suddivide gli immobili in cinque categorie d'intervento e, per ciascuna di esse stabilisce una serie di norme di riferimento.

**art. 22 - Categoria A1- Restauro e risanamento conservativo:** Appartengono a questa categoria tutte quelle unità edilizie che, per specifici pregi architettonici o artistici, rimasti tutt'ora sostanzialmente inalterati, sono vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089;

**art. 23 Categoria A2- Tutela ambientale con adeguamento funzionale:** Appartengono a questa categoria tutte quelle unità edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che pur non presentando pregi di notevole rilievo possiedono caratteristiche tipologiche unitarie qualificanti l'ambiente urbano;

**art. 24 Categoria A3- Ristrutturazione e rinnovo con vincolo tipologico:** Appartengono a questa categoria tutte quelle unità edilizie inglobate nel contesto storico prive di valori storico-architettonico qualificanti e che, nel tempo hanno subito ripetuti interventi di trasformazione perdendo così la loro originaria connotazione storico-architettonica con la presenza anche di volumi fatiscenti;

**art. 25 Categoria A4/a- Ristrutturazione urbanistica con intervento diretto:** Appartengono a questa categoria tutte quelle unità edilizie che presentano incongruità con l'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico;

**art. 26 Categoria A4/b- Ristrutturazione urbanistica subordinata a intervento preventivo:** Appartengono a questa categoria tutte quelle aree localizzate ai margini del C.S. dove convivono unità edilizie prive di valore storico-architettonico, unità da sottoporre a tutela, significative porzioni di aree dismesse sottoposte a degrado;

**art. 27 Categoria A5- Demolizioni:** Appartengono a questa categoria tutti i manufatti (edifici, recinzioni, volumi tecnici ....) che costituiscono un impedimento alla riqualificazione del tessuto storico.

Le norme tecniche di attuazione (Allegato B) della Variante Generale al PPCS regolano e disciplinano gli interventi sia per le singole categorie (al Titolo IV) sia per gli elementi costituenti l'involucro edilizio (al Titolo V).

Ciò viene indicato anche nelle schede tecniche di comparto (Tav. 8 - 8/a della Variante Generale). Per quanto concerne gli incrementi volumetrici, gli stessi sono stati assegnati sulla base di un'analisi relativa alla densità edilizia esistente (tav. 7 – tav. 8 – tav. 9 del PPCS) e alle categorie dell'edificio e su tale base sono stati poi definiti i profili regolatori.

La distribuzione della volumetria è stata infatti concepita, a seguito della classificazione, attraverso apposite schede di comparto nelle quali sono stati delineati i profili regolatori e con le stesse si sono rappresentati incrementi volumetrici in simulazione onde verificare la compatibilità dell'ampliamento rispetto al contesto.

Ulteriore attenzione è stata posta nei confronti dei particolari costruttivi che caratterizzano l'edificato storico locale (Tav. 30 del PPCS e Allegato C della Variante Generale) che hanno rappresentato un elemento significativo nella definizione delle norme di attuazione.

Il vigente PPCS nella sua totalità risulta, in linea di massima, abbastanza in linea ai dettami impartiti dal PPR, infatti le categorie attribuite agli edifici corrispondono all'effettivo pregio ma al contempo la normativa che le regola, anche se soddisfacente, necessita di una revisione in funzione delle novità introdotte con le prescrizioni del PPR e della Determinazione n.2212/DG del 25/09/2008. A tale scopo si è resa necessaria sia l'integrazione della stessa, ove possibile, ma anche l'abrogazione di alcuni dettami allo scopo di garantirne l'effettiva coerenza al PPR (vedi il punto 5 della presente relazione).

A confermare la predetta congruenza si è inoltre reso necessario supportare gli interventi con appositi abachi (Tav. 30 del PPCS, Allegato C della Variante e Allegato 4/4 alla determinazione n° 2212/DG del 25.09.2008) così come testualmente recita l'art. 52 comma 5 del PPR *"...lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti"*.

### **3. OGGETTO ADEGUAMENTO DEL PPCS (2° stralcio) AL PPR E SUE FINALITÀ**

Conseguentemente a quanto esplicitato in premessa, il Comune di Tempio Pausania ha provveduto ad estendere, con un 2° stralcio d'intervento, l'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) alle disposizioni stabilite dagli articoli 4 e 107 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del suddetto PPR, con l'analisi di tutti i comparti esclusi nel 1° stralcio d'intervento.

Come evidenziato nell'elaborato tav. 01ter – RELAZIONE TECNICA, parte integrante e sostanziale di cui alla Deliberazione del C.C. n. 6 del 22/03/2012, ratificata con Determinazione n. 2438 prot. n. 32797 del 05/06/2012 del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia Olbia-Tempio, la Regione Autonoma della Sardegna trasmetteva la determinazione n°2212 del 25/09/2008 che contiene gli adempimenti necessari per consentire l'applicazione delle disposizioni contenute nel PPCS in funzione di quanto stabilito dal PPR, così come indicato nelle tavole 1/4 - 2/4 – 3/4 – 4/4 e nell'Allegato A. Con tale determina, le previsioni e le prescrizioni di natura urbanistica, presenti nello strumento attuativo, relativamente a variazioni di volumetrie, aumenti in altezza o che prevedono sopraelevazioni che non dovessero risultare in sintonia con il contesto o che risultassero in contrasto con le prescrizioni dettate dall'art. 52 delle NTA del PPR, sopra richiamate, devono essere considerate sospese in ragione del vigente PPR.

Pertanto, la rivisitazione del PPCS, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel PPR, dovrà limitare la possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri stabiliti nell'allegato A di cui alla determinazione n. 2212/D.G. del 25/09/2008 che individua la "procedura di indagine" attraverso i seguenti elementi come la fattibilità dell'intervento (dedotta dal carattere compiuto dell'immobile) e dalla sua armonizzazione con il contesto territoriale.

Obiettivo principale del lavoro, per adeguare in modo complessivo lo strumento attuativo PPCS al PPR, sarà quello di continuare, così come stabilito nel 1° stralcio, a comparare le normative che hanno portato all'individuazione delle norme del PPCS ad essere conformi al PPR e a modificare e/o integrare quelle risultate in totale contrasto con il PPR, sostituendole con specifica norma inserita nelle singole schede di comparto che andranno poi, ad essere parte integrante e sostanziale dell'adeguamento.

### **4. PRINCIPI ISPIRATORI DEL P.P.R. (Piano Paesistico Regionale) ED ELEMENTI COSTITUTIVI**

Il comma 1 dell'art. 4 delle N.T.A. del PPR – **Efficacia del PPR e ambito di applicazione**, recita che le disposizioni dettate dal PPR sono *"cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Provincie e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici"*. Questa tesi

viene ulteriormente rafforzata con le disposizioni del comma 2 dello stesso articolo che va a specificare che *“per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni del PPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale .....*”

Il Piano Paesaggistico Regionale, quindi, si ispira ad una disciplina edilizia votata al rispetto delle morfologie e degli elementi identitari del suo paesaggio, fortemente legata al tessuto storico-architettonico, alle tipologie architettoniche e all'uso di tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo.

Tale disciplina verte sull'affermazione, così come riportato nel comma 3.a dell'art. 107 delle N.T.A. del PPR *“conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale provvedendo ad individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interrelazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuoverne il mantenimento e la valorizzazione”*. Nel comma 3 g.2 dell'art. 107 delle N.T.A. del PPR si va a rimarcare un altro aspetto caratterizzante e fondante e, cioè il *“valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità”*. Pertanto è necessario autorizzare, vedi comma 3 g.3 dell'art. 107 delle N.T.A. del PPR *“la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica”*.

L'obiettivo principale a cui tende il PPR è quello di determinare una pianificazione basata su un assetto generale coerente con quello originario, che è andato storicamente formandosi tempo.

Tutto questo è possibile ottenerlo attraverso:

- una sistematica conservazione del patrimonio storico;
- il restauro degli elementi e delle componenti superstiti di questo patrimonio;
- la previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui;
- una eventuale e successiva realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto preesistente e coerenti con i caratteri tipologici della tradizione locale.

#### **4.1. ART. 52 delle N.T.A. del PPR**

L'art. 52 delle NTA del PPR stabilisce le prescrizioni da attuarsi nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici e soprattutto in quei Comuni dotati di P.P. dei nuclei storici in cui possono essere realizzati interventi edilizi previa verifica di conformità con quanto prescritto.

In generale, qui di seguito possiamo sintetizzare le principali prescrizioni impartite dall'art. 52 che sono:

- la **SALVAGUARDIA** dei beni esistenti che conservano integralmente o parzialmente rilevanti tracce dell'assetto storico dove è possibile attivare interventi di:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia interna.
- la **RIQUALIFICAZIONE E IL RECUPERO** dei tessuti profondamente modificati, attraverso un complesso di regole insediative, espresse anche attraverso abachi che favoriscano la conservazione degli elementi identitari superstiti, prevedendo

anche la ristrutturazione del tessuto urbano laddove i caratteri sono stati alterati in maniera radicale e non sono più riconoscibili;

- il **MANTENIMENTO O IL RIPRISTINO** delle funzioni residenziali, nonché di tutte quelle funzioni connesse alla residenza (commerciali, artigianali), necessarie per ampliare la vitalità socio-economica del centro storico.
- il **RIUSO** del bene con forme compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale (monocellule);
- la **CONSERVAZIONE** della trama viaria e del tessuto urbanistico vietando gli interventi che ne comportano variazione;
- prevede inoltre, ove possibile il **MANTENIMENTO** delle aree libere per finalità di pubblico interesse.

#### **4.1.1 Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie**

L'art. 52 delle N.T.A. del PPR tende anche ad evidenziare, per mezzo di una analisi puntuale quelle che sono le caratteristiche dell'edificato presente negli insediamenti storici attraverso la individuazione di:

- Edifici, complessi o tessuti urbani che costituiscono **testimonianza storica e culturale** (chiese, palazzi storici, strade, edifici di interesse culturale) - vedi commi 3 - 4 - 10;
- Edifici antichi in abbandono a causa dell'impossibilità dell'utilizzo (come ad esempio la tipologia monocellule) – vedi comma 6;
- Edifici antichi totalmente alterati o recenti comunque in contrasto totale con il contesto – vedi comma 5;
- vuoti – vedi comma 8.

#### **4.2. ALLEGATO A – di cui alla Determinazione n°2212/D.G. del 25/09/2008 Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della R.A.S.**

Con questa determinazione la D.G. della P.U.T. della R.A.S. ha effettuato la verifica di coerenza del PPCS di Tempio Pausania e di Nuchis, approvati rispettivamente con deliberazioni del C.C. n° 67 del 21/12/2000 e C.C. n° 23 del 15/05/2008 all'art. 52 del PPR che ha individuato e regolamentato gli interventi compatibili con la disciplina del PPR.

La differenza tra l'art. 52 delle N.T.A. del PPR e la Determinazione n° 2212/D.G del 25/09/2008, sta nel fatto che il primo, in linea generale individua le tipologie di intervento in funzione delle caratteristiche peculiari dell'immobile mentre, l'Allegato A individua la "procedura di indagine" che deve essere effettuata, soprattutto attraverso il disposto di cui al punto 1 che stabilisce "*organismi architettonici di valore storico*" tutti quegli edifici che sono stati costruiti precedentemente al 1950 e, per questi individua anche delle specificità del tipo:

- Edifici che hanno conservato *in toto* la loro consistenza materiale e formale;
- Edifici che hanno subito modificazioni non sostanziali che non hanno modificato la consistenza materiale e formale;
- Edifici da essere classificati come ruderi;
- Edifici che, pur mantenendo la loro consistenza materiale e formale non permettono un uso abitativo adeguato in quanto a superfici e altezze;
- Edifici che, pur mantenendo la loro consistenza materiale e formale hanno subito sostanziali modifiche con aggiunte tali da risultare incongrue con il contesto.

pertanto in tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi:

- di **CONSERVAZIONE** per gli immobili ricompresi nei punti 1.1 e 1.2;
- di **RIQUALIFICAZIONE** per gli immobili ricompresi nei punti 1.3 – 1.4 – 1.5 anche attraverso variazione volumetrica purchè l'immobile non presenti "carattere compiuto" (rif. 2.1d dell'allegato A).

Comunque, qualora un immobile rientri nelle specifiche del punto 2.1d dell'Allegato A, l'intervento deve garantire una rielaborazione della qualità architettonica dell'intero edificio attraverso la sua armonizzazione con il contesto storico-paesaggistico in cui andrebbe ad inserirsi.

Con questo tipo di intervento si va a prendere in considerazione quegli elementi tipici dell'ambito in oggetto, favorendo la realizzazione di abachi di riferimento tali da possedere una duplice funzione cioè:

- consentire di conoscere le componenti storico architettoniche del tessuto antico;
- dare la possibilità di adattare "edifici privi di carattere compiuto" e/o ripristinare le unità edilizie storicamente significative dal punto di vista morfologico, tipologico e funzionale, attraverso apposite modalità attuative compatibili con il tessuto storico di inserimento.

La Determinazione n° 2212/D.G del 25/09/2008 cessa di avere effetto al momento dell'approvazione da parte della Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998, della presente verifica di coerenza ex art. 14 L. R. 4/2009.

## 5. METODOLOGIA DI ANALISI

Il tessuto storico-architettonico del centro storico di Tempio Pausania è costituito da un insieme di edifici eterogeneo che, dal punto di vista dei caratteri identitari conservano inalterati le peculiarità storiche ed altri che, negli anni hanno subito alterazioni di chiara origine "moderna" sia in maniera lieve che in maniera consistente.

Lo stato di fatto degli immobili del centro matrice si può classificare nelle seguenti tre categorie:

- a) **Cattivo stato di conservazione - RUDERE:** questo stato è legato a questioni derivanti dallo stato di degrado in cui esso versa e si verifica, soprattutto quando non ci sono stati interventi di alcun tipo idonei per riportare l'immobile allo stato originario;
- b) **Buono stato di conservazione:** quando permane la conservazione della consistenza materiale e formale e, soprattutto quando il bene si conserva in buono stato oppure quando sono stati effettuati degli interventi di restauro;
- c) **Ottimo stato di conservazione:** quando il bene è stato oggetto di interventi di restauro anche in epoche recenti.

Nella maggior parte dei casi le tipologie edilizie presenti all'interno del centro matrice rispecchiano quella di organismi architettonici di valore storico, fatta eccezione per quegli edifici in cui gli interventi ai quali sono stati sottoposti, hanno profondamente alterato o completamente cancellato i caratteri storici del costruito locale.

La metodologia adottata per effettuare l'analisi di l'adeguamento del PPCS all'art. 52 delle N.T.A. del PPR, ha seguito quella già sperimentata e adottata con l'intervento del 1°

stralcio e che si basava su quanto evidenziato al punto 2 dell'art. 52 e si è sviluppata su due percorsi principali e cioè:

- Analisi delle prescrizioni del vigente PPCS ed in particolare delle schede tecniche relative ai profili regolatori ed alla specifica normativa di riferimento di ogni singolo isolato (comprendendo nel 2° Stralcio anche le categorie A4 e A4/B che erano state escluse dal 1° Stralcio);
- Sopralluoghi volti alla verifica dello stato di fatto in cui versa ogni singolo edificio, al fine di desumerne lo stato di conservazione, la rispondenza alle tipologie edilizie storiche con l'individuazione della presenza dei caratteri tipici dell'edificato locale;

L'analisi sul campo ha suggerito la necessità di redigere una scheda tecnica che riuscisse a cogliere gli elementi essenziali dell'edificio preso in esame evidenziandone, prima di tutto la sua storia (desumibile dalla lettura dell'analisi dell'impianto e dalla composizione della facciata) e, subito dopo la normativa che ne regolamenterà la sua salvaguardia e il definitivo recupero.

Con questa analisi si vuole stabilire la linea di intervento che sarà volta non solo al recupero dei caratteri identitari del costruito locale ma anche al raggiungimento dell'equilibrio di ogni singolo isolato sia dal punto di vista compositivo che dal punto di vista dell'andamento altimetrico. Naturalmente il criterio adottato per definire la trasformabilità di un edificio è legato al concetto di carattere compiuto, così come definito dalla Determinazione n.2212/DG del 25/09/2008.

Pertanto, si ritiene che un edificio rientri nella definizione di carattere compiuto, così come definito dalla Determinazione n.2212/DG del 25/09/2008, quando sussistono caratteri tipologici, architettonici, costruttivi e compositivi (riguardo alla composizione degli elementi in termini di pieni e vuoti ed alla simmetria degli elementi nel prospetto dell'edificio) che lo qualificano come bene storico in cui l'aumento di volumetria comporterebbe una trasformazione che ne altera la riconoscibilità, cioè l'appartenenza ad una tipologia identitaria del costruito locale.

Tale criterio è stato adottato per il singolo edificio e per il rapporto che sussiste tra lo stesso ed il contesto in cui si inserirà.

Come evidenziato nelle righe precedenti, l'analisi comparativa tra normative vigenti del PPCS e l'osservazione dello stato di fatto dei comparti del centro storico, verte sulla elaborazione di una scheda tecnica volta a consentire un corretto intervento specifico per ogni singolo immobile.

Pertanto, le schede tecniche sono state strutturate come quelle già utilizzate nel 1° stralcio e cioè:

- **SCHEDA DI COMPARTO:** dove è contenuta la descrizione del contesto, delle tipologie che lo caratterizzano e una dettagliata documentazione fotografica;
- **SCHEDA DEL SINGOLO EDIFICIO:** dove è presente la descrizione dell'immobile, la sua conformità o meno con l'art. 52 delle N.T.A. del PPR, l'analisi comparativa tra le prescrizioni delle N.T.A. del PPCS e le prescrizioni del PPR le ulteriori prescrizioni integrative di dettaglio relativamente all'intervento.



## 6. COMPARAZIONE TRA N.T.A. DEL PPCS E PPR

Attraverso l'analisi comparativa tra N.T.A. del PPCS e l'art. 52 del PPR è emerso quanto segue e cioè: il PPCS prevede prescrizioni distinte a seconda della tipologia dell'intervento soprattutto, se questo comporti o meno aumento volumetrico.

Per gli interventi che comportano aumento di volumetria in sede di verifica, come da procedura adottata nella stesura del 1° stralcio d'intervento, è stata redatta apposita scheda tecnica nella quale vengono specificate nel dettaglio le prescrizioni da adottare, mentre per quelli che non comportano aumento volumetrico è stata effettuata un'attenta analisi delle norme di attuazione del vigente PPCS, volta alla verifica della presenza di "quel complesso di regole insediative rivolte a favorire la conservazione degli "elementi identitari supersiti" di cui all'art. 52 comma 5 N.T.A. del PPR.

In regime di "salvaguardia" per l'adeguamento del PPCS al PPR, eventuali ampliamenti e/o demolizioni, dovranno essere limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prima valutate con simulazioni estese al contesto come anche adottato dalla Determinazione n° 2212/DG del 25.09.2008; si ritiene altresì necessario precisare che, nel vigente strumento attuativo rientrano gli immobili appartenenti alle categorie A2, A3, e A4.

Per contro, l'analisi delle NTA del PPCS ha comportato l'integrazione di alcune prescrizioni ivi contenute e al contempo una migliore specificazione dei precetti non congruenti con l'art. 52 delle NTA del PPR già codificati.

Qui di seguito vengono elencate e riportate "in toto" le prescrizioni adottate con l'approvazione del 1° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009 di cui alla Deliberazione del C.C. n. 6 del 22/03/2012, ratificata con Determinazione n. 2438 prot. n. 32797 del 05/06/2012 del Servizio Tutela Paesaggistica per la provincia Olbia-Tempio.

Si precisa che la porzione di testo virgolettata è originaria delle N.T.A. del PPCS mentre, la porzione di testo virgolettata in grassetto corrisponde all'integrazione normativa deliberata dal C.C..

- **Art. 22 Categoria A1. Restauro e risanamento conservativo.**

Tutti i commi facenti capo al presente articolo sono conformi all'art. 52 commi 3-4-10 del PPR ed all'Allegato A della Determinazione n.2212/2008 punti 1.1 e 1.2 in quanto abbracciano e tutelano la conservazione di quella casistica di edifici che possiedono una particolare valenza storico architettonica.

- **Art. 23 Categoria A2. Tutela ambientale con adeguamento funzionale.**

Il presente articolo è caratterizzato da norme che regolano gli interventi edilizi senza aumento di volume (23.2) e da norme che regolano gli interventi edilizi comportanti aumenti volumetrici (23.4).

Dall'analisi comparativa tra i due commi si evince che la possibilità di aprire nuove bucaure è consentita per gli immobili di cui al comma 23.4 e viceversa non autorizzabile per quelli ricadenti nel comma 23.2.

- **Art. 23.2.2** *"l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili anche se comportano l'alterazione degli spazi interni e la realizzazione di una*

nuova finestra, purchè non in contrasto con l'organizzazione compositiva e la gerarchia delle bucatore del fronte”.

L'intervento è coerente purchè non si realizzi nuova apertura di finestra, pertanto **“è ammessa l'apertura di una bucatore per aerazione con griglia metallica non sporgente le cui dimensioni siano consone all'aerazione dell'impianto.”**

- **Art. 23.2.3** *“la modifica della quota dell'ultimo solaio al fine di rendere abitabili quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali come specificato dall'art. 64”.*

L'intervento è coerente con l'art. 52 comma 3 del PPR in quanto può essere classificato come ristrutturazione edilizia interna purchè si conservino gli elementi di tipicità e di assetto dell'edilizia storica ivi presente, mediante l'inserimento della seguente ulteriore prescrizione **“l'intervento dovrà essere effettuato secondo le modalità stabilite al paragrafo 23.2.1”.**

- **Art. 23.2.4** *“la demolizione dell'ultimo solaio per l'ottenimento di un doppio volume finalizzato all'inserimento di un soppalco”.*

L'intervento è coerente con l'art. 52 comma 3 del PPR in quanto può essere classificato come ristrutturazione edilizia interna, mediante l'inserimento della seguente ulteriore prescrizione **“l'intervento dovrà essere effettuato secondo le modalità stabilite al paragrafo 23.2.1”.**

- **Art. 23.2.5** *“la realizzazione di nuove finestre sotto-gronda, nel rispetto degli allineamenti esistenti e secondo le caratteristiche dimensionali descritte all'art....per l'illuminazione del sottotetto reso abitabile”.*

L'intervento si ritiene coerente qualora vengano aggiunte le seguenti prescrizioni **“vengano escluse le finestre ellittiche di cui all'art. 51.2, vengano rispettati gli allineamenti e le dimensioni richiamino esempi storici che dovranno essere documentati”.**

- **Art. 23.2.6** *“la realizzazione di un terrazzo praticabile del tipo «in trincea», avente le caratteristiche di cui all'art. 61, incassato nella falda rivolta verso cortili interni, privati o condominiali”.*

L'intervento è coerente in quanto è disciplinato in maniera puntuale dalle NTA.

- **Art. 23.3** *“E' soggetto a tutela ambientale anche quella parte del patrimonio edilizio urbano che presenta caratteristiche architettoniche da salvaguardare, analogamente alle unità edilizie di cui all'articolo precedente, ma che per stato di conservazione o per originaria conformazione è suscettibile di riuso se sottoposto a significativi interventi di riqualificazione comprendenti incrementi volumetrici specificati nelle schede di Comparto”.*

Si ritiene che tale articolo non possieda alcuna rilevanza in quanto riporta interventi disciplinati in maniera puntuale dall'art. 23.2 e dall'art. 23.4 e pertanto non è suscettibile di autonoma applicazione.

- **Art. 23.4.2** *“la realizzazione di nuove finestre o balconi, funzionali ad un adeguato illuminamento e ricambio d'aria, purchè compatibile con l'organizzazione compositiva e la gerarchia delle bucatore dei fronti e nel rispetto degli elementi costruttivi e dei materiali come specificato dalle presenti Norme”.*

L'intervento si ritiene coerente qualora vengano aggiunte le seguenti prescrizioni **“purchè tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda tecnica allegata alla presente verifica di coerenza”.**

- **Art. 23.4.3** *“ampliamenti e/o sopraelevazioni da attuarsi secondo i parametri definiti nelle schede segnaletiche, attraverso una progettazione vincolata alle preesistenze nella composizione degli elementi costruttivi e in osservanza di tutte le Norme relative ai particolari costruttivi e decorativi”.*

L'intervento si ritiene coerente qualora vengano aggiunte le seguenti prescrizioni **“purchè tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda tecnica allegata alla presente verifica di coerenza e nei limiti fissati dai profili regolatori”**.

- **Art. 24 Categoria A3. Ristrutturazione e rinnovo con vincolo tipologico**
- **Art. 24.1.2** *“interventi di ristrutturazione volti alla trasformazione integrale dell'unità edilizia, anche attraverso la demolizione e successiva ricostruzione vincolata ai parametri edificatori determinati dallo stato di fatto, quali: allineamenti, volumetria, altezza massima, rapporto di copertura, salvo casi specifici indicati nelle schede si comparto.”*
- **Art.24.1.3** *“l'intervento ricostruttivo a seguito di demolizione rimane subordinato alla conformità del progetto non solo ai succitati parametri dello stato di fatto, ma anche all'adeguamento alle caratteristiche tipologiche del tessuto storico, in osservanza di tutte le Norme relative ai particolari costruttivi e decorativi”*.

L'intervento è coerente purchè vengano ripristinati gli originali e superstiti connotati storici presenti nell'immobile, attraverso inoltre l'applicazione delle specifiche norme finalizzate ad ottenere un manufatto architettonico in linea con il tessuto storico e meglio precisate negli artt. 46-47-48-49-50-51-52-62 delle suddette NTA ed evidenziati nella tavola degli elementi costruttivi allegati al PPCS (Tav. 30 del PPCS e Allegato C della Variante).

- **Art. 27 Categoria A5. Demolizioni**
- **Art. 27.1** *“L'intervento di demolizione senza ricostruzione riguarda i manufatti (edifici, recinzioni, volumi tecnici,...) che costituiscono un impedimento alla riqualificazione del tessuto storico, sia per quanto attiene le aree edificate che libere o dismesse”*.

L'intervento si ritiene coerente qualora vengano aggiunte le seguenti prescrizioni: **“purchè tale coerenza venga dimostrata per ogni edificio nella corrispondente scheda nella quale si riconoscano le scelte progettuali desunte dai profili regolatori comparate con lo studio relativo allo stato di fatto dei luoghi e comunque vengano rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 52 comma 3 del PPR”**.

I particolari costruttivi e decorativi sono disciplinati come segue:

- **Art. 46.8** (facciate) *“per le nuove costruzioni è prescritto il paramento in granito bocciardato, a vista, eseguito con le modalità tradizionali, sono inoltre prescritti: mensole, copertine, stipiti, architravi, nonché tutti gli elementi caratterizzanti il C.S.”;*
- **Art. 47.1** (mensole) *“Le mensole devono essere in granito bocciardato e avere dimensioni e sagomatura uguale a quelle esistenti (es. sotto-gronda, balconi”;*
- **Art.48.1** (copertine) *“Sopra le mensole di sotto-gronda vanno collocate le copertine (sempre in granito bocciardato) con uno spessore minimo cm. 8, sulle quali si appoggia la gronda curva agganciata con i caratteristici ferri curvi”;*
- **Art. 50** (stipiti e architravi);
- **Art. 60** (balconi, aggetti e sporgenze).

I suddetti articoli sono coerenti purchè vengano aggiunte le seguenti prescrizioni **“gli elementi architettonici in granito a vista dovranno essere realizzati attraverso tecniche artigianali quali punta o mezza punta con esclusione della bocciardatura taglio sega che in caso di edifici esistenti richiamino le tecniche di lavorazione già**

**preesistenti, in caso di nuova edificazione dovranno essere compatibili con le lavorazioni tradizionali presenti nel contesto.**

**Sono in ogni caso esclusi rivestimenti con lastre sottili in pietra o altro materiale”.**

Nelle righe seguenti vengono riportate invece le prescrizioni delle N.T.A. del PPCS, relative agli edifici classificati A4 e A4b e non trattate dal 1° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009.

Si precisa, anche in questo caso che la porzione di testo virgolettata è originaria delle N.T.A. del PPCS mentre, la porzione di testo virgolettata in grassetto corrisponde all'integrazione normativa deliberata dal C.C..

- **Art. 25 Categoria A4. Ristrutturazione Urbanistica con intervento diretto**
- **Art.25.1** *“L'intervento diretto finalizzato alla ristrutturazione urbanistica, interessa alcuni esempi di edilizia incongrua alla organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico; interessa, inoltre, quelle aree libere complementari compatibili con l'inserimento di nuove costruzioni.....”.*

Essendo questi interventi finalizzati alla riqualificazione di un isolato tramite lo studio della sua conformazione planimetrica, lo studio dei suoi profili stradali, l'analisi approfondita dell'utilizzo della sue aree libere e/o inutilizzate e, solo quelle individuate dalle schede di comparto si desume che, per dichiarare coerente l'intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 25.1.1 - 25.1.2 – 25.1.3 – 25.1.4 – 25.1.5 delle N.T.A. del PPCS si debba aggiungere, alla fine del primo comma dell'art. 25.1, la seguente prescrizione: **“L'intervento che avrà per oggetto la realizzazione di una nuova edificazione su area libera e/o inutilizzata oppure, avrà per oggetto l'ampliamento e/o sopraelevazione di un edificio incongruo all'organizzazione morfologica e tipologica dell'isolato deve essere valutato sulla base di un preventivo studio unitario esecutivo di comparto in cui le scelte progettuali saranno comparate tra profili plano-altimetrici regolatori del nuovo edificato con i profili plano-altimetrici regolatori dello stato di fatto dei luoghi d'intervento e sulla base di un equilibrio identitario tra spazio pieno-vuoto.**

- **Art. 26 Categoria A4/B. Ristrutturazione Urbanistica subordinata a intervento preventivo**
- **Art.26.1** *“La categoria d'intervento investe quelle aree localizzate ai margini del centro storico dove convivono tipi edilizi privi di valori storico-architettonici e alcune costruzioni da sottoporre a tutela, insieme a significative aree dismesse, o in edificate, e tuttora sottoutilizzate e degradate.....”.*

La particolarità di queste aree, dove è presente un tessuto urbano ancora da definire sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista edilizio e, dove non è possibile imputare ai soli interventi edificatori sulle singole unità edilizie la risoluzione di problematiche di ristrutturazione urbanistica, senza l'ausilio di un preventivo studio unitario del comparto, per dichiarare coerente l'intervento, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 26.2 - 26.3 - 26.4 delle N.T.A. del PPCS, si debba aggiungere, alla fine del primo comma dell'art. 26.1, la seguente prescrizione: **“L'intervento che avrà per oggetto la realizzazione di nuova edificazione su area libera e/o inutilizzata, anche in presenza di edificazione meritevole di tutela, deve essere demandata ad una piano di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica che tratterà, sulla base di un preventivo studio unitario esecutivo di comparto, in cui le scelte progettuali saranno**

***comparate tra profili plano-altimetrici regolatori del nuovo edificato con i profili plano-altimetrici regolatori dello stato di fatto dei luoghi d'intervento, indirizzi e parametri d'intervento.***

Tutti gli interventi devono fare riferimento agli abachi degli elementi costruttivi di cui:

- alla tav. 30 del PPCS;
- all'Allegato C della Variante al PPCS.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica possono essere utilizzati come riferimento gli abachi presenti nell'Allegato 4.4 della Determinazione n°2212 del 25/09/2008 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale della RAS.

La Verifica di Coerenza del 1° Stralcio d'intervento ha comportato l'analisi delle categorie edilizie A1 – A2 – A3 – A5 mentre, sono stati escluse le categoria A4 e A4/B che sono state, come evidenziato sopra incluse nell'analisi di coerenza del 2° Stralcio d'intervento..

## **7. MODALITÀ DI INTERVENTO E PROCEDURA DI ADEGUAMENTO**

Gli interventi che comportano aumenti di volumetria, così come nel 1° Stralcio d'intervento sono stati analizzati nelle singole schede tecniche suddivise in:

- SCHEDA TECNICA DEL COMPARTO (STATO ATTUALE)
- SCHEDA TECNICA DEL SINGOLO EDIFICIO

Nella stesura del 2° Stralcio d'intervento della Verifica di Coerenza del PPCS al PPR si è resa necessaria una amplificazione della sua azione al fine di rivisitare alcuni comparti trattati nel 1° Stralcio per inserire alcuni edifici che non erano stati sottoposti a verifica ed inoltre, inserire tutte le schede dei comparti trattati nelle osservazioni al PPCS e approvate con deliberazione del C.C. n. 67 del 21/12/2000.

Tali schede hanno riguardato i comparti n. 110 – 114 - 115 – 130 – 160; le altre osservazioni (circa 8) non risultano individuabili perchè avanzate direttamente dai proprietari che non hanno citato il comparto oppure, in altri casi risulterebbero, ad una prima sommaria indagine, non ricevibili; tuttavia, ci si riserva di confermarlo o meno se l'Amministrazione ci autorizzerà ad esprimerci in merito.

### ***7.1 Scheda Tecnica del Comparto (Stato Attuale)***

La necessità di integrare l'analisi con quella del comparto, nasce dal presupposto che l'intervento non riguardi solo ed esclusivamente il recupero di un edificio ma anche il modo in cui lo stesso va ad inserirsi nel contesto, in quanto si deve creare quell'organicità tipica di un centro storico.

Nella scheda di comparto, come nella scheda esemplificativa riportata, vengono inseriti elaborati grafici, fotografici ed elementi normativi prescrittivi e descrittivi.

## ADEGUAMENTO DEL P.P.C.S. AL P.P.R. STATO ATTUALE DEL CONTESTO

COMPARTO N° 003  
(OSSERVAZIONI)

### Descrizione del contesto

Il comparto oggetto della verifica di coerenza è caratterizzato da una serie di edifici che ne denotano un aspetto eterogeneo nella sua composizione planaltimetrica. Esso è inserito in un contesto urbano posto nei pressi del cuore del C.S.. Nel comparto sono presenti edifici a carattere compiuto, che svettano, alcuni anche oltre i quattro livelli mentre, per la maggior parte sono disposti su tre e due livelli, affacciati su via G. Mazzini, Piazza Mazzini e su Corso Matteotti. I paramenti murari intonacati sono in misura sostanzialmente pari a quelli con paramento in pietra a vista; questi ultimi vanno a caratterizzare edifici che adottano elementi identificativi del costruito storico locale.

Compatibilità degli interventi con art. 62 del P.P.R.

1) Per gli immobili nei quali è previsto incremento volumetrico si rimanda alla scheda di dettaglio del singolo edificio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CONTESTO

Figura 1 - di Corso Matteotti

Figura 2 - di Corso Matteotti e Piazza Don Minzoni

**(A) VARIANTE PER INCREMENTO VOLUMETRICO VOLTO ALLA CHIUSURA DELLE VERANDE CON SOLUZIONE DI RIALLINEAMENTO DELLA COPERTURA APPROVATA CON DELIBERA DEFINITIVA DEL C.C. N° 67 DEL 21.12.2000**

## 7.2 Scheda Tecnica del Singolo Edificio

Lo scopo principale della verifica di coerenze è quello di conseguire una perfetta conoscenza dell'immobile in cui dovrà effettuarsi l'intervento e quindi, oltre alla elaborazione di supporti grafici e/o fotografici sono stati inseriti nelle schede una breve descrizione dell'immobile assolutamente necessaria per comprendere lo stato attuale dell'edificio, le caratteristiche peculiari presenti sia da tutelare che da valorizzare, la coerenza dello stesso con la normativa di riferimento dalla quale si evincerà la fattibilità o meno dell'intervento, e le prescrizioni di dettaglio volte a facilitare l'ottenimento di un intervento corretto e coerente sia con la realtà del Centro Storico che con le prescrizioni della N.T.A. del PPR.

<b>ADEGUAMENTO DEL P.P.C.S. AL P.P.R.</b> <b>ANALISI DI COERENZA EDIFICIO 1</b>		<b>COMPARTO N° 003</b> <b>(OSSERVAZIONI)</b>
<p>no. 200 (A)</p> <p>CORSO MATTEOTTI</p> <p>Planimetria scala 1:500</p>	<b>Interventi previsti dal PPCS</b> <b>CATEGORIA "A3"</b> ristrutturazione e rinnovo con vincolo tipologico Modalità di intervento di cui al PARAGRAFO N° 24 delle N.T.A.	
	<b>Descrizione stato attuale</b> L'edificio oggetto della verifica si esprime in parte di un corpo costruito nel 1° Stato di Coerenza ed è stato servito dalla deliberazione del C.C. n. 87 del 21/12/2000. Esso è costituito da una struttura edilizia che presenta una caratteristica tipologica, unica nel suo genere. L'edificio si sviluppa su tre livelli edificando su Corso Matteotti. La facciata non presenta nessuna traccia di elementi che potrebbero avvicinarsi al costruito storico locale anzi, visto lo stato attuale presenta una tipologia che si avvicina molto all'architettura "contemporanea".	
<b>Compatibilità degli interventi con l'art. 52 del PPR</b> L'intervento risulta essere <b>COMPATIBILE</b> con l'art. 52 comma 5 e 6 del PPR in quanto, trattandosi di edificio A3, la volumetria proposta risulta non pregiudicabile dalla preesistenza e rispetta le ripartizioni dei volumi tipologici e costruttivi della trama edilizia e viaria e il "viso" dell'edificio ai fini residenziali o ad altri usi compatibili.		
<b>PRESCRIZIONI DEL PPCS VIGENTE</b> <b>VOLUMETRIA CONSENTITA IN SOPRAELEVAZIONE</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>INCREMENTO VOLUME</b> art. 200 <input type="checkbox"/> Conserva la chiusura delle verande esistenti con soluzione progettuale coordinata all'interno edilizio. Avvicina al mL.500 di fine del riallineamento della copertura. <input type="checkbox"/> <b>CONSERVAZIONE DEL PARAMENTO AD INTONACO</b>		<b>Prescrizioni di dettaglio</b> 1. L'intervento dovrà risultare conforme con la N.T.A. del PPCS ed in particolare con art. 46, art. 47, art. 48, art. 49, art. 50, art. 51. 2. Si prescrive una studio progettuale planimetrico relativo agli edifici adiacenti per articolare l'intervento nei limiti delle quote stuarie dell'esistente. 3. Eliminazione degli infissi in alluminio anodizzato e lappatura in p.v.c. - Eliminazione del paramento in cemento al piano terra.
<b>Elaborazione grafica e/o fotografica</b>		
<p>Edificio 1</p> <p>Ripresa 1 - da Corso Matteotti</p>		
<b>(A) VARIANTE PER INCREMENTO VOLUMETRICO VOLTO ALLA CHIUSURA DELLE VERANDE CON SOLUZIONE DI RIALLINEAMENTO DELLA COPERTURA APPROVATA CON DELIBERA DEFINITIVA DEL C.C. n° 87 DEL 21.12.2000</b>		

La presente relazione, con le norme e prescrizioni in essa contenute, costituisce, assieme agli elaborati grafici parte integrante e sostanziale del 2° Stralcio di Verifica di Coerenza del PPCS al PPR ai sensi dell'art. 14 LR 4/2009.

Tempio Pausania li: 18/12/2012

il tecnico:

**Arch. Giuseppe SABA**