COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

(C.A.P. 07029 PIAZZA GALLURA PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)
CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 00253250906

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Oggetto: Verbale incontri con proprietari Piano Lottizzazione "La Custaglia" zona omogenea F a Tempio

Il giorno 03 ottobre 2013 presso gli uffici del Comune di Tempio Pausania si sono incontrati i seguenti signori:

- Dott. Antonio Addis - Assessore all'Urbanistica
- Arch. Giancarmelo Serra – Dirigente Settore dei servizi al Patrimonio i ed al Territorio
- Avv. Nino Carlini - proprietario e rappresentante proprietà Diana
- Bianca Maria Pattitone – Proprietaria
- Manconi Nicolosa – Proprietaria
- Vargiu Roberto – Rappresentante proprietà Vargiu Altana
- Arch. Paolo Bazzu – tecnico incaricato proprietà Azzena

Non sono presenti

- Ing. Franco Pintus – tecnico incaricato proprietà Diana
- Ing. Giuseppe Visicale – tecnico incaricato proprietà Spano e Carlini Anna

il presente verbale è finalizzato a sintetizzare le attività svolte durante i vari incontri intercorsi in questo ultimo anno tra i rappresentanti del Comune di Tempio ed i proprietari delle aree ricadenti nella zona denominata "La Custaglia" a Tempio.

Occorre premettere gli antefatti principali agli incontri

Con delibera C.C. n. 2 del 05/03/2009 è stato approvato in via definitiva il Piano di lottizzazione "La Custaglia" a condizione che "*la Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del presente P. di L. "La Custaglia" e gli allegati sopra elencati siano inviati al Servizio Governo del territorio e tutela paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio, per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, così come indicato nella nota 575/OT del 08/04/2008 con la quale il servizio regionale ha inviato le osservazioni sul P.di L. "La Custaglia"*.

Questa delibera è sta impugnata davanti al TAR per la parte relativa alle prescrizioni.

Il TAR non ha accolto l'istanza e ha sottolineato tra l'altro la correttezza delle prescrizioni introdotte nella deliberazione di approvazione.

Contestualmente alcuni proprietari di aree rientranti nella zona in questione, ad eccezione di Carlini, Carlini-Perria, eredi Spano, Azzena e Diana salvo altri, chiedevano ufficialmente al Comune la riclassificazione della zona da "F – turistica" a "E – agricola", per il mancato interesse ad investire nello sviluppo urbanistico della zona e manifestavano la contrarietà a partecipare al Piano di lottizzazione.

In tal modo i proprietari delle aree interessate a proporre le modifiche al Piano di lottizzazione per aderire alle indicazioni della deliberazione di approvazione si sarebbero trovati a dover sopportare ulteriori pesi legati alla predisposizione di altri studi estesi all'intera "macchia" urbanistica senza la partecipazione di una parte dei proprietari non più interessati.

Si è pertanto stabilito, nella riunione tenutasi il 16/11/2012, tra Amministrazione comunale e proprietari delle aree, di ricercare una soluzione condivisa per raggiungere il massimo soddisfacimento degli interessi pubblici e privati in gioco.

A partire da quella data, si sono tenuti diversi incontri durante i quali si sono condivise le seguenti ipotesi di lavoro:

- la riclassificazione urbanistica della zona deve tenere conto del nuovo approccio introdotto dal PPR e pertanto deve partire dalle analisi delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche: copertura vegetazionale, acclività, compluvi naturali, eventuali corsi d'acqua, dissesto;
- la riclassificazione urbanistica non dovrà procedere a "macchia di leopardo" ma dovrà individuare soluzioni che consentano la continuità delle zone territoriali omogenee.

Questi criteri sono stati esposti e condivisi in diverse riunioni.

Sulla base di queste indicazioni si è rilevato che l'area in oggetto può essere idealmente divisa in tre fasce:

- area limitrofa alla ferrovia: tale area può essere facilmente collegata alla zona C vicina e pertanto può rimanere in zona F;
- area di massima acclività: tale area non dovrà prevedere nessun intervento edificatorio né infrastrutturale che comporti notevoli modifiche dello stato dei luoghi; pertanto dovrà essere spostata o eliminata la strada di Pdi F e dovrà essere cambiata la destinazione urbanistica;
- area lungo la strada vicinale Lu Corosu: caratterizzata da formazioni vegetali di diversa origine e composizione che permettono, comunque, la conservazione della destinazione attuale o la modifica in zona E.

Sono state avanzate alcune proposte operative:

1. mantenimento della zona F per la prima fascia vicina alla ferrovia, per parte della seconda fascia al fine di ospitare il verde privato o pubblico e per la terza fascia fino alla proprietà Altana;

   trasformazione da F ad E della seconda fascia esclusa la parte lasciata in zona F e di parte della terza fascia a partire dalla proprietà Altana;
2. Mantenimento della zona F per la prima area vicina alla ferrovia, per parte della seconda fascia al fine di ospitare il verde privato o pubblico e per la terza fascia fino alla proprietà Azzena compresa

   trasformazione da F ad E della seconda fascia esclusa la parte lasciata in zona F e di parte della terza fascia a partire dalla proprietà "Azzena" esclusa;

Non essendosi raggiunta una decisione concorde per la presenza di interessi non coincidenti, si è stabilito di comune accordo, di affidare al Comune l'assunzione, sulla base dei principi condivisi, delle decisioni in merito alle eventuali trasformazioni urbanistiche tese a favorire:

- a chi è interessato a promuovere il Piano di Lottizzazione in zona F, a farlo nell'area ridotta dopo la variante urbanistica
- a chi è interessato a non promuovere il Piano di Lottizzazione di avere la trasformazione urbanistica da F a E.

Per condivisione

Seguono firme

- Dott. Antonio Addis - _____
- Arch. Giancarmelo Serra _____
- Avv. Nino Carlini _____
- Bianca Maria Pattitone _____
- Manconi Nicolosa _____
- Vargiu Roberto _____
- Arch. Paolo Bazzu – tecnico incaricato proprietà Azzena _____
- Salvatore Carlini