



# PUC 2014 COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA

Piano Urbanistico Comunale (PUC)  
Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i.

## Documento degli Obiettivi LINEE GUIDA PER IL PUC





ADOZIONE  
D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**

urb. Raffaele GEROMETTA  
urb. Daniele RALLO

**Responsabili attività**

PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
urb. Fabio VANIN  
urb. Laura GATTO

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA  
arch. Sergio VENDRAME  
arch. Matteo ZAMBON

SISTEMA INFORMATIVO  
urb. Lisa DE GASPER  
urb. Jessica GUBITTA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
dott. amb. Lucia FOLTRAN

INGEGNERIA IDRAULICA  
ing. Lino POLLASTRI  
ing. Cristofer ZORZETTO

**Il Sindaco**

Romeo FREDIANI

**L'Assessore all'Urbanistica**

dott. Antonio ADDIS

**Il Segretario Generale**

dott. Silvano CAVALLOTTI AISONI

**Il Dirigente**

arch. Giancarmelo SERRA

**Il Responsabile del Servizio**

arch. Francesca TAMPONI



Pag. 1	<b>1 UNA PROPOSTA DI PIANO</b> 1.1 Introduzione 1.2 La struttura del piano	Pag. 27	<b>8 L'APPROCCIO DEL PUC DI TEMPIO PAUSANIA</b> 8.1 La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali 8.1.1 La chiarezza 8.1.2 L'interazione con gli altri strumenti di governo del territorio 8.1.3 La coerenza con le scelte sovracomunali
Pag. 2	<b>2 I SISTEMI COME METODO DI LETTURA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO</b> 2.1 I sistemi 2.2 L'analisi per sistemi 2.3 Le chiavi di lettura per la città di Tempio Pausania	Pag. 28	<b>9 L'ANALISI PER SISTEMI TERRITORIALI</b> 9.1 I sistemi 9.2 Una lettura per temi 9.3 La valutazione delle dinamiche in atto
Pag. 3	<b>3 I PRINCIPI "GUIDA" DEL NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)</b> 3.1 Recupero e risparmio di suolo per una città di qualità 3.2 I principi "guida"	Pag. 29	<b>10 IL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE</b> 10.1 Descrizione 10.1.1 Sub-sistema "Limbara" 10.1.2 Sub-sistema "Ambiente e Natura" 10.1.3 Sub-sistema "Acqua" 10.1.4 Sub-sistema "Agricolo" 10.1.5 Sub-sistema "Storia" 10.2 Valori e criticità 10.2.1 Punti di forza 10.2.2 Punti di debolezza 10.3 Obiettivi
Pag. 4	<b>4 IL PUC PER UN'IDEA CONDIVISA DELLA CITTÀ DI TEMPIO PAUSANIA</b> 4.1 Il confronto con la comunità locale 4.2 La costruzione di un'idea condivisa della città 4.3 Fasi del percorso partecipativo, metodi e criteri 4.3.1 Fase organizzativa 4.3.2 Fase del confronto 4.3.3 Fase della comunicazione del lavoro concluso prima dell'adozione del piano	Pag. 35	<b>11 IL SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI</b> 11.1 Descrizione 11.1.1 Sub-sistema "Città storica" 11.1.2 Sub-sistema "Città consolidata" 11.1.3 Sub-sistema "Città di espansione" 11.1.4 Sub-sistema "Città dei servizi" 11.2 Valori e criticità 11.2.1 Punti di forza 11.2.2 Punti di debolezza 11.3 Obiettivi
Pag. 6	<b>5 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER IL GOVERNO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO</b> 5.1 Gli obiettivi della direttiva comunitaria 5.2 Le dimensioni della sostenibilità 5.3 La procedura di VAS 5.4 I contenuti del Rapporto Ambientale 5.5 Il monitoraggio degli effetti del piano	Pag. 42	<b>12 IL SISTEMA TURISTICO E PRODUTTIVO</b> 12.1 Descrizione 12.1.1 Sub-sistema "Città produttiva" 12.1.2 Sub-sistema "Città turistica e dei servizi" 12.2 Valori e criticità 12.2.1 Punti di forza 12.2.2 Punti di debolezza 12.3 Obiettivi
Pag. 7	<b>6 IL TERRITORIO COMUNALE DI TEMPIO PAUSANIA</b> 6.1 Inquadramento 6.2 Confini amministrativi 6.3 Valori e opportunità	Pag. 46	<b>13 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b> 13.1 Descrizione 13.1.1 Sub-sistema "Mobilità territoriale" 13.1.2 Sub-sistema "Mobilità interquartierale" 13.1.3 Sub-sistema "Mobilità locale" 13.2 Valori e criticità 13.2.1 Punti di forza 13.2.2 Punti di debolezza 13.3 Obiettivi
Pag. 8	<b>7 IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRACOMUNALE</b> 7.1 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR 2006) 7.1.1 Natura del piano 7.1.2 Struttura del piano 7.1.3 L'ambito di paesaggio 17 "Gallura costiera nord-orientale" 7.1.4 L'assetto ambientale del PPR per il territorio di Tempio Pausania 7.1.5 L'assetto storico-culturale del PPR per il territorio di Tempio Pausania 7.1.6 L'assetto insediativo del PPR per il territorio di Tempio Pausania 7.2 Il nuovo Piano Paesaggistico Sardegna (PPS 2013) 7.2.1 Natura del piano 7.2.2 Struttura del piano 7.2.3 Contenuti per il territorio di Tempio Pausania 7.3 Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) 7.3.1 Natura del piano 7.3.2 Struttura del piano 7.3.3 Le pericolosità afferenti i bacini del Liscia e del Coghinas		



# 1. Una proposta di Piano

## 1.1 Introduzione

Il Piano Urbanistico Comunale di Tempio Pausania (OT) si pone come nuovo strumento che supera i limiti e le criticità proprie del Programma di Fabbricazione, di tradizionale contenuto tecnico-regolamentare, con riferimento sia ai suoi contenuti e finalità, sia alla capacità di produrre **effetti coerenti con la definizione degli obiettivi e le esigenze della comunità locale**, sia infine al processo di piano, fondato sulla costruzione di **processi partecipativi** per la creazione di un'idea condivisa di città, dei valori che sostanziano la sua identità e il suo sviluppo.

## 1.2 La struttura del piano

A fronte di una crisi dello strumento urbanistico generale, rispetto ad una realtà urbana e territoriale come quella di Tempio Pausania, caratterizzata da una domanda sociale ed economica che ha messo in crisi l'assetto urbanistico e territoriale, e da una cultura profondamente mutata negli ultimi vent'anni, il Piano Urbanistico Comunale si fonda su un modello strutturale che trae la propria origine dai seguenti elementi:

- il **Documento degli Obiettivi**, che costituisce il punto di partenza per la redazione del nuovo PUC e diventa funzionale all'apertura del dibattito con i cittadini, singoli o riuniti in associazione, con le categorie economiche e con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nel massimo della **trasparenza** e con l'**apporto degli "utenti"**. Il Documento rappresenta quindi la tappa iniziale del percorso di elaborazione del PUC ed è finalizzato alla presentazione del complesso dei temi che si intendono trattare, facendo convergere l'attenzione sugli obiettivi centrali, fornendo prime ipotesi di azioni progettuali, arrivando a delineare una prima forma concettuale del piano.
- il **Quadro Conoscitivo**, che costituisce da un lato l'interpretazione del contesto territoriale di Tempio Pausania nella sua dinamicità e nelle sue potenzialità di trasformazione e dall'altro, la definizione di "criteri di valutazione" delle trasformazioni della realtà

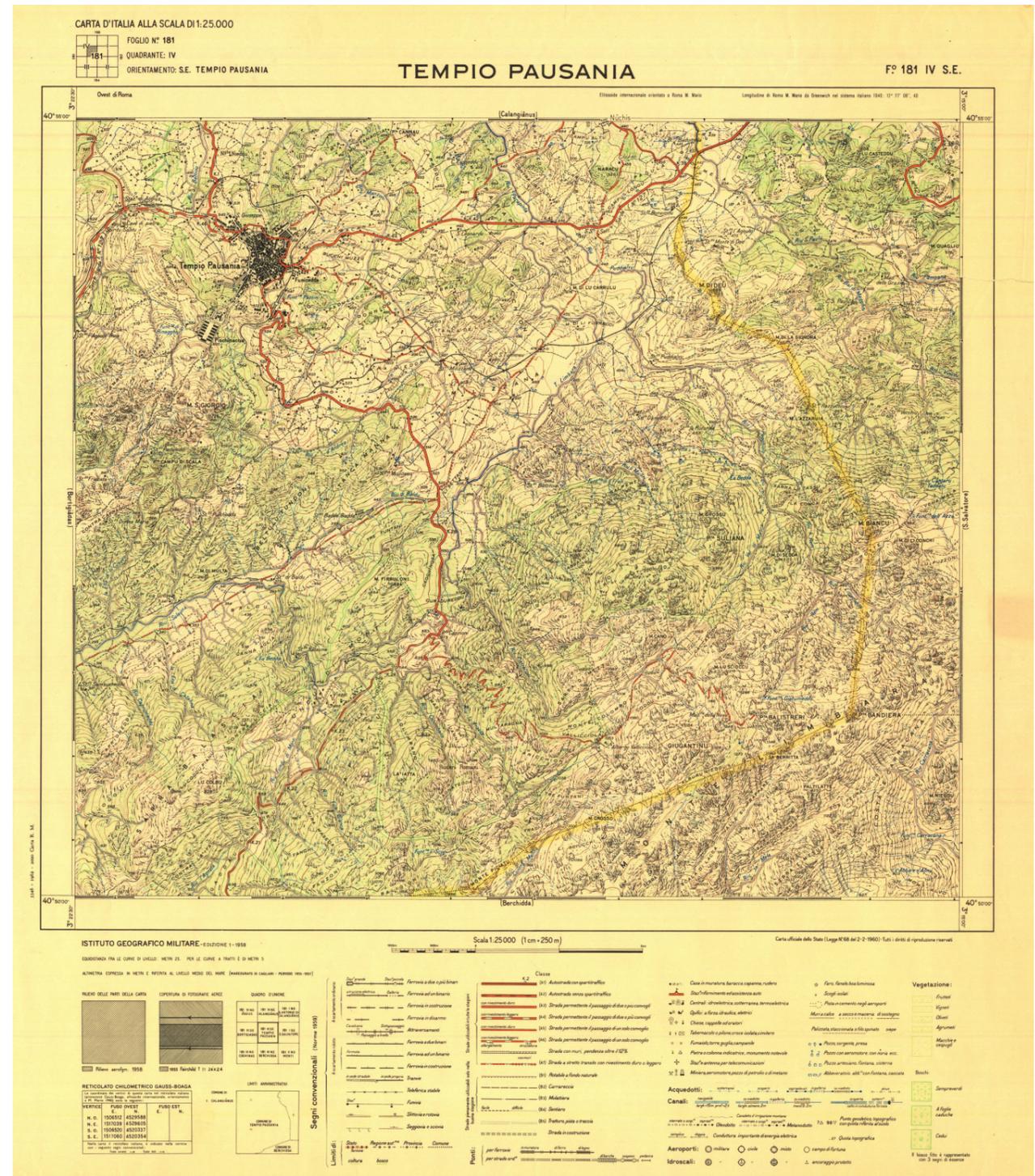
descritta, prefigurando un modello di sviluppo sostenibile;

- il **"Disegno" del Piano**, che rappresenta l'impianto strutturale e funzionale del sistema territoriale e paesistico-ambientale del Comune di Tempio Pausania, in base alle proprie caratteristiche e vocazioni territoriali, con riferimento ai sistemi della storia e dell'ambiente, della residenza e dei servizi, delle attività economiche e delle infrastrutture.
- le **"Regole" del Piano**, che rappresentano i "criteri" per il governo della città di Tempio Pausania, nel rispetto dello sviluppo sostenibile e durevole del territorio, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali e storiche.

In questo scenario il Documento degli Obiettivi organizza l'insieme dei temi che il PUC dovrà affrontare, risolvere e disciplinare attraverso la costruzione di un sistema di regole e norme. Con l'individuazione di **sistemi, ambiti, interventi** e materiali del suolo, il Documento di Linee Guida fornisce una prima riflessione su ruoli, prestazioni, usi prevalenti e gradi di trasformabilità delle diverse parti del territorio. Su questi temi/sistemi il Documento anticipa **strumenti, strategie e tipologie operative** che il piano dovrà successivamente fissare attraverso la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro con gli attori rilevanti delle politiche urbane locali e con il coinvolgimento dell'intera comunità locale.



La complessità del centro urbano



Carta IGM 1958





## 2. I sistemi come metodo di lettura della città e del territorio

### 2.1 I sistemi

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 **aspetti ambientali, insediativi e infrastrutturali**, in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), 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 ECO-

NOMICHE, che nel territorio di Tempio Pausania assume una duplice valenza, turistica e industriale;

- Il sistema della MOBILITÀ.

### 2.2 L'analisi per sistemi

L'analisi per sistemi fornisce quindi la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del piano. Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie **correlazioni**,

**connessioni ed interdipendenze** desiderabili od esistenti tra i vari sistemi.

### 2.3 Le chiavi di lettura per la città di Tempio Pausania

Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al **dominio della complessità dell'organismo urbano** e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono.

I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'organizzazione della presente relazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una **rappresentazione allusiva della forma compiuta della città** alla quale si aspira con la proposta di piano. I sistemi in essa rappresentati si articolano in sottosistemi, dando luogo a parti di città (o parti di un sistema) dotate di chiara riconoscibilità, in riferimento al loro principio insediativo, alla prevalenza o meno di determinati tipi edilizi, alla forma degli spazi aperti, al grado di integrazione della funzione principale con altri usi che dello stesso spazio si possono avere. Sulla base della definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.



Catasto storico - centro storico di Tempio Pausania



Il Sistema ambientale



Il Sistema della residenza e dei servizi



Il Sistema delle attività economiche



Il Sistema della mobilità