



# Città di Tempio Pausania

C.A.P. 07029 (PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO)

*VARIANTE AL P. DI F.  
PER PARZIALE RICLASSIFICAZIONE AREA DA  
ZONA "F" TURISTICA, A ZONA "E" AGRICOLA  
IN LOCALITA' LA CUSTAGLIA A TEMPIO PAUSANIA*

**Verifica di Coerenza  
RELAZIONE.**

La presente Variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania (OT) ha come scopo la parziale riclassificazione di un'area con destinazione urbanistica "F" (Zona Turistica) in zona "E" (zona Agricola).

Detta area, denominata La Custaglia è ubicata nella periferia sud-est del centro abitato, di Tempio Pausania.

Di seguito viene fatta una breve storia dell'area oggetto di riclassificazione:

- con Delibera del Consiglio Comunale n°51 del 24/05/2006 è stato *adottato* il Piano di Lottizzazione (P. di L.) in Località La Custaglia, Zona F, che ricade in area parzialmente sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 142 della D.Lgv. 42/2004;
- nel 2005, precedentemente all'adozione su richiamata, e nelle more dell'analisi del P. di L. presentato, il Consiglio Comunale ha disposto la retrocessione di alcuni terreni ricompresi nel piano, per una superficie pari a mq. 47.481;
- l'Ufficio Tutela del Paesaggio regionale, con nota 575/05 del 08/04/2008, secondo quanto previsto dall'art.25 della Direttiva n.1 dell'Assessore della Pubblica Istruzione approvata con Delibera di Giunta Regionale 15/10/1998 n.45/7, osserva preliminarmente, sotto il profilo tecnico, l'assenza della verifica dell'impatto dell'intervento proposto da visuali pubbliche e, sotto il profilo fisico-ambientale,

l'insufficienza della rappresentazione delle aree da trasformare. In merito alle scelte osserva che il frazionamento eseguito sulla base delle singole proprietà determina: l'aumento dello sviluppo stradale; la dispersione delle aree edificabili all'interno delle zone boscate; la collocazione non sempre ottimale delle aree edificabili e la frantumazione degli interventi ricettivi. Mentre sotto il profilo strettamente paesaggistico fa presente che "la soluzione adottata appare fortemente impattante sulle visuali da valle con imponente modificazione del rilievo che sovrasta l'abitato di Tempio"...

- con Delibera n° 2 del 05/03/2009 il Consiglio Comunale approva definitivamente il P. di L. in Località La Custaglia, Zona F, 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 575/05 del 08/04/2008 con la quale il servizio regionale ha inviato le osservazioni sul P.di L. La Custaglia";
- la delibera Delibera n° 2 del 05/03/2009, viene impugnata davanti al TAR (ric. n. 624/2009) da alcuni lottizzanti per la parte relativa alle prescrizioni (vedi "a condizione..." del precedente punto);
- con Sentenza n. 445/2011 il TAR Sardegna ha respinto il ricorso avverso iscritto al n. REG. 624/2009, reputandolo infondato. Dalla lettura delle motivazioni in essa contenute, emerge la correttezza dell'iter procedimentale seguito dall'amministrazione comunale per l'approvazione e adozione del PdL denominato "La Custaglia".
- con nota prot. 20822 del 28/10/2011 il Comune invita i lottizzanti a trasmettere all'ufficio scrivente, gli elaborati necessari all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Servizio Governo del territorio e tutela paesaggistica, per la provincia di Olbia-Tempio;
- a seguito di numerosi incontri fra l'amministrazione comunale, proprietari delle aree ricadenti nel P.di L. la Custaglia e i tecnici incaricati, si sono condivise le seguenti ipotesi di lavoro:
  1. la riclassificazione urbanistica della zona deve tenere conto del nuovo approccio introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e pertanto deve partire dalle analisi delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche: copertura vegetazionale, acclività, compluvi naturali, presenza di eventuali corsi d'acqua, dissesto;

2. la riclassificazione urbanistica non dovrà procedere a “macchia di leopardo” ma dovrà individuare soluzioni che consentano la continuità delle zone territoriali omogenee.
- con il verbale sottoscritto in data 3 ottobre 2013 da alcuni dei proprietari, dall'assessore all'Urbanistica e dal dirigente dell'Ufficio Tecnico, si sono sintetizzate le attività svolte durante i precedenti incontri e sono state individuate le sottoelencate aree:
    - 1) area vicino alla ferrovia, adiacente ad area C, che possiede, anche se con alcune soluzioni tecniche da adottare in sede di realizzazione, le caratteristiche per rimanere zona omogenea “F”;
    - 2) area lungo la strada vicinale Lu Curosu, caratterizzata da formazioni vegetali di diversa origine e composizione dove però è possibile mantenere la zona F e, per finire,
    - 3) aree con forte acclività (superiore al 40%) da riclassificare come zona agricola;Preso atto dell'impossibilità di raggiungere una decisione concorde per la presenza di interessi non coincidenti tra i lottizzanti, si stabilisce, 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;
  - con delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30.01.2014 è stata adottata la variante al P.di F. nella località La Custaglia, con un ridimensionamento della zona edificabile F che passa da circa 35 ettari a circa 13 ettari, divisi in due parti, una posizionata a monte ed una a valle. Il ridimensionamento è stato fatto sulla base di planimetrie relative all'acclività, alla copertura vegetazionale;
  - le osservazioni scaturite in fase di pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale n°4 del 30.01.2014, hanno spinto l'Amministrazione ad approfondire gli studi sul territorio al fine di tutelare al meglio la zona di alto pregio naturalistico e, alla luce dei recenti eventi calamitosi, impedire l'edificazione in contesti idrogeologicamente pericolosi;

Alla luce di tutto ciò, in considerazione che la zona di interesse non risultava essere studiata dal vigente PAI, con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2015, è

stato approvato un primo stralcio dello *Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica* e dello *Studio di Compatibilità Idraulica* in adeguamento del PUC di Tempio Pausania al PAI, che riporta i risultati dell'analisi geologica, geomorfologica e idraulica svolta nell'unità fisiografica di interesse, denominata Unità Fisiografica La Custaglia.

Detti Studi di Compatibilità, redatti secondo quanto previsto all'Art. 8, Comma 2 delle NTA del PAI, ed attualmente al vaglio dell'ADIS, riportano lo studio della pericolosità da frana e idraulica dell'unità fisiografica di La Custaglia e zonizzano il tematismo pericolosità da frana Hg e pericolosità idraulica Hi per l'area di interesse.

Nell'ambito della rimodulazione della Zona F, pertanto, oltre che della acclività e delle valenze ambientali e forestali si è tenuto conto della pericolosità idrogeologica individuata dai predetti Studi di Compatibilità.

In particolare, non risulta essere presente pericolosità idraulica Hi nella Zona F individuata in variante.

In merito alla pericolosità geomorfologica, l'area che permane in Zona F ricade interamente in zona Hg1 (pericolosità moderata), fatta eccezione per una sottile fascia che ricade in zona Hg2 (pericolosità media), parallela alla strada che attraversa il versante, la quale rappresenta per un tratto il limite di valle del nuovo perimetro della Zona F. Questa scelta progettuale potrà consentire in futuro l'accesso alla Zona Turistica senza dover necessariamente realizzare ex novo una infrastruttura viaria lungo il pendio.

Nelle aree Hg2 incluse nella Zona F così come individuate nello Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica di cui sopra potranno essere realizzate le opere consentite dalle Norme di Attuazione del PAI, come ad esempio standard (es.: aree verdi) e strade di accesso e/o di distribuzione.

La Figura n. 1 mostra il raffronto tra la vigente Zona F presente in Loc. La Custaglia (colore giallo) e la previsione di riclassificazione (retinato nero), in cui è evidente la decisa riduzione dell'area che permarrà "Zona Turistica" F.

La superficie che si conserva come Zona F è posta nell'area sommitale della Loc. La Custaglia ed ha pendenze ridotte.

La superficie, da Piano di Fabbricazione, destinata a zona turistica nella località La Custaglia è stata ridotta di circa 2/3, nella prima proposta di variante, adottata con la delibera di Consiglio Comunale n° 4 del gennaio 2014.

Con questa nuova perimetrazione, la superficie complessiva che rimane in zona turistica, viene ulteriormente ridimensionata e diventa di circa 8 ettari per complessivi 60000 mc e per un totale di 1000 persone insediabili.

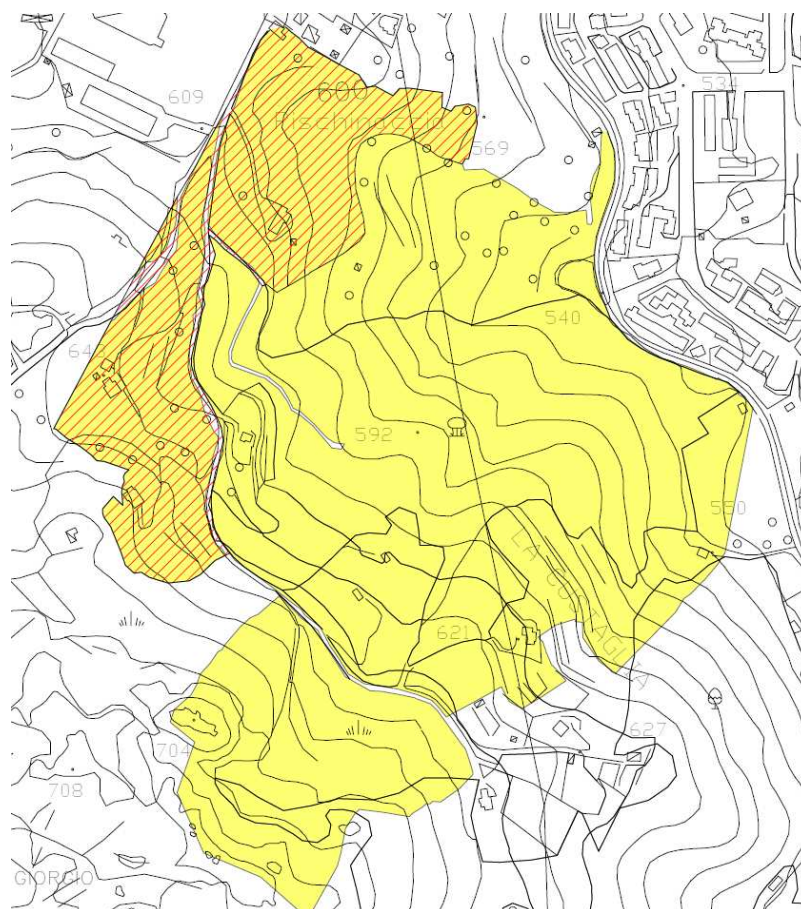


Figura n. 1

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
SERVIZI AL PATRIMONIO E AL TERRITORIO  
(Arch. Giancarmelo Serra)**

**Il Responsabile della Sezione Urbanistica  
(Arch. Francesca Tamponi)**