



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

3109 M30 S 1

DETERMINAZIONE N. 32 /DG PROT. N. 945 DEL 12 GEN 2015

Oggetto: Comune di Oristano.
Deliberazione del C.C. n. 79 del 18.09.2014 – Verifica di coerenza – Variante al PUC – Variante n. 2 al Piano integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale ai sensi dell'articolo 16 della L 179/1992 e della LR 16/1994. Intervento Area ex SIPSA in località "Brabau – Torregrande".

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA la L.R. 7 gennaio 1977 n. 1 s.m.i., recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA la L.R. 13 novembre 1998 n. 31 s.m.i., che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state attribuite alla dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTA la L.R. 20 dicembre 1989 n. 45 s.m.i.;
- VISTO l'articolo 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. che prevede la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale degli Enti Locali con gli strumenti sovraordinati, di governo del territorio e con le direttive regionali in materia urbanistica;
- VISTO il D.P.G.R. n. 26781/DecP/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTO il Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13.10.2010;



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 32 /DG

DEL 12 GEN. 2015

- VISTA** la Determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010 con la quale il Piano Urbanistico Comunale è stato dichiarato coerente con il quadro normativo sovraordinato, subordinatamente al recepimento di alcune prescrizioni;
- RILEVATO** che l'Amministrazione comunale non ha ancora proceduto al recepimento delle prescrizioni riportate nella citata Determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010;
- VISTA** la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Oristano, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 18.09.2014;
- VISTA** la relazione istruttoria dell'Ufficio;
- VISTO** il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 09.01.2015;
- RITENUTO** di dover procedere ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7 s.m.i. e, altresì, di ribadire al Comune la necessità di ottemperare alle prescrizioni riportate nella citata Determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010;

DETERMINA

Art. 1) La variante allo strumento urbanistico del Comune di Oristano di cui alla deliberazione del C.C. n. 79 del 18.09.2014, è rimessa all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7, per i motivi di seguito riportati:

- 1) il Consiglio Comunale nella delibera n. 79/2014 dichiara che "... dovrà essere acquisito ... il parere della competente Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna sullo studio di compatibilità idraulica e geologico-tecnica ...". L'acquisizione successiva alla conclusione dell'iter amministrativo della variante urbanistica non è in linea con l'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI secondo il quale "Le conseguenti valutazioni comunali (sulle risultanze degli studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica) poste a corredo degli atti di pianificazione, costituiscono oggetto delle verifiche di coerenza di cui all'art. 32 commi 3, 5 della LR n. 7/2002". Questa carenza risulta ancora più significativa in quanto non risulta che il PUC del comune di Oristano sia corredato dal parere dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico ai sensi delle norme del PAI;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 32 /DG

DEL

12 GEN 2014

- 2) mancano le motivazioni che hanno portato a riclassificare le aree limitrofe alla zona G1_1 e classificate come zona H2 (Zona di pregio paesaggistico), parte in zona E5 (agricola) e parte in zona G1_1 (Attrezzature di servizio);
- 3) la normativa della sottozona E5 non risulta in linea con il DPGR 228/1994 in quanto come previsto dall'articolo 53 delle NTA del PUC *"per la normativa di intervento si rimanda alle norme generali della zona E"*, senza tenere conto che la definizione della sottozona E5 data dal PUC è quella di *"Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di mantenimento e stabilità ambientale"* e che invece presenta parametri urbanistico/edilizi propri delle altre sottozone agricole più propriamente vocate ad altri usi. Tale criticità era già stata rilevata nella determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010 relativa alla "verifica di coerenza del PUC", che al punto 45) imponeva che *"le NTA siano maggiormente chiarite per gli aspetti di differenziazione paesaggistica e degli usi delle diverse sottozone agricole"*;
- 4) la modifica introdotta nella normativa della sottozona G1_1 (Articolo 64) con la previsione di *"residenze"* e di *"strutture ricettive"* in zona G contrasta con la definizione di zona G del DA 2266/U/1983. Inoltre, la trasformazione della quasi totalità della volumetria prevista nella zona G1_1 in *"insediamento ricettivo"* non rispetta né i contenuti dell'intesa sottoscritta in data 27.04.2010, né la prescrizione contenuta nella determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010 relativa alla "verifica di coerenza del PUC", che al punto 54a) prescriveva che *"le NTA all'articolo 63 chiariscano che le attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere, centri congressi e servizi connessi, siano limitate, anche dimensionalmente, a quelle connesse coi servizi generali tipici delle zone G previsti dal DA 2266/U/83"*. Le modifiche introdotte alla normativa della sottozona G1_1 sarebbero, invece, compatibili con la definizione di zona F prevista dal DA 2266/U/1983; tuttavia prima di poter riclassificare come zona F il comparto in questione dovrà essere effettuata la verifica prevista dall'articolo 6 della LR 8/2004 smi, per l'intero territorio comunale;
- 5) la modifica introdotta nella normativa della sottozona H2 (Articolo 74) con la previsione di interventi di impiantistica sportiva (in particolare un impianto golfistico) in zone definite dal PUC di particolare *"pregio paesaggistico"*, non risulta conforme alle previsioni del DA 2266/U/1983 e non è accompagnata da sufficiente ed esaustiva dimostrazione di compatibilità con i valori da tutelare. Ciò in relazione anche al fatto che la modifica interessa aree ricadenti all'interno della fascia dei 300 m dal mare, soggetta, ai sensi



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 32 /DG
DEL 12 GEN. 2015

dell'articolo 10 bis della LR 45/1989 smi al "*vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi*" e, come detto, non riguarda solo l'area in località Brabau ma tutte le sottozone H2 previste dal PUC. Inoltre, per come la norma è formulata, sussiste una contraddizione interna nel comma 2 il quale da una parte "*non ammette l'alterazione dello stato attuale dei luoghi*" e dall'altra consente la realizzazione dell'impianto golfistico. In ragione di quanto detto, le modifiche da introdurre dovranno essere limitate alla sola zona in località Brabau, essere strettamente correlate con gli interventi comunque necessari per la gestione e la fruizione dei valori propri della zona urbanistica H e, infine, essere fondate su apposita relazione degli enti competenti alla gestione della pineta che dimostri la necessità delle trasformazioni proposte rispetto all'esigenza di conservazione dei "*caratteri naturalistici*", propri della fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina. A fronte di tali approfondimenti, si potranno prevedere usi connessi alla fruizione naturalistica, anche a fini ricreativi, delle aree trasformate, senza necessità di una puntuale declinazione degli usi ammessi, che siano compatibili con la zona H2 e con i valori da tutelare;

- 6) la modifica introdotta nella normativa della zona F4 (Articolo 62) con la previsione di residenze turistiche nel comparto dell'area ex Sipsa in località Brabau, pur conforme alla normativa sovraordinata, difetta della verifica del dimensionamento delle volumetrie di zona F previsto dall'articolo 6 della LR 8/2004 smi, come già indicato al precedente punto 4 e, comunque, non risulta in linea con quanto sostenuto dal Consiglio Comunale nella delibera CC 109/2013 relativamente al trasferimento dei diritti edificatori in quanto la zona F4 mantiene la sua capacità edificatoria, rimanendo invariato rispetto allo strumento urbanistico vigente l'indice territoriale di 0.60 mc/mq; si segnala inoltre la necessità di una verifica puntuale dei requisiti localizzativi stabiliti dal PPR sulla base dell'effettiva presenza di significativi elementi dell'assetto ambientale (caratterizzazione geomorfologica, vegetazionale, ecc). Si rileva, infine, che non risultano analisi volte a superare quanto indicato negli elaborati del PUC vigente che nella Tavola 29, recante la valutazione dell'idoneità alle trasformazioni del territorio, qualifica la zona F4 come a "*idoneità fortemente condizionata*" e, in parte, di "*non idoneità*";
- 7) il PPR (Foglio 528 sezioni I e II e nel sito RAS le tavole A9_5281 e A9_5282) classifica l'intera area come "*campi dunari e sistemi di spiaggia*"; dal punto di vista vegetazionale la pineta è classificata "*impianti boschivi artificiali*" e la parte oggetto di edificazione "*praterie*", inoltre, l'articolo 20 delle NTA del PPR non ammette in fascia costiera "*la*



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 32 /DG

DEL 12 GEN. 2015

realizzazione di ... strutture ricettive connesse a campi da golf". Sebbene la norma dell'articolo 20 non parrebbe applicabile al caso di specie in quanto la realizzazione dell'albergo era stata prevista precedentemente al campo da golf e sebbene le aree interessate dal Programma Integrato sono oggetto di bonifica ambientale è necessario fornire negli elaborati della variante gli elementi che dimostrino la compatibilità dell'intervento con tutte le disposizioni del PPR, tenuto conto anche della presenza di un'area di bonifica ambientale all'interno del perimetro della variante;

- 8) poiché il PUC classifica come zona G1_1 anche l'area denominata "pontile" (vedi Tavola 30B del PUC), le modifiche introdotte interessano anche tale area che, invece, essendo soggetta alla disciplina dell'articolo 10bis della LR 45/1989 smi (inedificabile), è da riclassificare opportunamente;
- 9) tutti gli atti relativi alla variante, incluse le integrazioni che il Comune apporterà, devono essere trasmessi, oltre che in formato digitale, in copia cartacea autenticata come previsto dall'allegato A alla Delibera GR 15/14 del 14.05.2002.

Art. 2) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione comunale delle integrazioni richieste decorreranno nuovamente i novanta giorni previsti dall'articolo 31 della L.R. 11 aprile 2002 n. 7, così come modificato dall'articolo 8, comma 9, della L.R. 19 gennaio 2011, n. 1.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. del 13 novembre 1998 n. 31 ed è trasmessa al Comune per quanto di competenza.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna

Funz. Istruttore: Ing. Alessandro Manca

Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza

000 000 0