



**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. 31 /DG PROT. N. 974 DEL 12 GEN. 2015

**Oggetto: Comune di Oristano.
Deliberazione del C.C. n. 83 del 23.09.2014 – Verifica di coerenza –
Variante al PUC – Variante generale al PUC.**

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 AUTÓNOMA 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. 31 /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. 83 del 23.09.2014;
- 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. 83 del 23.09.2014, è rimessa all'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, della L.R. 11 aprile 2002 n. 7.

Art. 2) L'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla rimozione dei vizi evidenziati ed alla correzione ed integrazione dell'atto di pianificazione come di seguito specificato:

- 1) né il Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione CC 45/2010 né la presente variante generale approvata con deliberazione CC 79/2014 sono state oggetto di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica approvato della competente Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna. L'acquisizione, successiva alla conclusione dell'iter amministrativo della variante urbanistica, del parere dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna non risulta 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"*;



**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. 31 /DG

DEL 12 GEN. 2015

- 2) occorre acquisire dall'Autorità competente il necessario parere in merito all'assoggettabilità a VAS della variante;
- 3) la variante generale in oggetto modifica lo strumento urbanistico comunale approvato con deliberazione CC 45/2010, dichiarato coerente con prescrizioni, ma, se non limitatamente a marginali aspetti (recepiti i rilievi sulla copianificazione richiesti al punto n. 13 e rinviati al PPCS gli approfondimenti richiesti al punto 12b e 25), la stessa non determina il superamento delle criticità rilevate con determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010. Inoltre, la Relazione Tecnica a firma del dirigente del Settore Sviluppo del Territorio trasmessa via PEC in data 24.10.2014 (protocollo RAS n. 45847 del 27.10.2014) che illustra in che modo l'Amministrazione comunale si è, parzialmente, adeguata alla suddetta determinazione n. 3258/DG del 27.12.2010, non è stata oggetto di deliberazione consiliare e, pertanto, non risulta essere parte integrante della variante generale;
- 4) in riferimento agli atti trasmessi si evidenzia che l'assenza di una relazione che specifichi puntualmente le modifiche introdotte nel Regolamento Edilizio, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle tavole (relativamente alle varianti cosiddette "non sostanziali") non consente una chiara comprensione di tutte le modifiche apportate. Si specifica, inoltre, che nella disciplina urbanistica regionale non esiste, per gli strumenti urbanistici generali, alcuna differenziazione tra varianti "sostanziali" e "non sostanziali" (articolo 20 della LR 45/1989), tutte soggette alla medesima disciplina;
- 5) relativamente alle varianti cosiddette "sostanziali" si evidenzia che:
 - a) l'aumento della superficie di zona B non è accompagnato dalle tabelle di contabilità urbanistica necessarie alla verifica della sussistenza degli standard previsti dagli articoli 6 e 7 del DA 2266/U/1983 (con specifico riferimento alle modifiche n. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21). L'integrazione alla Relazione generale del PUC, introdotta nell'ultima pagina della relazione illustrativa della variante, non risulta a tal fine sufficiente in quanto lo strumento urbanistico generale deve essere dotato di opportune tabelle di contabilità urbanistica, distinte per tipologia di area standard (S1, S2, S3 e S4), per ogni frazione (Oristano, Torregrande, Sili, ecc) e in riferimento alla popolazione presumibilmente insediabile e non come calcolo complessivo a livello comunale sulla popolazione insediata da dato ISTAT (vedi DA 2266/U/1983 e circolare dell'Assessorato EELL, Finanze e Urbanistica, 20 marzo



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. 31 /DG

2008.03.29 9.4

DEL 12 GEN. 2015

1978, n. 2-A);

- b) l'individuazione di nuove zone B rispetto ad un PRG adeguato al DA 2266/U/1983 può essere conseguente solo alla correzione di errori nella stesura dell'adeguamento; qualora invece il PRG non risultasse adeguato al DA 2266/U/1983, è necessaria la dimostrazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 2, relativamente al solo volume residenziale, dello stesso DA 2266/U/1983. Tale dimostrazione è assente in tutte le modifiche introdotte ed in particolare nella n. 2, 3, 13, 15, 16, 19. Inoltre, si segnala l'impossibilità di classificare come zone B lotti isolati rispetto all'edificato residenziale esistente (modifica n. 13 e n. 15), la perplessità dell'individuazione di lotti di zona B limitati all'area di sedime del fabbricato esistente (modifica n. 1) e di lotti di ridotte dimensioni circondati da spazi destinati alla fruizione pubblica (modifica n. 13);
- c) la rappresentazione grafica delle zone C, limitata ai soli lotti fondiari, risulta errata in quanto la zona C prevede al suo interno sia la viabilità che la dotazione di spazi pubblici (modifica n. 21);
- d) relativamente alla modifica n. 9, il periodo *"La zona S4 può essere definita in accordo al piano di lottizzazione per la zona C3 adiacente e costituire cessione della stessa"* non risulta chiaro in quanto la classificazione a standard nello strumento urbanistico generale determina l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio e, pertanto, l'area non può essere oggetto di cessione in un futuro PdL. Se invece trattasi di una indicazione preferenziale per le cessioni del futuro PdL l'area non dovrà rientrare nel calcolo degli standard urbanistici e dovrà avere una rappresentazione differente dagli standard di zona A e B;
- e) relativamente alla modifica n. 10, si ritiene non coerente la doppia classificazione urbanistica del lotto S4/B3 di via Manzoni, posto che nel concetto di "zonizzazione" ogni lotto può avere solo una singola destinazione di zona; appare più in linea con la normativa vigente l'individuazione di un lotto di zona B3 con disciplina specifica. In ogni caso la descrizione contenuta in relazione non appare coerente con la rappresentazione grafica;
- f) relativamente alla modifica n. 15, la riclassificazione del solo lotto in questione non è sufficientemente motivata, in quanto non appaiono discontinuità con il tessuto circostante che, al contrario, andrebbe riclassificato opportunamente e in



**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. 31 /DG

DEL 12 GEN. 2015

2105 430 S I

linea con quanto previsto dal DA 2266/U/1983 che non ammette nelle zone D "Industriali, artigianali e commerciali" la residenza; anche rispetto alla previsione attuale delle NTA per le sottozone D2* appare più in linea con la normativa vigente l'individuazione di una zona mista C/D estesa all'intero areale classificato D*;

- g) relativamente alla modifica n. 18 si ritiene opportuna una più idonea classificazione della estesa zona G2, già contenuta nel PUC, nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina con un indice territoriale di 4 mc/mq e destinazioni che non appaiono congrue con l'esigenza di tutela prevista dalle norme paesistiche vigenti e con la classificazione delle aree contenuta nella Tavola 29 del PUC; si suggerisce quindi di limitare la classificazione in zona G2 alle sole aree già trasformate e riportare in zona H2 le aree nelle quali occorre garantire, ai sensi dell'articolo 10 bis della LR 45/1989 il "vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi";
- h) relativamente alla modifica n. 19, il periodo "Nell'isolato, si propone una risistemazione urbanistica degli spazi, dell'area compromessa, ex campeggio comunale, in futuro area sosta camper, che è definita H2 nel PUC vigente", non rispetta l'articolo 20 delle NTA del PPR che vieta le aree attrezzate per camper;

Art. 3) Al fine di superare positivamente la verifica di coerenza, l'Amministrazione comunale dovrà integrare la variante generale recependo le prescrizioni formulate in occasione della verifica di coerenza del PUC, superando le incoerenze di seguito riportate:

1. le aree interne ai perimetri dei "Centri di Antica e Prima Formazione" non sono classificate come zona urbanistica A;
2. è assente la normativa di piano generale prevista dal DA 2266/U/1983 e dall'articolo 52 delle NTA del PPR per la zona urbanistica A, che invece rimanda al Piano Particolareggiato;
3. è assente la disciplina delle zone C3PdZ, che, sebbene pubbliche devono essere progettate nel rispetto della disciplina urbanistica regionale (indici, altezze, distanze, superfici per spazi pubblici di servizio, ecc);
4. occorre verificare il dimensionamento delle zone F alla luce dell'articolo 6 della LR 8/2004, ricalcolando la volumetria ammissibile sulla base dei posti bagnante e la volumetrie esistenti;



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. 31 /DG

DEL 12 GEN. 2015

5. occorre eliminare le nuove zone F4 individuate nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, non in linea con quanto previsto dall'articolo 10 bis della LR 45/1989;
6. la disciplina delle zone F manca di alcuni dei principali parametri urbanistico/edilizi previsti dalla normativa regionale (indice fondiario, superfici per verde privato);
7. è assente la normativa di piano generale prevista dal DA 2266/U/1983 per la sottozona urbanistica F3, che invece rimanda al Piano Particolareggiato;
8. occorre rinviare alle previsioni del PRTC, senza che nel PUC siano inserite previsioni relative alle aree incluse nel PRTC;
9. è necessario riportare in un elaborato cartografico la sovrapposizione della zonizzazione con i vincoli di in edificabilità assoluta, ivi compresa la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina;
10. è necessario che le trasformazioni proposte siano verificate alla luce della Tavola 29, relativa alla idoneità del territorio alle trasformazioni.

Art. 4) A partire dalla data di presentazione da parte della Amministrazione comunale delle integrazioni richieste, con trasmissione di tutti gli atti anche in copia cartacea autenticata, 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 gli adempimenti di competenza.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian.: Ing. Antonio Sanna
Resp. Settore: Ing. Giorgio Speranza