



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

Piazza Eleonora d' Arborea n° 44, 09170

www.comune.oristano.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 14 DEL 26/03/2019)

Oggetto: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA G1_1 IN LOCALITÀ "AIA DE MATTA"

Sessione di prima convocazione.

L'anno **2019** il giorno **26** del mese di **marzo** in Oristano nella sala delle adunanze consiliari, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio comunale di questo Comune e sono presenti i Signori:

Presenti: 14

Assenti: 11

LUTZU ANDREA	Assente
ANGIOI ANGELO	Presente
ATZENI DANILO	Presente
CABRAS VERONICA	Presente
CADAU PATRIZIA	Assente
CANOPPIA MARINELLA	Presente
CERRONE CARLO	Presente
FAEDDA LUCA	Presente
FEDERICO FRANCESCO	Assente
FRANCESCHI ANTONIO	Presente
IATALESE ANTONIO	Presente
LICANDRO MAURO	Presente
SALVATORE	

MASIA MONICA	Assente
MUREDDU LUIGI	Presente
MURU ANDREA	Presente
OBINU MARIA	Assente
ORRU' STEFANIA	Presente
PECORARO VINCENZO	Assente
PUDDU GIUSEPPE	Assente
PUSCEDDU LORENZO	Presente
RICCIO ANDREA	Assente
SANNA EFISIO	Assente
SOLINAS GIULIA	Presente
TATTI DAVIDE	Assente
RINALDO URAS ANNA MARIA	Assente

Presidente: FRANCESCHI ANTONIO



Segretario: MELE LUIGI

In prosecuzione di seduta.

È presente in aula la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente.

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Gianfranco Sedda.

Udito l'intervento di coloro che hanno partecipato al dibattito.

Premesso che:

- i signori Gian Franco Padovan e Angela M. Usai hanno presentato al Comune di Oristano, una prima stesura del piano di lottizzazione in data 29/10/2014 con prot. n. 45274;
- il piano di lottizzazione insiste in un'area di 6.573,70 mq interclusa fra aree del medesimo comparto con stessa destinazione urbanistica, confina sul lato nord con la strada vicinale "Mesu Fenosu", lato sud con altra strada vicinale "Is Antas", lato est con l'area comunale e lato ovest con l'area di proprietà della Fondiaria Estate s.r.l.

Rilevato che le richieste di adesione alla lottizzazione, sia al Comune confinante, sia alla Fondiaria Estate s.r.l., siano state inviate ma non risulterebbe essere pervenuta alcuna risposta da parte dei suddetti proprietari del comparto G1_1.

Rilevato che successivamente a tali richieste di adesione, la Fondiaria Estate s.r.l. ha presentato una propria proposta di piano di lottizzazione, per l'area confinante, con prot. n. 49554 del 20/09/2016.

Ritenuto che, vista la procedura perseguita dai signori Gian Franco Padovan e Angela M. Usai, e trattandosi di un ambito urbano, nulla osterebbe a presentare una lottizzazione per la superficie territoriale indicata di 6.573,70 mq.

Vista la documentazione allegata all'istanza, comprensiva delle ultime integrazioni pervenute con prot. n. 58459 del 26/10/2018 e per le vie brevi nel gennaio 2019, in copia cartacea e digitale, costituita da n. 20 tavole grafiche ed elaborati, ivi compreso lo schema di convenzione urbanistica, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

Allegati

Tav 01 - Estratto autentico di mappa

Tav 02 - Stralcio del PUC e inquadramento generale dell'area



COMUNE DI ORISTANO

- Tav 03 - Planimetria generale piano seminterrato*
- Tav 04 - Planimetria generale piano terra*
- Tav 05 - Planimetria generale piano primo*
- Tav 06 - Planimetria generale copertura*
- Tav 07 - Planimetria generale e tipologie edilizie*
- Tav 08 - Tabelle riassuntive di progetto*
- Tav 09 - Planimetria stato di fatto con sezioni tipo di rilievo*
- Tav 10a - Planimetria di progetto con opere di urbanizzazione primaria*
- Tav 10b - Profilo longitudinale cunetta*
- Tav 11 - Relazione generale*
- Tav 12 - Relazione paesaggistica*
- Tav 13 - Studio di compatibilità idraulica e invarianza idraulica*
- Tav 14 - Studio di compatibilità geologica e geotecnica*
- Tav 15 - Relazione geologica e geotecnica*
- Tav 16 - Computo metrico estimativo con ripartizione in lotti funzionali*
- Tav 17 - Analisi dei prezzi*
- Tav 18 - Schema di convenzione*
- Tav 19 - Allegati*

Rilevato che il piano di lottizzazione:

1. propone la monetizzazione degli standard individuati (S3 - 318,33 mq e S4 - 351,77 mq), lungo la strada vicinale "Mesu Fenosu", la cui approvazione è in capo al Consiglio Comunale.
2. prevede la realizzazione di tutti i sottoservizi di collegamento dalla Via F. Baracca all'incrocio con via Ghilarza, le opere di urbanizzazione (comprendenti di sottoservizi e reti infrastrutturali, illuminazione, pavimentazione stradale, marciapiede) dall'incrocio con Via Ghilarza fino alla lottizzazione "Padovan-Usai", la cunetta trapezia per le acque bianche dall'incrocio di Via Ghilarza, fino al canale di smaltimento in località "Is Pastureddas". (Tav. 10a, Tav. 10b, Tav. 11, Tav. 16). In tal senso, la lottizzazione dovrà garantire la piena funzionalità delle reti tecnologiche, indipendentemente dall'attuazione delle lottizzazioni limitrofe.
3. nel computo metrico, relativo al tratto "D" dall'incrocio di Via Ghilarza alla Via F. Baracca, non è contemplato il rifacimento/ripristino degli asfalti. Qualora i sottoservizi di questo tratto, non vengano realizzati dai lottizzanti in concomitanza della viabilità in progetto del "Centro Intermodale" è necessario che il computo si completi anche degli oneri per il ripristino della pavimentazione stradale, a carico dei lottizzanti stessi, conseguente alla messa in opera dei sottoservizi.
4. la bozza di Convenzione (Tav. 18), in virtù di queste considerazioni, potrebbe essere aggiornata in sede di stipula.

Rilevata la necessità di rendere a senso unico la strada vicinale "Mesu Fenosu", che diventerebbe quindi urbana, con direzione dall'incrocio (o futura



COMUNE DI ORISTANO

rotatoria) di Via Ghilarza verso l'esterno dell'abitato.

Ritenuto di dover procedere in merito, solo dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione lungo l'asse stradale, ad opera dei lottizzanti.

Ritenuto di dover riportare la seguente definizione di centro commerciale tratta dalla L.R. n. 5/2006 recante "Disciplina generale delle attività commerciali": *"Il Centro Commerciale è la grande struttura di vendita (sup. vendita > 1800mq per il Comune di Oristano), promossa o progettata o realizzata o gestita con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall'eventuale presenza di altre tipologie di attività"*.

Rilevata pertanto la necessità, poiché non sono ammessi nuovi Centri Commerciali, di realizzare un intervento edilizio conforme con quanto riportato nella suddetta definizione, sia per quanto concerne le attività insediabili, sia per la destinazione delle aree di sosta e degli spazi attrezzati.

Dato atto che tutte le volumetrie proposte nel piano di lottizzazione dovranno avere una destinazione d'uso compatibile e coerente con l'art 64 delle NTA del PUC e dovranno essere realizzate entro i limiti stabiliti dal piano volumetrico del piano di lottizzazione proposto.

Visto:

- l'art. 21 "strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale" della L.R. 22/12/1989 n. 45, e ss.mm.ii.;
- gli artt. 63, 64 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente.

Rilevato che l'area in oggetto è classificata, nel PUC vigente, come sottozona omogenea G1_1 ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

Considerato che il parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in oggetto deve essere espresso in conformità alla disciplina urbanistica vigente.

Dato atto che:

- il piano proposto è perfettamente coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010;
- il piano proposto è perfettamente coerente con la Delibera n.09 del 04/02/2014 con la quale il Consiglio Comunale ha adottato la "Variante Generale al PUC - adozione della rettifica cartografica e revisione".

Vista la deliberazione n. 1 del 20/06/2013 con la quale il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna ha adottato il Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF), contenente nuove misure di salvaguardia del territorio



COMUNE DI ORISTANO

regionale con l'individuazione di nuove aree di pericolosità idraulica.

Dato atto che Il Comune di Oristano, con Delibera C.C. n. 29 del 22/03/2016, ha adottato gli studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica, richiesti dall'art. 8 c. 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. estesi all'intero territorio comunale, in ottemperanza della Deliberazione della G.R. n° 44/11 del 7/11/2014.

Dato atto che con Delibera n. 2 del 03/07/2018, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato, per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.A.I., gli studi di compatibilità idraulica e geologica - geotecnica. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia per le quali *“nel caso di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità, fra quelle del PUC vigente, adeguato al PAI, e quelle individuate dallo studio in oggetto, si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione”*.

Dato atto che con nota prot. n. 5249 del 28/01/2019, sono stati inviati lo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica-Geotecnica allegati al Piano di Lottizzazione, alla Regione Autonoma della Sardegna - Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico per l'approvazione ai sensi dell'art.8 c.2 delle NTA del PAI.

Ritenuto di dover inviare il piano proposto, successivamente all'adozione, al Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano - Regione Autonoma della Sardegna - per l'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98.

Dato atto che, per la piena conformità del piano proposto con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Considerato che l'iter di approvazione del piano attuativo è regolamentato dalle norme di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii. che prevedono il depositato a disposizione del pubblico presso il sito web istituzionale dell'ente nella sezione "Piani Attuativi", sull'Albo Pretorio online e presso la Segreteria del Comune per 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS e che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso nell'Albo Pretorio on-line dell'Amministrazione Comunale, avviso sul citato BURAS e contemporanea affissione di un congruo numero di manifesti murali.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Dr. Ing. Giuseppe Pinna, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267, allegato alla proposta di deliberazione.



Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse, Dr.ssa Maria Rimedia Chergia, ha dichiarato che non è necessario il parere contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Visto il parere favorevole della 6^a Commissione Consiliare Permanente espresso in data 12.03.2019.

Visto l'esito della votazione: Presenti 14. Voti favorevoli 14. Assenti 11 (Cadau, Federico, Lutz, Masia, Obinu, Pecoraro, Puddu, Riccio, Sanna, Tatti, Uras).

Delibera

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. Di adottare il Piano di lottizzazione convenzionata in zona G1_1, così come classificato dal PUC vigente, denominato come la località in cui è localizzata, ovvero "Aia de Matta" e costituito dai seguenti elaborati, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

Allegati:

- Tav 01 - Estratto autentico di mappa*
- Tav 02 - Stralcio del PUC e inquadramento generale dell'area*
- Tav 03 - Planimetria generale piano seminterrato*
- Tav 04 - Planimetria generale piano terra*
- Tav 05 - Planimetria generale piano primo*
- Tav 06 - Planimetria generale copertura*
- Tav 07 - Planimetria generale e tipologie edilizie*
- Tav 08 - Tabelle riassuntive di progetto*
- Tav 09 - Planimetria stato di fatto con sezioni tipo di rilievo*
- Tav 10a - Planimetria di progetto con opere di urbanizzazione primaria*
- Tav 10b - Profilo longitudinale cunetta*
- Tav 11 - Relazione generale*
- Tav 12 - Relazione paesaggistica*
- Tav 13 - Studio di compatibilità idraulica e invarianza idraulica*
- Tav 14 - Studio di compatibilità geologica e geotecnica*
- Tav 15 - Relazione geologica e geotecnica*
- Tav 16 - Computo metrico estimativo con ripartizione in lotti funzionali*
- Tav 17 - Analisi dei prezzi*
- Tav 18 - Schema di convenzione*
- Tav 19 - Allegati*

2. Di approvare la richiesta di monetizzazione degli standard individuati (S3 - 318,33 mq e S4 - 351,77 mq).



COMUNE DI ORISTANO

3. Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione ai sensi dell'art.8 c.2 delle NTA del PAI, da parte della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico - Regione Autonoma della Sardegna.
4. Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98, da parte del Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano - Regione Autonoma della Sardegna.
5. Di adottare il piano in oggetto nelle more della progettazione e dei nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali delle opere di urbanizzazione che verranno rilasciati dagli enti gestori.
6. Di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione previste ai sensi dell'art.20 della L.R. n.45/1989 sono interamente a carico del soggetto proponente.

GIUSEPPE PINNA/YURI IANNUZZI

Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dell'ufficio Servizio Segreteria Generale".

Dr. De Roma/Dr.ssa Deiala.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente del Consiglio

FRANCESCHI ANTONIO

Il Segretario Generale

MELE LUIGI

Pubblicata all'albo pretorio Online ai sensi e per gli effetti di cui art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69