



# COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

Piazza Eleonora d' Arborea n° 44, 09170

[www.comune.oristano.it](http://www.comune.oristano.it)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 90 DEL 29/10/2020)

**Oggetto:** ADOZIONE DELLE LINEE GUIDA DEI CENTRI MATRICE DELLE FRAZIONI DI SILÌ, DONIGALA, NURAXINIEDDU E MASSAMA, AI SENSI DELL'ART. 52 C. 5 DELLE N.T.A. DEL PPR, E ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE

Sessione di prima convocazione.

L'anno **2020** il giorno **29** del mese di **ottobre** in Oristano con modalità da remoto, previo avviso diramato a termini di regolamento si è riunito il Consiglio comunale di questo Comune e sono presenti i Signori:

### Presenti: 24

### Assenti: 1

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

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

Presidente: FRANCESCHI ANTONIO



Segretario: MELE LUIGI

## ***Il Consiglio Comunale***

In prosecuzione di seduta

**Udito** Il Presidente

**Udito** l'intervento dell'Assessora all'Urbanistica Dott.ssa Dora Soru

**Udito** l'intervento della redattrice delle Linee Guida Arch. Maura Falchi

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

### **Premesso:**

- a) che con Determinazione n. 3053/DG del 17/12/2008 dell'Ass. Reg. EE.LL. - Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale è stata effettuata la conformità del Piano Particolareggiato Centro Storico Oristano e Frazioni al P.P.R. (art. 52 NTA del PPR);
- b) che con Deliberazione C.C. n. 45 del 13/05/2010 è stato approvato definitivamente il P.U.C., pubblicato sul BURAS n. 34, p. III, del 18/11/2010;
- c) che in sede di redazione del PUC non si è ritenuta necessaria la classificazione dei centri di prima e antica formazione delle frazioni, come riproiettati con Determinazione n. 3053/DG del 17/12/2008, in zona urbanistica A in quanto l'assetto urbano, l'impianto fondiario, i tessuti degli isolati nonché i caratteri tipologici e costruttivi sono stati profondamente alterati e risultano non riconoscibili;
- d) che solo alcuni elementi puntuali sono stati ritenuti meritevoli di tutela come già individuati nella sopraindicata determinazione regionale e indicati come "*organismi architettonici di valore storico*".

### **Dato atto:**

- a) che con deliberazione C.C. n. 27 del 22/03/2017 è stato adottato definitivamente il PPCS che riguarda la zona urbanistica omogenea A della città di Oristano e non contempla lo studio dei centri matrice delle frazioni di Silì, Massama, Nuraxinieddu e Donigala Fenugheddu;
- b) che nelle zone B delle frazioni ricadenti nei centri di prima e antica formazione si devono applicare le disposizioni dell'art. 52, comma 1, lettera a) delle N.T.A. del PPR e della Determinazione Regionale n. 3053/DG del 17/12/2008, pertanto, in tali aree, fino a quando non saranno approvati i Piani Particolareggiati, non sono consentite le nuove costruzioni e gli ampliamenti volumetrici previsti dal PUC ma i soli interventi di manutenzione



## COMUNE DI ORISTANO

---

- ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, nonché di ristrutturazione interna;
- c) che nella Determinazione RAS n. 3053/DG del 17/12/2008 gli organismi architettonici di valore storico superstiti, individuati dal comune in sede di copianificazione, sono già tutelati in quanto in tali fabbricati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e recupero conservativo, e riqualificazione edilizia interna;
- d) che si rende necessario normare l'edificazione nelle zone B delle frazioni ricadenti nei centri di antica e prima formazione (centri matrice) con delle apposite Linee Guida, ai sensi dell'art. 52, comma 5, delle N.T.A. del PPR;
- e) che le linee guida hanno lo scopo di prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti.

### **Considerato:**

- a) che con determinazione del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio n. 1588 del 20/12/2019 è stato aggiudicato l'incarico professionale per la redazione delle Linee Guida all'arch. Maura Maria Grazia C. Falchi;
- b) che con determinazione del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio n. 906 del 06/08/2020 è stato esteso, al medesimo professionista, l'incarico per la redazione delle schede dettagliate dei fabbricati che saranno sottoposti a vincolo e del Quaderno dello spazio pubblico.

**Viste** le *“Linee Guida dei centri matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama”* redatte dall'arch. Maura Maria Grazia C. Falchi, trasmesse con nota prot. n. 31518 del 31/05/2020 e successivamente aggiornate e integrate con nota prot. 51535 del 09/09/2020, e costituite dai seguenti elaborati che pur facendo parte integrante e sostanziale del presente atto, non si allegano materialmente, ma sono disponibili sul sito istituzionale dell'Ente nell'area tematica *“Casa e Urbanistica”* alla voce *“Linee Guida Centri Matrice delle Frazioni”*:

- A.1 Relazione generale
- B.1 Inquadramento territoriale
- B.2 Planimetrie stralcio PUC -Silì- Donigala-Nuraxinieddu e Massama
- B.3.1 Mosaico Catastale - Silì
- B.3.2 Mosaico Catastale - Donigala
- B.3.3 Mosaico Catastale - Nuraxinieddu
- B.3.4 Mosaico Catastale - Massama
- B.4.1 Consistenza patrimonio edilizio - Silì
- B.4.2 Consistenza patrimonio edilizio - Donigala
- B.4.3 Consistenza patrimonio edilizio - Nuraxinieddu
- B.4.4 Consistenza patrimonio edilizio - Massama
- C.1 Norme Tecniche di Attuazione



## COMUNE DI ORISTANO

---

- C.2 Schede organismi architettonici di valore storico
- C.3 Quaderno per gli interventi nei centri matrice
- C.4.1 Planimetrie di progetto - Sili
- C.4.2 Planimetrie di progetto - Donigala
- C.4.3 Planimetrie di progetto - Nuraxinieddu
- C.4.4 Planimetrie di progetto - Massama
- D.1 Quaderno dello spazio aperto

**Considerato** che è stata richiesto il parere di assoggettabilità a VAS, ai sensi della DGR n.44/51 del 14/12/2010, alla Provincia di Oristano - Settore Ambiente e Suolo e si è in attesa di riscontro.

**Considerato** che le linee guida:

- a) stabiliscono criteri e modalità di intervento, relativamente al patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e alle aree libere da edificare al fine di tutelare e valorizzare il centro matrice;
- b) utilizzano la classificazione già introdotta nel PPCS di Oristano, con alcune integrazioni per avere continuità di lettura tra i due strumenti;
- c) prevedono la valorizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- d) promuovono l'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale;
- e) favoriscono la rioccupazione dei tessuti edilizi e degli spazi ora abbandonati o sottoutilizzati;
- f) promuovono la ricostituzione e cura dell'immagine dei centri matrice come insieme unico e di valore.

**Considerato** che unicamente per le aree ricadenti nei centri matrice delle frazioni vengono modificate le Norme Tecniche di Attuazione del PUC, pur rimanendo invariata la zona urbanistica, nel seguente modo:

- a) l'indice di fabbricabilità fondiario non viene modificato e rimane fissato in max 3,00 mc/mq;
- b) sarà consentito incrementare il rapporto di copertura massimo portandolo da 1/2 a 5/7, diversamente da quanto previsto nell'art. 18-"SOTTOZONA "B1.f" e nell'art. 23-"SOTTOZONA B2.f" delle N.T.A. del PUC, in modo che l'altezza massima dei fabbricati dei centri matrice non superi i mt 7,00;
- c) l'altezza massima dei fabbricati all'interno dei centri matrice non potrà superare i mt 7,00 diversamente da quanto previsto nell'art. 18-"SOTTOZONA "B1.f" e nell'art. 23-"SOTTOZONA B2.f" delle N.T.A. del PUC;
- d) le nuove costruzioni dovranno sorgere sempre a filo strada, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante e alle tipologie storiche di riferimento.

**Dato atto:**



## COMUNE DI ORISTANO

---

- a) che la proposta di modifica al PUC non costituisce variante essenziale in quanto non interessa l'intero territorio comunale né modifica l'impianto complessivo del piano, non incrementa la previsione insediativa e non modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- b) che l'art. 20, c. 28 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. stabilisce che *“le varianti non sostanziali al piano urbanistico, comunale o intercomunale, sono adottate con deliberazione del consiglio comunale nella quale sono puntualmente indicate le condizioni che determinano la classificazione della variante come non sostanziale”*.

### **Ritenuto:**

- a) di dover adottare, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989 e s.m.i. le Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu e Massama, ai sensi dell'art. 52, comma 5, delle N.T.A. del PPR, così come definite dal professionista incaricato arch. Maura Maria Grazia C. Falchi;
- b) dover adottare la variante al PUC in quanto vengono modificate le N.T.A. unicamente per i fabbricati ricadenti nei centri matrice delle frazioni, per i quali valgono i parametri riportati nell'art. 17-“Parametri urbanistici ed edilizi” delle Norme Tecniche di Attuazione delle presenti Linee Guida.

**Rilevato** che lo schema procedimentale della variante è quello stabilito dall'art. 20, commi 28 e seguenti, della L.R. n. 45/1989 e s.m.i..

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio - Dott. Ing. Giuseppe Pinna, allegato alla proposta di deliberazione.

**Dato atto** che l'adozione del presente atto non ha rilevanza contabile, come attestato dal Dirigente del settore Programmazione e Gestione delle Risorse, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

**Visto** il parere favorevole della VI Commissione Consiliare “Urbanistica e Verde Pubblico Urbano, Sviluppo Sostenibile e Qualità della Vita, Edilizia Privata, Mobilità e Traffico, Energie Rinnovabili e Patto dei Sindaci, Polizia Municipale, Protezione Civile” espresso in data 13.10.2020.

**Visto** l'esito delle votazioni sulla proposta di delibera che viene approvata all'unanimità con: Presenti 24. Voti Favorevoli 24. Assenti 1 (Canoppia).

**Visto** l'esito della votazione per l'immediata esecutività dell'atto che viene approvata all'unanimità con: Presenti 24. Voti Favorevoli 24. Assenti 1 (Canoppia).

## ***Delibera***



## COMUNE DI ORISTANO

---

1) Di adottare, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89 e s.m.i, le Linee Guida dei Centri Matrice delle frazioni di Silì, Donigala, Nuraxinieddu e Massama, ai sensi dell'art. 52, comma 5, delle N.T.A. del PPR, così come definite dal professionista incaricato arch. Maura Maria Grazia C. Falchi e costituito dai seguenti elaborati, che pur facendo parte integrante e sostanziale del presente atto, non si allegano materialmente, ma sono disponibili sul sito istituzionale dell'Ente nell'area tematica "Casa e Urbanistica" - "Linee Guida Centri Matrice".

A.1 Relazione generale

B.1 Inquadramento territoriale

B.2 Planimetrie stralcio PUC -Silì- Donigala-Nuraxinieddu e Massama

B.3.1 Mosaico Catastale - Silì

B.3.2 Mosaico Catastale - Donigala

B.3.3 Mosaico Catastale - Nuraxinieddu

B.3.4 Mosaico Catastale - Massama

B.4.1 Consistenza patrimonio edilizio - Silì

B.4.2 Consistenza patrimonio edilizio - Donigala

B.4.3 Consistenza patrimonio edilizio - Nuraxinieddu

B.4.4 Consistenza patrimonio edilizio - Massama

C.1 Norme Tecniche di Attuazione

C.2 Schede organismi architettonici di valore storico

C.3 Quaderno per gli interventi nei centri matrice

C.4.1 Planimetrie di progetto - Silì

C.4.2 Planimetrie di progetto - Donigala

C.4.3 Planimetrie di progetto - Nuraxinieddu

C.4.4 Planimetrie di progetto - Massama

D.1 Quaderno dello spazio aperto

2) Di adottare la variante al PUC in quanto vengono modificate le N.T.A. unicamente per i fabbricati ricadenti nei centri matrice delle frazioni, per i quali valgono i parametri riportati nell'art. 17- "Parametri urbanistici ed edilizi" delle Norme Tecniche di Attuazione delle presenti Linee Guida.

3) Di adottare la variante urbanistica, ai sensi e con le modalità dell'art. 20, commi 28 e seguenti, della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.

4) Di demandare al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio tutti gli adempimenti relativi all'adozione della variante al PUC e delle Linee Guida.

Delibera altresì all'unanimità, con separata votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 nr. 267, stante la necessità di sbloccare l'attività edilizia nei centri matrice delle frazioni.



## COMUNE DI ORISTANO

---

GIUSEPPE PINNA/Anna Luigia Foddi

*Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dall'ufficio Servizio Segreteria Generale*



**COMUNE DI ORISTANO**

---

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*