



COMUNE DI ORISTANO
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Via Ciudadella de Menorca 19 – Oristano – Tel. 0783 791-260

Protocollo n. 24280/2020

Oristano 28/04/2020

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica

A richiesta, pervenuta con prot. 24280 del 27/04/2020, della **Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, Dirigente del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi culturali e Servizi alla Persona del Comune di Oristano**

Visti gli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001 (ex art. 18 della Legge 28/02/85 n.47),

SI CERTIFICA

che le aree site ad Oristano, distinte in Catasto al **foglio 14 mappali n° 9088, 9097, 9203, 9206** risultano così classificate:

- nel **Piano Urbanistico Comunale** adottato definitivamente con deliberazione Consiglio Comunale n°45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n° 34 del 18/11/2010:

- **Foglio 14 Mapp.li n. 9088, 9097**

- o **Sottozona "G1_1", Attrezzature di servizio (art.64 NTA del PUC come modificata dalla variante ai sensi della Delibera C.C. n.72 del 02.07.2015).** Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art.63 NTA del PUC e i relativi richiami normativi.
- o **I mappali sono individuati all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR.**
- o **PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI):**
 - **Nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) relativo al territorio comunale, i mappali sono parzialmente individuati all'interno dell'area di pericolosità idraulica moderata Hi1. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia.**

- **Foglio 14 Mapp.le n. 9203**

- o **Sottozona "G1_1", Attrezzature di servizio (art.64 NTA del PUC come modificata dalla variante ai sensi della Delibera C.C. n.72 del 02.07.2015).** Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art.63 NTA del PUC e i relativi richiami normativi.
- o **Il mappale è individuato all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR.**

- **Foglio 14 Mapp.le n. 9206**

- o **Sottozona "G1_1", Attrezzature di servizio (art.64 NTA del PUC come modificata dalla variante ai sensi della Delibera C.C. n.72 del 02.07.2015).** Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art.63 NTA del PUC e i relativi richiami normativi.
- o **Il mappale è individuato all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR.**
- o **PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI):**
 - **Nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) relativo al territorio comunale, il mappale è individuato all'interno dell'area di pericolosità idraulica moderata Hi1. A partire dalla data di pubblicazione (BURAS n.35 del 26/07/2018) sono valide le norme di salvaguardia.**

- Stralcio Norme Tecniche di attuazione PUC vigente -

ART. 64 - SOTTOZONA "G1_1" – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Comprendono:

- Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;
- Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;
- Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;
- Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;
- Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
- Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;

- Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;
- Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;
- Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;
- Usi assimilabili al precedenti;
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento;
- Centro Intermodale (ai sensi della Delibera C.C. n.49 del 15.11.2012).

Limitatamente alla zona G1_1 interessata dal "Piano integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di attuazione dell'art. 16 della l. nr. 179/1992 e della l.r. nr. 16/1994 - Realizzazione di servizi privati di interesse collettivo per la salute ed il benessere con le connesse strutture ricettive di supporto per l'attività primaria (area ex Sipsa loc. Brabau) e ss.mm.ii.", l'attuazione è definita secondo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso di cui al succitato piano integrato, ed in particolare:

Superficie territoriale interessata zona G1 mq. 134.500,00

Superficie territoriale zona F4 mq. 32.320,00

Superficie Coperta mq. 13.120,30

Rapporto di copertura mq/mq 0,1025

Volume complessivo mc. 92.799,00

Indice territoriale mc/mq 0,689

Cubature zona G1 mc. 73.407,00

Cubature zona G1 turistica residenziale (F) mc. 19.392,00

Cubature in zona E mc. 840

La volumetria alberghiera di cui al sopra citato Programma Integrato deve essere considerata nel calcolo della capacità insediativa turistica, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 8/2004.

Nell'area circostante il pontile, all'interno della fascia dei 300 mt dalla linea di battigia, non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie.

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

Parametri urbanistici - edilizi

- Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;

- Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

- Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;

- Altezza massima pari a m 20,00;

- Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00;

- Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;

- Distanza dai confini laterali m 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

SI PRECISA che la capacità volumetrica di un mappale oltre che dalla sua destinazione urbanistica, dipende anche da eventuali altre potenzialità intrinseche al mappale stesso (cessioni di volumi al mappale originario e/o ai mappali limitrofi, pericolosità idraulica, ecc...)

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di fasce di rispetto stradale e ferroviario

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di usi civici

Sono fatte salve le norme vigenti in materia di inedificabilità lungo la golena del fiume Tirso

Sono fatte salve le norme di cui al Decreto Assessoriale 6 Aprile 1990 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio di Torre Grande ricadente nel comune di Oristano e suo inserimento negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497" (GU Serie Generale n.50 del 28-2-1991 - Suppl. Ordinario n. 18).

Con Delibera n. 91 del 01/08/2015 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano, adottato definitivamente con Delibera C.C. n.27 del 22/03/2017, vigente a partire dalla data di pubblicazione sul BURAS n.27 Parte III del 08/06/2017 e consultabile presso l'Albo Pretorio online.

Con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 è stato approvato il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del bacino unico regionale, redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998.

Con Delibera n.1 del 20.06.2013, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha adottato in via definitiva il Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), quale approfondimento e integrazione al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Con Delibera n. 2 del 17.12.2015, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, ai sensi dell'art. 9 delle L.R. 19/2006 come da ultimo modificato con L.R. 28/2015, il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

SI PRECISA che con Delibera n.29 del 22/03/2016 il Consiglio Comunale 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, pertanto:

- nelle aree perimetrare dagli studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica sono efficaci, quali norme di salvaguardia, le disposizioni del Titolo III delle Norme di attuazione del PAI che regolamentano la disciplina degli interventi nelle aree a pericolosità idrogeologica, secondo quanto disposto dagli articoli 4 e 8 cc. 8, 9, 10, 11 e 12, artt. 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 delle Norme di Attuazione del PAI;
- 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;
- l'Amministrazione ha provveduto alla delimitazione dei centri edificati per gli effetti degli artt. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, con apposita deliberazione consiliare, al fine di uniformare l'applicazione delle misure di salvaguardia.

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”*.

Con Delibera n.1 del 17/12/2019, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato le mappe della pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni Secondo ciclo di pianificazione 2016-2021. Ai sensi della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni – Adempimenti di cui agli articoli 6 e 12 del D.Lgs.49/2010. Sono valide le norme di cui al Titolo V delle NTA del PAI recante *“Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)”*.

NON SUSSISTE ALCUN VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE 21 Novembre 2000 n°353 - Legge quadro in materia di incendi boschivi.

- Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'Art. 15 della Legge 12.11.2011 n. 183.

Si rilascia in carta semplice ai sensi dell'Allegato B del DPR 642 del 26.10.1972.

Il tecnico incaricato
Dott. Ing. Yuri Iannuzzi

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. Ing. Giuseppe Pinna