



## COMUNE DI ORISTANO

### SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Via Ciudadella de Menorca 19 – Oristano – Tel. 0783 791-260/250

Protocollo n.43092 INT/2016

Oristano 09/06/2016

#### OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

A richiesta, pervenuta con prot. n.43092 INT in data 31/05/2016 della Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse 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 8 mappali n° 465, 479, 480, 484, 485; 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:

- o Sottozona "B3.b" – Completamento Residenziale (Borgata) (art.25 NTA del PUC). Sono inoltre valide le norme generali di zona di cui all'art.16 NTA del PUC e i relativi richiami normativi;
- o I mappali sono individuati all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR;

- Stralcio Norme Tecniche di attuazione PUC vigente -

#### ART. 25 - SOTTOZONA "B3.b" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (Borgata)

E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione nella Borgata di Torregranda.

Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano.

Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi, la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

Destinazioni d'uso consentite:

- Abitazioni;
- Attività commerciali al dettaglio;
- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;
- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;
- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;
- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;
- Attività culturali, sportive e per il tempo libero;
- Uffici e studi professionali;
- Autorimesse ad uso pubblico e parcheggi;
- Locali di riunione e spettacolo;

Parametri urbanistico-edilizi

La realizzazione degli interventi consentiti avverrà in regime di concessione diretta o mediante Piani Particolareggiati.

In regime di concessione diretta l'indice fondiario massimo è stabilito in 3,00 mc/mq.

E' ammesso un indice fondiario superiore a 3,00 mc/mq nel solo caso di trasformazione mediante demolizione e ricostruzione, all'interno di un lotto urbanistico, quando l'indice fondiario preesistente risulta superiore al valore di 3,00 mc/mq; in questa fattispecie l'indice fondiario massimo non potrà superare il 70% dell'indice fondiario preesistente con valore minimo pari a 3,00 mc/mq.

Nel caso di interventi mediante Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione convenzionata si prescrivono i seguenti parametri:

- Ambito d'intervento esteso ad almeno un isolato o superficie minima di 2.000 mq;
- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 4,00 mc/mq, di cui non più di 3,00 mc/mq destinato alla residenza, 1,00 mc/mq per gli altri usi consentiti;
- Indice di fabbricabilità fondiario su singolo lotto fondiario, non superiore a 5,00 mc/mq;
- Standards per servizi pubblici 20 mq/abitante, assumendo il parametro di 100 mc/abitante;
- Lotto minimo pari a mq 500 per fabbricati isolati, mq 300 per fabbricati in linea o a schiera;
- Obbligo di stabilire negli elaborati progettuali di Piano le tipologie formali, i fronti lungo strade pubbliche, piazze o aree di verde pubblico e parcheggi, i materiali da costruzione prescritti ed i livelli di finitura compresi i cromatismi da osservarsi.

Per tutte le modalità di intervento, le nuove costruzioni dovranno sorgere a filo strada ovvero in allineamento con l'edificazione esistente, in ambiti urbani già definiti e consolidati, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante.

L'edificazione potrà avvenire in aderenza con i lotti confinanti, in tal caso dovrà dimostrarsi, mediante adeguati elaborati grafici e fotografici il rispetto delle sequenze architettoniche tradizionali e la compatibilità compositivo-formale rispetto al contesto.

Per gli edifici in arretramento dal filo stradale, si prescrive la distanza minima di 3,00 m.

Per i distacchi dal confine o tra i fabbricati trovano applicazione le norme di cui alla norma della sottozona B1.f

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% del lotto urbanistico,

Nel rispetto dell'indice di fabbricabilità prescritto e dal rapporto massimo di copertura, sono consentite costruzioni accessorie a condizione che risultino parte integrante del fabbricato principale in quanto a caratteristiche architettoniche e dei materiali di finitura

L'altezza massima dei corpi di fabbrica, sia che sorgano a filo strada, sia in arretramento da questo, è stabilita in m 9,00 misurata dal piano di sistemazione finita secondo le prescrizioni di cui al D.A. nr. 2266/U del 20.12.83.

E' consentito derogare al suddetto limite di altezza, qualora si tratti di strutture di particolare valore architettonico ai fini dell'inserimento armonico nel contesto urbanistico.

Con Delibera n.09 del 04/02/2014 il Consiglio Comunale ha adottato la "Variante Generale al PUC - adozione della rettifica cartografica e revisione", consultabile presso l'Albo Pretorio online.

SI PRECISA che a partire da tale data, ai sensi dell'art. 20 L.R. 45 del 22/12/1989 ss.mm.ii., trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902 del 03.11.1952 e ss.mm.ii.

PERTANTO, ogni intervento dovrà essere conforme sia al Regolamento Edilizio (R.E.) e alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PUC vigente sopra riportato, sia al R.E. e alle N.T.A. della "Variante Generale al PUC - adozione della rettifica cartografica e revisione" allegati alla Delibera C.C. n.09/2014. In caso di difformità, sono da intendersi valide le norme più restrittive.

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 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, consultabile presso l'Albo Pretorio online.

SI PRECISA che a partire da tale data, ai sensi dell'art. 20 L.R. 45 del 22/12/1989 ss.mm.ii., trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902 del 03.11.1952 e ss.mm.ii.

PERTANTO, ogni intervento dovrà essere conforme sia al Piano Particolareggiato della Delibera C.C. n. 44/1999, sia al Piano Particolareggiato della Delibera C.C. n. 91/2015. In caso di difformità, sono da intendersi valide le norme più restrittive.

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 perimetrate 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.

**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 resa legale per gli usi di Legge.

Il tecnico incaricato  
Dott. Ing. Yuri Iannuzzi

  
  
1E001 CER DES Y1081 MARIA RIMEDIATA ENERGIA  
Um

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Dott. Ing. Giuseppe Pinna

  
  
Settore Sviluppo del Territorio  
Comune di Oristano  
- Set -