



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 27 DEL 22/03/2017)

OGGETTO: *ADOZIONE DEFINITIVA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ORISTANO.*

Sessione di Prima convocazione. Seduta Pubblica.

L'anno **2017** il giorno **22** 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 13

Assenti 12

Guido Tendas	Si		
Donatella Arzedi	Si	Mariano Musu	Si
Corrado Ignazio Cocco	Si	Daniela Nurra	No
Marco Cossu	Si	Giuseppe Obinu	Si
Antonio Falconi	No	Marco Gaetano Piras	No
Alberto Granese	Si	Renato Piras	Si
Giuseppe Lai	Si	Roberto Pisanu	No
Salvatore Ledda	No	Giuseppe Puddu	No
Giampaolo Lilliu	No	Massimiliano Sanna	No
Andrea Lutz	No	Marina Rita Lucia Serra	Si
Roberto Martani	Si	Mauro Solinas	No
Alessandra Melis	Si	Simone Spahiu	Si
Stefano Mureddu	No	Giuliano Uras	No

Presidente: Dr Marco Cossu

Segretario: Dr Luigi Mele



In prosecuzione di seduta.

E' presente in aula la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente.

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Gianluca Mugheddu.

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

Visto:

- il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/03/1999 ed in vigore dal 26/04/1999;
- la determinazione RAS Ass.to EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 747/DG del 27/07/2007 recante *"Atto ricognitivo riguardante le perimetrazioni dei centri di antica e prima formazione nel Comune di Oristano, borghi e frazioni"*;
- la determinazione RAS Ass.to EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 3053/DG del 17/12/2008 recante *"Verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale - Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24/04/07 - Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Oristano approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 22/03/1999"*;
- il Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 13/05/2010, ed in vigore dal 18/11/2010;
- la determinazione RAS Ass.to EE.LL. Finanze ed Urbanistica n. 3258/DG del 27/12/2010 recante *"Comune di Oristano. Deliberazione del C.C. n° 45 del 13/05/2010 – Verifica di coerenza – Adeguamento del P.U.C. al P.P.R."*;
- la determinazione del Dirigente del V Settore n. 117 del 23/05/2011 *"P.U.C. in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I. Attività di copianificazione ai sensi art. 49 delle NTA del P.P.R. Presa d'atto risultanze copianificazione ai sensi Det. N. 3258/DG del 27/12/2010"*;
- la L.R. n° 45 del 22/12/1989;
- la L.R. n° 28 del 12/08/1998;
- la Deliberazione G.R. RAS n° 44/51 del 14/12/2010.

Premesso che con determinazione del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio n. 3035 del 30/09/2014, è stato affidato l'incarico professionale per la *definizione progettuale del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano* al Raggruppamento temporaneo di professionisti "ABEILLE", rappresentato dal Capogruppo Arch. Massimo Carta.

Dato atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 01/08/2015 è stato adottato il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano, costituito dai seguenti elaborati:

- A.1 – Relazione illustrativa;
- A.2 – Relazione Paesaggistica;



- B.1 – Inquadramento e relazioni con i Centri di prima e antica formazione;
- B.2 – Planimetria stralcio del PUC;
- B.3 – Mosaico catastale;
- B.4 – Mosaico della conoscenza degli edifici;
- B.5 – Catalogo degli elementi caratterizzanti gli edifici;
- B.6 – Sistema dei beni storico-culturali;
- B.7 – Carta dei tetti e piano quotato;
- B.8 – Quadro unione degli isolati e delle Unità Edilizie (UE);
- B.9 – Schede delle Unità Edilizie;
- B.10 (da B.10.1 a B.10.51) – Sviluppo degli isolati;
- B.11 – Atlante dello Spazio Pubblico,
- C.1 - Processo e strumenti per la partecipazione al PPCS;
- C.2 - Oristano Laboratorio Aperto;
- D.1 – Quadro unione Unità Minime di Intervento;
- D.2 – Il Progetto del PPCS: la disciplina per gli interventi nel Centro Storico;
- D.3 – Norme Tecniche di Attuazione;
- D.3.1 – Schede delle Aree Speciali;
- D.3.2 – Modello del Fascicolo per la richiesta di intervento nel Centro Storico;
- D.4 – Quaderno per gli interventi di recupero e restauro;
- D.5 – Quaderno per il progetto dello spazio pubblico.

Preso atto che il Piano di cui sopra è stato depositato a disposizione del pubblico presso il Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Oristano per 30 giorni e che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso nell'Albo Pretorio on line dell'Amministrazione Comunale in data 12/08/2015, avviso sul quotidiano "Corriere dello Sport – Stadio Ed. Sardegna" in data 12/08/2015 e contemporanea affissione di un numero congruo di manifesti murali;

Considerato che la L.R. n. 8/2015 ha modificato l'art. 20, commi 2 e 3 e, di conseguenza, l'art. 21 della L.R. n. 45/1989, pertanto si è reso necessario procedere alla pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione del piano particolareggiato del centro storico sul BURAS n. 14 parte III del 24/03/2016, e di conseguenza sono stati riaperti i termini per la presentazione di eventuali osservazioni;

Dato atto altresì:

- che nei trenta giorni successivi all'ultimo giorno della prima pubblicazione sono pervenute n. 11 osservazioni al suddetto Piano, nonché il parere preliminare con le relative osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza per le Province di Oristano e Medio-Campidano (Regione Autonoma della Sardegna) ai sensi dell'art.9 della L.R.28/98 e ss.mm.ii.;
- che nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS n. 14 parte III del 24/03/2016 è pervenuta n. 1 osservazione come certificato dal Segretario Generale in data 14/06/2016.

Rilevato che le citate osservazioni sono state oggetto di istruttoria da parte del Servizio Urbanistica allegata alla presente deliberazione con la lettera "A" esclusivamente in formato digitale, ai fini di costituirne parte integrante e sostanziale.



Preso atto dell'osservazione prot. n. 68472 del 19/12/2016 (osservazione n. 13) pervenuta oltre i termini previsti dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/1989.

Considerato che, non essendo ancora intervenuta l'approvazione del P.P.C.S., l'osservazione n. 13, riepilogata nell'allegato "A1", (esclusivamente in formato digitale) possa essere portata all'attenzione del Consiglio Comunale in quanto la normativa non fissa un termine perentorio per la presentazione e di conseguenza la decisione di esaminare le osservazioni tardive spetta all'organo politico.

Ritenuto di poter accogliere le indicazioni formulate dal Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza per le Province di Oristano e Medio-Campidano (Regione Autonoma della Sardegna) con la nota del 11/12/2015, che si allega alla presente, ai sensi dell'art. 9 della L.R.28/98 e ss.mm.ii. con le specificazioni tecniche di cui all'allegato "B", entrambi allegati esclusivamente in formato digitale.

Vista ed esaminata la proposta d'Integrazione n. 1 – All. A). Proposta dal Servizio Urbanistica – Settore Sviluppo del Territorio che di seguito si riporta:

Pertanto si propone l'aggiunta all'articolo 27 ("Coperture"), di un ulteriore comma 5: "Tranne nel caso degli edifici classificati all'art. 24, comma 5 (Edifici recenti di valore), è sempre ammessa la realizzazione di tetti a falda in sostituzione dei tetti piani."

Questa aggiunta è da intendere integrata con le modifiche all'art. 17 proposto in seguito.

Vista ed esaminata la proposta d'Integrazione n. 2 – All. A). Proposta dal Servizio Urbanistica – Settore Sviluppo del Territorio che di seguito si riporta:

Rilevata l'esigenza di chiarire le modalità di installazione di "pannelli solari termici o fotovoltaici". L'art. 42 ("Impianti tecnologici"), al comma 2 ("pannelli solari termici o fotovoltaici"), si intende integrato come segue: "È consentita la messa in opera di tali impianti tecnologici sulle coperture a falda e piane a condizione che gli edifici abbiano un'altezza maggiore o uguale a due piani fuori terra, o comunque superiore a 6 (sei) metri (...)"

Vista ed esaminata la proposta d'integrazione n. 3 avanzata dalla Giunta Comunale, illustrata dall'Assessore all'Urbanistica nel corso della seduta, con la quale si chiede che:

L'art. 71 N.T.A. venga integrato e completato con il seguente comma 6: "al fine di dare completa attuazione alla pianificazione di dettaglio, con particolare riferimento alla disciplina delle aree speciali, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla revisione generale della normativa entro due anni dalla data di approvazione del presente piano".

Viste ed esaminate le osservazioni sopra citate come riassunte negli allegati A) e A1) (esclusivamente in formato digitale) predisposti dal Servizio Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio di seguito riportate:

Osservazione n. 1 – Prot. N. 44170 del 05.10.2015. Associazione regionale ex-esposti amianto Sardegna.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE



Osservazione di carattere generale.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiedono:

- 1) che le N.T.A. non siano di impedimento per l'accesso ad agevolazioni per la bonifica DELL'AMIANTO e che vengano agevolate le azioni di bonifica dell'amianto con abbattimenti o sgravi degli oneri concessori;
- 2) velocizzazione delle pratiche riguardanti ristrutturazione di immobili che prevedono bonifiche e smaltimento di manufatti con amianto, introduzione di incentivi per la bonifica smaltimento e conferimento amianto.
- 3) introduzione di incentivi per la bonifica smaltimento e conferimento amianto.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Nell'articolato normativo del PPCS nulla osta all'attività di risanamento dall'amianto negli immobili ricompresi entro il perimetro del CS, in qualunque modo essi siano classificati e disciplinati dal PPCS stesso. Le attività di bonifica da fibre e polveri di amianto, condotte secondo le norme vigenti, non comportano di per sé variazione delle discipline del PPCS (ad esempio, della classificazione degli edifici né la variazione della categoria di intervento previsto dal PPCS).

L'osservazione in oggetto pare dunque pertinente con i contenuti generali del PPCS medesimo, fatto salvo il contenuto prettamente tecnico/prescrittivo del PPCS stesso, il quale non impedisce in nessun modo che si attuino tali interventi di bonifica, risanamento e successivo smaltimento dell'amianto.

L'osservazione in oggetto riguarda più propriamente eventuali aspetti premiali riguardanti attività di risanamento da fibre e polveri di amianto entro il Centro Storico, che potrà essere regolata dall'attività della PA, in coerenza con le discipline del PPCS, e in ottemperanza e secondo la Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 22.

PARERE.

In linea di principio nulla osta all'accoglimento, ma il testo dell'osservazione va integrato in modo che possa tradursi in un disposto normativo applicabile.

Osservazione n. 2 – Prot. N. 44984 del 08.10.2015. Mameli Angelo.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via Duomo. Foglio 14 –Mappale 627 sub. 14.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede:

- 1) la costruzione di un fabbricato di due piani fuori terra per regolarizzare il prospetto sulla via Duomo da allineare alle linee di gronda delle facciate degli immobili attigui.
- 2) la realizzazione al piano terra di un piano pilotis per permettere l'accesso veicolare all'interno dell'area.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Le richieste di aumento volumetrico e aumento di superficie coperta non sono permessi dal PPCS in quest'area, coerentemente con l'impianto generale del PPCS stesso. Il PPCS non ammette in quest'area l'aumento di superficie coperta, né la realizzazione di volumi aggiuntivi a quelli rilevati/presenti, in nessun modo disposti entro la superficie della corte/pertinenza. La supposta



passata esistenza di configurazioni edilizie diverse, non determina, di per sé, la previsione di ulteriori volumi e/o superfici coperte rispetto a quelle rilevate.

PARERE.

Non favorevole all'accoglimento.

Osservazione n. 3 – Prot. N. 45197 del 09.10.2015. Concas Antonio.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Osservazione di carattere generale.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede di poter inserire negli artt. 17 e 18 delle N.T.A. la possibilità di realizzare pensiline e tettoie o pergola oltre che negli spazi non prospicienti la via pubblica anche sulle coperture piane a terrazza.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Il PPCS prevede già la possibilità di installare "tettoie e ombreggi" su terrazze e tetti piani, ovunque localizzati, senza che questi determinino la realizzazione di nuova superficie coperta, purché congrui con i valori del centro storico e facilmente amovibili (art. 48).

PARERE.

Non favorevole all'accoglimento.

Osservazione n. 4 – Prot. N. 45251 del 09.10.2015. Ibba Giovanna, Ibba Giuseppina, Ibba Giangiacomo.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via Garibaldi n. 7. Foglio 14 – Mappale 382 sub.1/2/3

SINTESI OSSERVAZIONE.

Evidenziano che il fabbricato di loro proprietà si discosta dalla descrizione riportata nell'elaborato B.9 – Schede Unità Edilizie. Chiedono un incremento dell'altezza del fabbricato con realizzazione di un nuovo livello a falde inclinate e con la modifica della quota degli orizzontamenti.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Il fatto che gli elaborati del PPCS indichino la tipologia alla quale afferisce l'immobile in oggetto come "solitamente" costituita da tre livelli, implica che il PPCS preveda per questa tipologia anche configurazioni differenti (in questo caso due livelli).

Per quanto riguarda la possibilità, fatta salva ovviamente la quota di imposta, di realizzare una copertura a falde ove sia presente una copertura piana, anche per i "Tessuti di pregio da conservare - TC", **si confronti il comma aggiuntivo proposto all'art. 27 ("Coperture"), e la modifica all'art. 17 comma 5, lettera "d".**

PARERE.

Favorevole all'accoglimento, secondo quanto espresso nel parere istruttorio evidenziando che l'intervento non prevede incrementi di volume edilizio, in quanto non varia l'altezza in gronda del fabbricato

Osservazione n. 5 – Prot. N. 45258 del 09.10.2015. Pani Mario.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE



Via Martignano n. 12.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede una nuova perimetrazione della propria abitazione in quanto i confini nella mappa sono errati

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'osservazione riguarda la richiesta di nuova perimetrazione dell'UMI, entro la classificazione TP - Tessuti di pregio da riqualificare: la perimetrazione proposta è ammissibile, preso atto della richiesta della proprietà, e fatte salve le discipline esistenti, che non subiscono variazione.

PARERE.

Favorevole all'accoglimento

Osservazione n. 6 – Prot. N. 45361 del 09.10.2015. Sechi Francesco.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via Garibaldi n. 20. Foglio 14. Mappale 347 sub. 9.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede che venga definitivamente regolarizzata la posizione amministrativa del suo fabbricato in quanto negli elaborati del P.P.C.S. manca una porzione di tale fabbricato

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'osservazione chiede la "regolarizzazione amministrativa" del fabbricato in oggetto, cosa che non è pertinente con le finalità del PPCS e con il ruolo che l'apparato conoscitivo e regolativo svolge all'interno del PPCS stesso. Nel caso dell'UMI in oggetto, tutti gli elementi ivi ricompresi dovranno rispettare la relativa disciplina. In sede di presentazione del progetto potranno essere eventualmente prodotti documenti ed elaborati che possano dimostrare la legittimità delle richieste di intervento progettuale e del relativo dimensionamento rispetto all'esistente, fatte salve le discipline del PPCS.

PARERE.

Non favorevole all'accoglimento

Si prende atto della segnalazione, fatti salvi gli aspetti sulla regolarità edilizia da accertare in altra sede.

Osservazione n. 7 – Prot. N. 45370 del 09.10.2015. Sechi Francesco.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Vico Iosto n. 9 e n. 11. Foglio 14. Mappale 411 sub. 7.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede che venga riconosciuto all'immobile di sua proprietà lo status di Area Speciale per permettere una migliore riqualificazione e poter portare l'altezza relativa in linea con l'edificio adiacente.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'edificio ricade entro i tessuti "TP", tessuti di pregio da riqualificare: è possibile secondo le NTA un intervento sulla copertura, si confronti l'art. 18, comma 4, lettera "d), modificare la quota di colmo nel rispetto del limite di pendenza massima delle falde del 35%, purché non si modifichi la quota di imposta delle strutture di copertura".



PARERE.

Non favorevole all'accoglimento

Osservazione n. 8 – Prot. N. 45465 del 12.10.2015. Pisano Ilenia.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via Lamarmora n. 12 Foglio 14. Mappale 469 sub. 24.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Evidenza delle discordanze nell'elaborato B.9 Schede delle Unità Edilizie (ISO12_UMI13) in merito all'età, altezza, materiali e affacci dell'edificio di proprietà.

Presenta delle osservazioni agli articoli 10, 27, 30, 39, 42 e 48 delle N.T.A. e alle volumetrie assegnate alle Aree Speciali.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'osservazione riguarda la precisione della scheda di rilievo dell'unità edilizia, e il valore prescrittivo di tale rilievo. Si fa presente che le schede di rilievo degli edifici hanno valore conoscitivo, utile per la redazione delle discipline del PPCS stesso, ma non determinano di per sé prescrizioni specifiche, che sono invece dettate per "tessuto" e "tipologia" di afferenza, in base a considerazioni sul valore generale e particolare di ogni elemento ricadente all'interno del CS. L'eventuale intervento sull'UMI in oggetto, perciò, dovrà rispondere alle discipline del PPCS.

Per quanto riguarda la disciplina delle coperture, si rimanda alle specificazioni elencate in premessa del presente documento.

PARERE.

Non favorevole all'accoglimento

in quanto non propone in sostanza delle modifiche al PPCS ma evidenzia le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile. Inoltre propone dei quesiti e delle tematiche da trattare non in sede di osservazioni al PPCS.

Osservazione n. 9 – Prot. N. 45511 del 12.10.2015. Solinas Giuseppa.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via G. M. Angioy n. 55.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede che l'immobile sia classificato come facente parte dei tessuti di pregio da riqualificare.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'edificio, seppure possa aver subito parziali modificazioni / sostituzioni di parti anche strutturali, mantiene le caratteristiche di pregio evidenziate secondo le finalità del PPCS, in particolare nel quadro della configurazione dell'isolato ove ricade.

PARERE.

Sulla base dell'esame aggiornato dello stato di fatto, pur riconoscendo i valori di pregio, si esprime parere favorevole alla classificazione ex art 18 delle NTA, accogliendo quindi l'osservazione.

Osservazione n. 10 – Prot. N. 45628 del 12.10.2015. Arch. Falchi Maura.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE



Osservazione di carattere generale..

SINTESI OSSERVAZIONE.

Chiede che l'art. 17 delle NTA, riguardante i Tessuti di Pregio da Conservare, consenta la realizzazione di nuovi orizzontamenti e il collegamento con rampe di scale negli edifici di modeste dimensioni che presentano il solo piano terra e copertura a falda con intradosso a vista.

Chiede inoltre:

- la possibilità di modificare la geometria e la quota di imposta e di colmo delle strutture di copertura con il sollevamento di 40 cm
- La possibilità di realizzare terrazzi nella copertura con funzione di spazio tecnico per alloggiare caldaie e pompe di calore.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'osservazione evidenzia una possibilità di trasformazione coerente con l'impianto generale del PPCS, nello specifico riferita a edifici che hanno un solo piano fuori terra, per i quali, fatte salve le caratteristiche tipologiche e il rispetto generale delle discipline del PPCS, è possibile ipotizzare l'inserimento di una nuova partizione orizzontale (solaio), con relativa struttura di collegamento verticale.

Per ciò, per tali edifici ricadenti nei "Tessuti di pregio da conservare", è possibile ipotizzare la variazione del relativo articolo, come segue. Si propone l'aggiunta di una lettera "i" al comma 4 dell'art. 17:

esclusivamente per gli edifici di un piano fuori terra, ove sussistano le misure di legge, realizzare un nuovo orizzontamento con relativa struttura di collegamento verticale,

Di conseguenza, al successivo comma 5, lettere "b" e "c", si aggiungano le parole:

ad eccezione di quanto specificato al precedente comma 4, lettera "i".

L'osservazione evidenzia la possibilità che, pur in presenza di edifici afferenti ai "Tessuti di pregio da conservare", siano presenti coperture non congrue con i valori del Centro storico. In questo caso, ovvero in presenza di coperture "lunghe" e di scarsa pendenza (inferiore al 35%) e non pregiate, si ritiene possibile un intervento di miglioramento, nel rispetto della pendenza massima ammessa e con un disegno generale che ne ottimizzi il funzionamento statico e il valore estetico.

Per ciò, si propongono delle aggiunte all'articolo 17:

L'aggiunta di una lettera "l" al comma 4 dell'art. 17:

nel caso di coperture manifestatamente incongrue, nel rispetto dell'art. 27, è permessa la variazione della quota di colmo delle coperture al fine di migliorare gli aspetti funzionali ed estetici delle stesse.

L'aggiunta alla lettera "d" del comma 5 del testo seguente:

modificare la quota di imposta e di colmo delle strutture di copertura, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4, lettera 'l'.

Appare invece controverso consentire, come suggerisce l'Osservazione, l'elevamento della quota di imposta di 40 cm, poiché questa operazione comporterebbe seri rischi per il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e potrebbe portare all'aggiunta di nuovi orizzontamenti negli edifici ad un piano (anche per il combinato disposto della variazione proposta dell'art. 17, comma 5, lettera "b" e "c").

Appare altresì già permesso (art. 17, comma 4, lettera "g") realizzare nuove aperture o interruzioni nelle falde di copertura (terrazze) purché non si alterino i prospetti verso la via pubblica e non si alterino in maniera visibile i prospetti.



PARERE.

Parzialmente favorevole all'accoglimento, come espresso nell'istruttoria.

Osservazione n. 11 – Prot. N. 45532 del 12.10.2015. Agenzia Affari Generali s.r.l., legale rappr. Abis Franco Giuseppe.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via De Castro Foglio 14. Mappale 331.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Evidenzia l'incompletezza dell'elaborato B.9 Scheda delle unità edilizie – isolato 51 in quanto manca un fabbricato.

Propone di considerare l'intera area come Area Speciale con lo sviluppo di tre condizioni, collegate tra loro in successione ma scorporabili ed eventualmente indipendenti:

- 1) regolarizzare la facciata principale con un incremento di volume che porti tutto il fabbricato alla stessa altezza, formando un unico allineamento sulla via De Castro
- 2) mantenere un corpo di fabbrica costituito dal nucleo originario e realizzare un nuovo corpo di fabbrica alto 8,22 ml, superficie coperta 98,49 mq e volume totale di 810 mc (somma delle superfetazioni di circa 177 mc e di nuovi volumi di circa 632 mc)
- 3) trasferire parte della volumetria da realizzare nell'area libera UMI 09, assentita tramite la pratica SUAP 4545 (DUAAP prot. n. 24295 del 01/06/2015), nel corpo di fabbrica da realizzarsi ex novo nel cortile (vedi punto 2), in modo che venga realizzato un nuovo fabbricato di circa 1.442 mc, superficie coperta 124 mq, e altezza 11,58 ml e realizzare il restante volume nella stessa area con la costruzione di un corpo di fabbrica avente linea di facciata alla stessa altezza del fabbricato contiguo

Propone infine di utilizzare, tramite accordo di programma tra privato e P.A., un percorso pubblico che consenta il passaggio dalla via De Castro alla piazza Eleonora per valorizzare un angolo della città

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

L'osservazione si sviluppa in 3 parti, ugualmente respinte, per la conformazione dell'area in Esame:

Punto 1: non è ammissibile l'aumento volumetrico per estensione dell'altezza del volume in oggetto, e non è ammissibile il cambiamento di disciplina per gli immobili in oggetto;

Punto 2: non è ammissibile nuovo volume: nel caso di riorganizzazione del retro e della pertinenza, fatte salve le discipline del PPCS, nel caso di demolizione di volumi incongrui, non ci deve essere aumento di superficie coperta e di volumetria, sebbene sia possibile riorganizzare, entro l'UMI, la collocazione del volume esistente a parità di superficie coperta e secondo le leggi vigenti.

Punto 3: non ammissibile nuovo volume: nel caso di riorganizzazione del retro e della pertinenza, fatte salve le discipline del PPCS, nel caso di demolizione di volumi incongrui, non ci deve essere aumento di superficie coperta e di volumetria.

PARERE.

Non favorevole all'accoglimento.

In considerazione della rilevante importanza che si riconosce all'edificio si propone la redazione, a cura dell'Ufficio, di una scheda tecnica che istituisca una apposita Area Speciale che disciplini l'intervento di riqualificazione.



Osservazione n. 12 – Prot. N. 26544 del 23.05.2016. Agenzia Affari generali s.r.l., Legale Rappr. Abis Franco Giuseppe.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via De Castro Foglio 14. Mappale 331.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Evidenzia l'incompletezza dell'elaborato B.9 Scheda delle unità edilizie – isolato 51 in quanto manca un fabbricato.

Propone di considerare l'intera area come Area Speciale con presentazione di due soluzioni, collegate tra loro in successione ma scorporabili ed eventualmente indipendenti:

1) mantenere il corpo di fabbrica originario e aggiungere un corpo di fabbrica ex novo sul cortile interno avente una volumetria di mc 810,00 dati dalla somma delle volumetrie derivanti dalla demolizione delle superfetazioni (mc 177,42) e dal trasferimento di circa mc 632,58 da realizzare nel lotto libero adiacente a seguito della pratica SUAP 4545, realizzando in tale area libera un fabbricato avente linea di facciata alla stessa altezza del fabbricato contiguo.

fermo restando quanto indicato al punto precedente si propone in aggiunta un accordo di programma tra il privato e l'Amministrazione Comunale che consenta la realizzazione di un passaggio tra la via De Castro e la piazza Eleonora per cui il volume derivato dalla creazione di questo "portico-galleria" unito a un bonus volumetrico di mc 83,38 e alle volumetrie di cui al punto precedente (mc 810,00) consentirebbe la realizzazione di un fabbricato aggiuntivo sul cortile di complessivi mc 1.300

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Rilevata la correttezza delle note mosse dal soggetto osservante sulla necessità di aggiornare gli elementi conoscitivi del PPCS relativi alle UMI ricomprese nella sua proprietà, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, nel modo che si specifica per ciascuna delle due parti delle quali è costituita:

Punto 1: si ritiene di accogliere positivamente l'ipotesi di istituzione di una ulteriore Area Speciale del PPCS, il cui perimetro e le cui discipline saranno eventualmente meglio definite dopo sopralluogo, considerando il grande pregio e l'unicità di alcuni degli edifici ricompresi nell'area in esame, e l'interesse pubblico alla loro migliore conservazione, nello specifico l'edificio ad aula che ha ospitato in passato la Confraternita, indicato nello schema planimetrico in basso a destra dell'ultima pagina dell'Osservazione rispettivamente come «V1».

A questo proposito, si segnala come:

- i volumi V6 e V7 ricompresi nel medesimo schema già citato possano, ad una analisi successiva e da approfondire, essere considerati "incongrui" e dunque demoliti e ricostruiti entro il perimetro della proprietà - fatto salvo il principio di non aumento della superficie coperta complessiva;
- anche il volume indicato come V5 nel già citato schema possa essere ragionevolmente considerato incongruo e quindi se ne possa ipotizzare la demolizione con ricostruzione - fatto salvo il principio di non aumento della superficie coperta complessiva.

Non è ammissibile invece lo scorporo di volumetria dall'intervento già assentito su Via De Castro, non riportato nelle cartografie di PPCS, che pare congruo, per conformazione volumetrica, agli obiettivi del PPCS stesso.

Punto 2: fatto salvo quanto riportato al punto 1, la riapertura o realizzazione di un passaggio pedonale o carrabile entro un corpo di fabbrica classificato come PAC in tessuto TC è ammissibile



per il PPCS purché nel pieno rispetto delle prescrizioni di tutela dell'immobile, delle sue facciate e in generale di rispetto del suo assetto storico riconosciuto (si veda ad esempio l'art. 17, comma 5 lettera C delle NTA del PPCS).

PARERE.

Parzialmente favorevole all'accoglimento.

In considerazione della rilevante importanza che si riconosce all'edificio si propone la redazione, a cura dell'Ufficio, di una scheda tecnica che istituisca una apposita Area Speciale che disciplini l'intervento di riqualificazione.

Osservazione n. 13 – Prot. N. 68472 del 19.12.2016. Pes Gianfranco.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Via G.M. Angioy. Foglio 14. Mappale 8673.

SINTESI OSSERVAZIONE.

Comunica che ha iniziato i lavori di costruzione del fabbricato sito in via G.M. Angioy, costituito da 3 piani fuori terra, a seguito di regolare C.E. n. 118/2010 del 05/07/2010 e Autorizzazione Paesaggistica n. 26698 del 20/05/2010, realizzando il solo piano terra entro la data di validità della concessione. Evidenzia che il nuovo PPCS non ha tenuto conto dell'incompletezza dell'immobile che risulta in posizione interclusa tra due edifici di recente costruzione alti mt 9,00. Chiede che l'edificio possa essere ultimato mediante istanza di permesso di costruire per sopraelevare così come previsto nella citata concessione edilizia e Autorizzazione Paesaggistica.

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO/PROGETTISTI.

Si condivide quanto esposto nell'osservazione.

PARERE.

Favorevole all'accoglimento

Vista ed esaminata la integrazione n. 4 proposta dalla Giunta Comunale, illustrata dall'Assessore all'Urbanistica nel corso della seduta, con la quale si chiede che:

Il dispositivo della delibera venga così integrato: "di dare atto che l'amministrazione verifichi la possibilità di dare avvio alla procedura di acquisizione dell'area speciale n. 17, valutando nel contempo l'opportunità di rinunciare al ripristino delle volumetrie ivi previste dal PPCS a fronte di una diversa sistemazione dell'area di sedime del fabbricato, di concerto con l'Ufficio Regionale per la Tutela del Paesaggio e il MIBACT.

Dato atto che occorre procedere all'adozione definitiva dello strumento di pianificazione attuativa per il centro storico della Città, così come previsto negli atti di programmazione generale dell'Ente per il 2014/2016 e come definito nel PEG-PDO 2014 approvato con delibera della G.C. n. 131 del 26/08/2014.

Ritenuto di dover adottare definitivamente, ai sensi della L.R. n. 45/89, il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano.

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, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali, Dott.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 VI Commissione Consiliare "Urbanistica" la quale si è riunita nei giorni 3 e 20 marzo 2017.

Visto l'esito delle votazioni:

Votazione Integrazione n. 1 – All. A). Proposta Servizio Urbanistica – Settore Pianificazione del Territorio.

Presenti 21. Voti favorevoli 16. Voti contrari 3 (Nurra, Puddu, Uras). Presenti e non votanti 3 (Lilliu, Lutz, Mureddu). Assenti 3 (Ledda, Piras M.G., Pisanu). **L'integrazione è approvata.**

Votazione Integrazione n. 2 – All. A). Proposta Servizio Urbanistica – Settore Pianificazione del Territorio.

Presenti 22. Voti favorevoli 16. Voti contrari 4 (Nurra, Pisanu, Puddu, Uras). Presenti e non votanti 2 (Lutz, Mureddu). Assenti 3 (Ledda, Lilliu, Piras M.G.). **L'integrazione è approvata.**

Votazione Integrazione n. 3 – Proposta della Giunta Comunale.

Presenti 15. Voti favorevoli 13. Voti contrari 1 (Puddu). Presenti e non votanti 1 (Lutz). Assenti 10 (Falconi, Ledda, Lilliu, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Sanna, Solinas, Uras). **L'integrazione è approvata.**

Votazione Osservazione n. 1 – Prot. N. 44170 del 05.10.2015. Associazione regionale ex-esposti amianto Sardegna.

Presenti 22. Voti favorevoli 18. Voti contrari 1 (Puddu). Presenti e non votanti 3 (Mureddu, Nurra, Pisanu). Assenti 3 (Ledda, Piras M.G., Uras). **L'Osservazione è accolta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 2 – Prot. N. 44984 del 08.10.2015. Mameli Angelo.

Presenti 15. Voti contrari 13 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Melis, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Presenti e non votanti 2 (Lutz, Pisanu). Assenti 10 (Falconi, Ledda, Lilliu, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 3 – Prot. N. 45197 del 09.10.2015. Concas Antonio.

Presenti 15. Voti contrari 12 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Presenti e non votanti 3 (Melis, Mureddu, Pisanu). Assenti 10 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Nurra, Piras M.G., Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 4 – Prot. N. 45251 del 09.10.2015. Ibba Giovanna, Ibba Giuseppina, Ibba Giangiacomo.



Presenti 13. Voti favorevoli 12. Presenti e non votanti 1 (Cocco). Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è accolta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 5 – Prot. N. 45258 del 09.10.2015. Pani Mario.

Presenti 14. Voti favorevoli 13. Presenti e non votanti 1 (Uras). Assenti 11 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas). **L'Osservazione è accolta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 6 – Prot. N. 45361 del 09.10.2015. Sechi Francesco.

Presenti 15. Voti favorevoli 2. Voti contrari 13 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Melis, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Assenti 10 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Puddu, Sanna, Solinas). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 7 – Prot. N. 45370 del 09.10.2015. Sechi Francesco.

Presenti 16. Voti favorevoli 3. Voti contrari 13 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Melis, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Assenti 9 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Sanna, Solinas). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 8 – Prot. N. 45465 del 12.10.2015. Pisano Ilenia.

Presenti 13. Voti contrari 13 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Melis, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 9 – Prot. N. 45511 del 12.10.2015. Solinas Giuseppa.

Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è accolta come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 10 – Prot. N. 45628 del 12.10.2015. Arch. Falchi Maura.

Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è accolta parzialmente come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 11 – Prot. N. 45532 del 12.10.2015. Agenzia Affari Generali s.r.l., legale rappr. Abis Franco Giuseppe.

Presenti 13. Voti contrari 13 (Arzedi, Cocco, Cossu, Granese, Lai, Martani, Melis, Musu, Obinu, Piras R., Serra, Spahiu, Tendas). Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è respinta come da parere motivato di cui all'allegato A.**



Votazione Osservazione n. 12 – Prot. N. 26544 del 23.05.2016. Agenzia Affari generali s.r.l., Legale Rappr. Abis Franco Giuseppe.

Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è accolta parzialmente come da parere motivato di cui all'allegato A.**

Votazione Osservazione n. 13 – Prot. N. 68472 del 19.12.2016. Pes Gianfranco.

Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'Osservazione è accolta come da parere motivato di cui all'allegato A1.**

Votazione Integrazione n. 4 – Proposta della Giunta Comunale.

Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras). **L'integrazione è approvata.**

Votazione proposta complessiva come modificata con le integrazioni e osservazioni approvate e accolte nella seduta odierna: Presenti 13. Voti favorevoli 13. Assenti 12 (Falconi, Ledda, Lilliu, Lutz, Mureddu, Nurra, Piras M.G., Pisanu, Puddu, Sanna, Solinas, Uras).

Delibera

- 1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2) Di accogliere e respingere, come da parere motivato, le osservazioni pervenute, secondo l'istruttoria risultante dagli allegati "A" e "A1" costituenti parte integrale e sostanziale della presente deliberazione che si allegano alla stessa esclusivamente in formato digitale, accogliendo altresì le indicazioni formulate dal Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza per le Province di Oristano e Medio-Campidano (Regione Autonoma della Sardegna) ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98 e ss.mm.ii. con la nota del 11/12/2015, con le specificazioni tecniche di cui all'allegato "B" entrambe allegare esclusivamente in formato digitale.
- 3) Di dare atto che l'amministrazione verifichi la possibilità di dare avvio alla procedura di acquisizione dell'area speciale n. 17, valutando nel contempo l'opportunità di rinunciare al ripristino delle volumetrie ivi previste dal PPCS a fronte di una diversa sistemazione dell'area di sedime del fabbricato, di concerto con l'Ufficio Regionale per la Tutela del Paesaggio e il MIBACT.
- 4) Di adottare definitivamente, ai sensi della L.R. n. 45/89, il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano, redatto dal Raggruppamento Temporaneo di Professionisti ABEILLE adottato con deliberazione del C.C. n. 91 del 01/08/2015, come modificato a seguito dell'approvazione delle integrazioni e dell'accoglimento delle osservazioni in premessa riportate.
- 5) Di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di apportare le dovute modifiche agli elaborati progettuali in conformità alle risultanze della presente deliberazione.



- 6) Di trasmettere, a cura del Settore Sviluppo del Territorio, copia della presente deliberazione completa dei relativi allegati alla R.A.S. - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio Campidano, ai fini dell'approvazione di cui all'art. 9 della L.R. n. 28/98.
- 7) Di dare atto che il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano entrerà in vigore il giorno di pubblicazione nel Buras del provvedimento di approvazione definitiva.

Ing. Giuseppe Pinna/Ing. Anna Luigia Foddi

Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dell'ufficio Servizio Segreteria Generale".
Dr. De Roma/Dr.ssa Deiala.



COMUNE DI ORISTANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio

Marco Cossu

IL Segretario

Luigi Mele

Certificato di Pubblicazione

Si certifica che la presente delibera trovasi in corso di pubblicazione per gg. 15 consecutivi dal 30/03/2017 al 14/04/2017,

Dalla Residenza Municipale, li 30/03/2017

IL Segretario

Luigi Mele

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

ATTO NUMERO: _____/_____

L'impiegato Incaricato
