



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 109 DEL 03/10/2013)

OGGETTO: *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'ATTIVITA' PRIMARIA (AREA EX SIPSA LOC. BRABAU) – APPROVAZIONE VARIANTE NR. 2.*

Sessione di Prima convocazione. Seduta Pubblica.

L'anno **2013** il giorno **3** del mese di **Ottobre** 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 22

Assenti 3

Guido Tendas	Si		
Donatella Arzedi	Si	Gianluca Mugheddu	Si
Corrado Ignazio Cocco	Si	Stefano Mureddu	Si
Marco Cossu	Si	Emilio Naitza	Si
Antonio Falconi	Si	Daniela Nurra	Si
Alberto Granese	Si	Giuseppe Obinu	Si
Giuseppe Lai	Si	Renato Piras	No
Salvatore Ledda	Si	Roberto Pisanu	Si
Giampaolo Lilliu	Si	Giuseppe Puddu	No
Andrea Lutzu	Si	Massimiliano Sanna	Si
Roberto Martani	Si	Mauro Solinas	Si
Mariangela Massenti	Si	Angelo Valerio Spanu	Si
Maria Lucia Mocci	No	Giuliano Uras	Si

Presidente: Dr Marco Cossu

Segretario: Dr Luigi Mele



In apertura di seduta.

È presente in aula la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente.

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Filippo Uras.

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

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n° 98 del 05/07/2013, con la quale è stata affidata la responsabilità del procedimento in oggetto al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio.

Vista la L.R. n° 16 del 28/04/1994.

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n° 109 del 31/07/2000, avente oggetto: "Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. Società SIPSA. Parere preliminare e revoca deliberazione C.C. n° 26/2000".

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario n° 21 del 5/10/2001, con la quale veniva adottato il "Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di attuazione dell'art 16 della legge 17/02/1992 n° 179 e della L.R. 29/04/1994 n° 16 per la realizzazione di servizi privati di interesse collettivo per la salute ed il benessere con le connesse strutture ricettive di supporto all'attività primaria. (SIPSA)", in parziale variante al P.R.G.

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario n° 29 del 27/03/2002, con la quale veniva definitivamente adottato il Programma Integrato di cui sopra e contestuale variante parziale al P.R.G.

Visto l'avviso di adozione definitiva del programma integrato e relativa variante al PRG pubblicato nel BURAS n° 39 del 16/11/2002, a seguito della positiva conclusione della procedura di "Verifica di coerenza" ex art 31 L.R. 11/04/2002 n° 7, giusta Determinazione RAS n° 350 del 25/09/2002.

Dato atto che, a seguito dell'entrata in vigore del P.P.R. in data 08.09.2006, si è reso necessario formulare una proposta d'Intesa istituzionale ex art. 11 delle N.T.A. del medesimo P.P.R., e che, in seguito alle risultanze del Tavolo tecnico allo scopo istituito, la IVI Petrolifera s.p.a. ha presentato una rimodulazione dell'intervento.

Vista inoltre, la positiva conclusione della procedura d'Intesa con Verbale del 27.04.2010, sottoscritto dalla Regione Autonoma della Sardegna, dalla Provincia di Oristano e dal Comune di Oristano.

Dato atto che i contenuti del suddetto Programma Integrato, come parzialmente modificato in sede di Intesa ex art. 11 N.T.A. del P.P.R., riproducono essenzialmente quanto contenuto nella delibera del Consiglio Comunale n° 109 del 31/07/2000, e che l'intervento che si propone, con il contemporaneo trasferimento delle attività industriali, di perseguire i seguenti obiettivi:

a) delocalizzazione delle attività industriali esistenti con trasferimento nell'agglomerato del Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese (già attuato);



- b) bonifica, risanamento e riconfigurazione dei siti industriali, della pineta e degli arenili (in corso di attuazione);
- c) realizzazione di un complesso di servizi per la salute ed il benessere (Centro Salute) con le connesse strutture ricettive di supporto di elevato standard qualitativo per 700-800 posti letto, nonché servizi sportivi e per il tempo libero (vela, canoa, windsurf, tennis, basket, pallavolo, calcetto, etc.) il tutto orientato ad un mercato internazionale, nazionale e regionale;
- d) riqualificazione e potenziamento dei servizi tecnologici a rete esistenti per la valorizzazione della fascia costiera.

Dato atto inoltre che gli interventi sopra descritti sono da realizzarsi in concorso tra la Soc. IVI Petrolifera S.p.A. ed il Comune di Oristano secondo quanto previsto dagli atti di programmazione citati, e che consistono nel:

- a) trasferimento dello stabilimento industriale della SIPSA dalla località di Torregrande al Nucleo Industriale con potenziamento dello stesso, come da specifico allegato “trasferimento attività industriali” (ATTUATO);
- b) realizzazione di un complesso di servizi per la salute ed il benessere (Centro Salute) con le connesse e indispensabili strutture ricettive di elevato standard qualitativo per 700-800 posti letto, nonché servizi sportivi e per il tempo libero (vela, canoa, windsurf, tennis, basket, pallavolo, calcetto, etc...) il tutto orientato ad un mercato internazionale, nazionale e regionale;
- c) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all’interno del perimetro dell’intervento, o in adiacenza allo stesso, a cura e spese della Soc. IVI Petrolifera SpA;
- d) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del complesso;
- e) studio di fattibilità e avvio delle azioni per il recupero del pontile;
- f) intervento di riqualificazione ambientale complessiva del litorale, nelle pinete di attuale proprietà comunale e nell’area dello stabilimento Ex SIPSA, a cura e spese del privato proponente.

Considerato che gli interventi del Programma Integrato interessano una superficie complessiva di mq 134.500 di proprietà della IVI Petrolifera SpA:

- foglio n. 9 mapp. 1336 sup. 71.855 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA;
- foglio n. 9 mapp. 1337 sup. 62.645 di proprietà della Società IVI Petrolifera SpA.

Dato atto che il P.U.C. definitivamente adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 13.05.2010, entrato in vigore con la pubblicazione di apposito avviso nel B.U.R.A.S. del 18/11/2010, individua parte delle medesime aree di cui sopra in zona urbanistica omogenea G – Servizi generali, sottozona G1_1 – Attrezzature di Servizio, disciplinate dal punto di vista della attuazione secondo il disposto della deliberazione del C.C. n° 109 del 31/07/2000.

Vista e richiamata la Convenzione rep. n° 1263 del 26/05/2011, stipulata, ai sensi dell’art. 3 della L.R. n°16/1994, tra il Comune di Oristano e la Società IVI Petrolifera ed i relativi allegati (Relazione agronomica e disciplinare d’uso della pineta concessa).

Vista la Deliberazione del Commissario Straordinario n° 96 del 24/05/2012, avente oggetto: “Piano integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale di attuazione dell’art 16 della legge 17/02/1992 n° 179 e della L.R. 29/04/1994 n° 16 per la realizzazione di servizi privati di interesse



collettivo per la salute ed il benessere con le connesse strutture ricettive di supporto all'attività primaria. (Area ex SIPSA loc. Brabau) - Variante - Concessione area comunale”.

Vista e richiamata la Convenzione rep. n° 77 del 21/06/2012, stipulata, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n°16/1994, tra il Comune di Oristano e la Società IVI Petrolifera ed i relativi allegati (Disciplinare d'uso della pineta concessa e programma operativo).

Dato atto che la convenzione è stata sottoscritta essendo ben presente alle parti che il rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, e successivamente degli interventi immobiliari, è subordinato alla preventiva e positiva conclusione del procedimento amministrativo afferente allo studio di compatibilità paesistico-ambientale, al rilascio del nulla-osta paesaggistico ex art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 da parte dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. Finanze e Urbanistica, nonché al rilascio dell'autorizzazione da parte del Servizio Ripartimentale delle Foreste.

Dato atto, altresì, che ai procedimenti amministrativi sopra richiamati deve affiancarsi il procedimento di “Valutazione di Impatto Ambientale”, alla luce delle prescrizioni contenute nell'Intesa istituzionale del 27/04/2010.

Vista la richiesta inoltrata dalla società IVI Petrolifera S.p.A. con nota prot. n° 36501 del 27/12/2012, relativa alla acquisizione dei diritti edificatori dell'area di proprietà comunale per mc. 19.392, classificata in zona territoriale omogenea F4, adiacente le aree di proprietà della stessa Società incluse nel Programma integrato in oggetto, e l'ulteriore corrispondenza intercorsa in merito.

Vista la nota prot. n° 26730 del 09/08/2013, con la quale la società IVI Petrolifera S.p.A. ha presentato una seconda variante al Programma integrato di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area ex SIPSA, e le successive integrazioni trasmesse con nota prot. n° 28960 del 03/09/2013.

Vista la documentazione tecnica allegata alle note di cui sopra, costituita dai seguenti elaborati:

RELAZIONI

E_R_00 - ELENCO ELABORATI

A01- RELAZIONE GENERALE

A02- RELAZIONE DESCRITTIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE

A03 - COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI ESTERNE

A04- RELAZIONE IDROGEOLOGICA

A05- RELAZIONE DESCRITTIVA REVAMPING DEPURATORE

A06- RELAZIONE FONDAZIONE IMC

A07- PROGRAMMA OPERATIVO

A08- SCHEMA DI CONVENZIONE

A09- DISCIPLINARE D'USO DELLA PINETA

INQUADRAMENTO

I01 - I16 INQUADRAMENTI VARI

ARCHITETTONICO

P_01 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.1 2012

P_01 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.1 2012 FORMATO A1

P_02 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.2 2013



P_02 - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI VARIANTE N.2 2013 FORMATO A1

P_03- PLANIMETRIA DESCRITTIVA

P_03A PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO E CALCOLO VOLUMI

P_03A PROPOSTA DI VARIANTE N. 2 ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO E CALCOLO VOLUMI F.TO
A1

P_03B PLANIVOLUMETRICO

P_04 PLANIVOLUMETRICO SOVRAPPOSTO A PIANO PSFF

P_05 PLANIVOLUMETRICO SOVRAPPOSTO A PAI

P_06 - P_24 PROGETTO ARCHITETTONICO TIPOLOGIE EDILIZIE

DESCRIZIONE FORESTALE

F-01- STATO DI FATTO PINETA 2006

F-02- STATO DI FATTO PINETA 2013

F-03 PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICI PINI EUCALIPTUS STRADE

F-04 PLANIMETRIA SUPERFICI SOTTRATTE AL BOSCO E COMPENSAZIONI

URBANIZZAZIONI ESTERNE

U_01-PLANIMETRIA VIABILITA' E SEZIONI STRADALI

U_02 PLANIMETRIA IMPIANTO ELETTRICO

U_03 PLANIMETRIA INQUADRAMENTO STRADE

U-03A PLANIMETRIA PIAZZA ANTISTANTE IL PONTILE

U-03B PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE ANTINCENDIO PINETA

U-03C PLANIMETRIA STATO DI FATTO DEPURATORE

U-03D PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO DEPURATORE

URBANIZZAZIONI INTERNE

U-04 PLANIMETRIA IMPIANTO ELETTRICO

U-05 PLANIMETRIA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

U-06 PLANIMETRIA IMPIANTO IDRICO

U-07 PLANIMETRIA IMPIANTO FOGNARIO

Rilevato che la variante inoltrata interessa l'area di proprietà comunale classificata nel PUC come zona territoriale omogenea "F-Turistica", sottozona "F4-Nuove aree turistiche", già concessa in uso alla Società IVI Petrolifera S.p.A. con la citata convenzione rep. n° 1263/2012, della quale si intende acquisire la disponibilità edificatoria ai fini turistico-residenziali, da utilizzarsi in parziale sostituzione della volumetria già approvata in zona G1_1.

Rilevato altresì che, l'Amministrazione Comunale ritiene di poter cedere tale diritto edificatorio nell'ambito del Programma Integrato in essere, in quanto l'ubicazione della volumetria afferente alla zona F4 nella zona G1_1 di proprietà dell'IVI Petrolifera annulla l'impatto ambientale che avrebbero eventuali fabbricati da realizzarsi nella pineta e non incrementa la volumetria complessivamente prevista nel Programma Integrato già approvato.

Dato atto che gli aspetti patrimoniali della cessione delle volumetrie sono contenuti e normati nello schema di convenzione allegato alla presente (Allegato A08).

Considerato che tale evenienza richiede di dover variare l'attuale Norma tecnica di attuazione del PUC relativamente alla zona F4 sopra descritta, alla particolare zona G1_1 interessata dal Programma Integrato più volte citato e relativamente alla zona H2, secondo la formulazione che si allega alla presente.



Considerato altresì, che risulta necessario adeguare correttamente l'attuale perimetro della zona G1_1 in questione alle risultanze dell'Intesa istituzionale sottoscritta in data 27/04/2010, come riportato nella apposita tavola di zonizzazione che si allega alla presente, così da assolvere pienamente agli impegni assunti in tale sede dal Comune di Oristano.

Dato atto che l'adozione della variante n° 2 al Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, definitivamente adottato con deliberazione del Commissario n° 29 del 27/03/2002 e modificato con la variante approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n° 96 del 24/05/2012, comporta parziale variante al PUC..

Visto il parere favorevole della sesta Commissione Consiliare permanente in data 30/09/2013.

Visto l'Emendamento presentato dal Consigliere Spanu e approvato nel corso della seduta odierna, tendente ad integrare l'art. 8 del predetto schema di convenzione (Allegato A08) come di seguito riportato:

“Art.8 – Dopo la frase: “la società a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione” aggiungiamo la frase “compreso l’obbligo di realizzare il programma operativo comprendente gli interventi e relativo cronoprogramma, di cui all’All B”.

Visto l'Emendamento presentato dai Consiglieri Pisanu e Puddu e respinto nel corso della seduta odierna, tendente ad integrare l'art. 10 del predetto schema di convenzione (allegato A08) inserendo quale ultimo periodo la frase:

“Al fine di conseguire gli effetti di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientali oggetto della presente convenzione si stabilisce che i predetti diritti edificatori potranno essere utilizzati dall'acquirente “esclusivamente” a condizione che sia stato completato, realizzato ed a conclusione di almeno uno degli Hotel e delle opere di urbanizzazione interne ed esterne previste nel programma operativo allegato.”

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio: Dott. Ing. Giuseppe Pinna e dal Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse: Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, allegati alla proposta di deliberazione.

Visto l'esito delle votazioni:

Votazione emendamento (Spanu) all'art. 8 dello schema di convenzione: Presenti nr. 22. Voti favorevoli nr. 16. Presenti e non votanti nr. 6 (Falconi, Ledda, Nurra, Pisanu, Sanna, Tendas). Assenti nr. 3 (Lutzu, Piras, Solinas). L'emendamento viene approvato

Votazione emendamento (Pisanu, Puddu) all'art. 10 dello schema di convenzione: Presenti nr. 22. Voti favorevoli nr. 8. Voti contrari nr. 12 (Arzedi, Cocco, Cossu, Lai, Lilliu, Martani, Massenti, Mugheddu, Naitza, Obinu, Spanu, Tendas). Astenuti nr. 1 (Granese). Presenti e non votanti nr. 1 (Mureddu). Assenti nr. 3 (Ledda, Mocci, Piras). L'emendamento viene respinto.

Votazione proposta complessiva come emendata: Presenti nr. 22. Voti favorevoli nr. 22. Assenti nr. 3 (Mocci, Piras, Puddu).

Delibera



- 1) Di approvare il **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) – variante n° 2**, come descritta negli elaborati di cui in premessa, tutti facenti parte integrante e sostanziale del presente atto e che non vengono allegati alla presente deliberazione ma risultano depositati presso l'Ufficio di Segreteria Generale e presso l'Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale.
- 2) Di dare atto che l'approvazione di cui sopra costituisce parziale variante al PUC vigente e che pertanto ai fini della compiuta attuazione del Piano Integrato dovranno essere seguite le procedure di cui alla L.R. n. 45/1989, come meglio specificato in premessa.
- 3) Di approvare la cessione delle volumetrie afferenti la zona F4 di proprietà comunale, secondo le modalità riportate nell'allegato schema di convenzione come emendato nel corso del dibattito.
- 4) Di dare atto che lo schema di convenzione (Allegato A08), come modificato e integrato nel corso della seduta odierna, prevede che il rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, e successivamente degli interventi immobiliari, è subordinato alla preventiva e positiva conclusione del procedimento amministrativo afferente allo studio di compatibilità paesistico-ambientale, al rilascio del nulla-osta paesaggistico ex art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 da parte dell'Assessorato Regionale degli EE.LL. Finanze e Urbanistica, al rilascio dell'autorizzazione da parte del Servizio Ripartimentale delle Foreste, nonché al rilascio del provvedimento positivo inerente la VIA da parte della RAS.
- 5) Di dare mandato alla Giunta Comunale ed al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, ciascuno per gli adempimenti di competenza, per l'attuazione completa del presente atto.

GIUSEPPE PINNA

“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
f.to Marco Cossu

IL Segretario
f.to Luigi Mele

Certificato di Pubblicazione

Si certifica che la presente delibera trovasi in corso di pubblicazione per gg. 15 consecutivi dal 11/10/2013 al 26/10/2013,

Dalla Residenza Municipale, li 11/10/2013

IL Segretario
f.to 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

E' Copia Conforme per uso amministrativo

Dalla Residenza Municipale, li _____

L'Impiegato Incaricato
