



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Oristano - Medio-Campidano

Prot. n. 52688/xiv.12.2

Oristano, 11 DIC. 2015

> Al Comune di Oristano
Piazza Eleonora d'Arborea 44
09170 ORISTANO
istituzionale@pec.comune.oristano.it



Oggetto: Pos. 102/PP/ Comune di Oristano/ Proponente: COMUNE/ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98 e ss.mm. e ii. del Piano Particolareggiato del Centro storico/ Parere preliminare.

Con riferimento all'istanza in oggetto, assunta agli atti in data 19 ottobre 2015, prot. N. 44248, questo Servizio ha verificato che il Piano Particolareggiato interessa il centro storico del Comune di Oristano, coincidente con il centro di antica e prima formazione, vincolato paesaggisticamente ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. – aree caratterizzate da insediamenti storici (centro matrice ex art. 51, comma 1, lett. a) delle N.T.A. del P.P.R.), così come riperimetrato con Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia n. 747/DG del 27 luglio 2007.

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Oristano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 01 agosto 2015.

Dall'analisi della documentazione agli atti si rileva che il Piano Particolareggiato è 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 P.U.C.;
- 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;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Oristano - Medio-Campidano

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.

Per quanto attiene alla **Conoscenza** e al **Centro di antica e prima formazione** si rileva che:

Il Piano contempla un'analisi cartografica che tratta diversi aspetti, a partire dall'inquadramento del territorio comunale comprendente anche le frazioni del comune, per proseguire con l'analisi della pianificazione urbanistica vigente (PUC), a livello urbano, comprendendo anche la cartografia catastale.

La cartografia storica mostra l'evoluzione dell'abitato.

Sono presenti delle analisi, all'interno del "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro" e del "Quaderno per il progetto dello spazio pubblico", che comprendono abachi dei tipi edilizi e dei caratteri architettonici e stilistici, che forniscono una sintesi documentale dei caratteri dell'edificato storico, con l'indicazione dei tipi edilizi, dei caratteri architettonici e degli elementi caratterizzanti dello spazio pubblico

Per quanto attiene al **Rilievo dell'unità minima d'intervento** si rileva:

Le tavole di sintesi, quelle specifiche di ciascun isolato, comprendono, profili, immagini, estratti delle foto aeree, carte catastali storiche e attuali. Inoltre le schede di rilevamento e di prescrizione redatte per ciascuna unità edilizia, rappresentano in modo chiaro ed esaustivo la situazione attuale, relativamente allo stato manutentivo e alla consistenza tipologica e materiale.

Per quanto riguarda le **tavole di analisi**, si rileva quanto segue:

A livello generale si rileva che, talvolta, dall'analisi del fabbricato relativa alle schede delle unità edilizie (UE), alcuni fabbricati, pur essendo classificati come edifici alterati di recente / nuova costruzione non di valore, nella tavola di progetto D.2 ricadono all'interno di tessuti di valore storico da conservare e/o da riqualificare. È bene precisare se tale riscontro è un'apparente incongruenza o se viceversa è frutto di una precisa scelta progettuale.

Si evidenziano altresì delle piccole incongruenze nella rappresentazione e numerazione delle unità edilizie (Caso specifico: Isolato 1, UE 6, 7, 8, c'è discordanza tra l'individuazione fatta nei profili, tavola B.10.01 e quella planimetrica tavola B.8). Si chiede di effettuare una verifica onde evitare incongruenze simili.

Nella tavola di progetto D.2 è assente la numerazione degli isolati, che sarebbe opportuno inserire ai fini di una più agevole lettura e interpretazione della carta stessa.

Non è stata rilevata la datazione degli edifici, se non in casi sporadici.

Non è presente il rilievo delle coperture degli edifici con l'individuazione dei materiali, tale dato, nella maggior parte dei casi, è assente anche nelle schede delle Unità Edilizie.





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province Oristano - Medio-Campidano

Le immagini contenute nelle schede delle unità edilizie (UE), non essendo corredate da didascalie, possono talvolta generare confusione, soprattutto se non si specifica, scheda per scheda, quali sono le immagini relative all'edificio analizzato e quali invece sono relative al contesto.

Per quanto attiene alle **Norme Tecniche di Attuazione** si rileva che:

Gli interventi consentiti sono esplicitamente ricondotti al DPR 380/2001.

Relativamente agli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in particolare solare termico e fotovoltaico, è presente una norma che ne disciplina l'installazione.

Risulta altresì regolamentata la posa in opera di altri tipi di impianti tecnologici quali tubazioni di scarico dei fumi, corpi illuminanti in facciata, strumenti di videosorveglianza, antenne e parabole trasmettenti e riceventi di radio, televisione e telefonia mobile, targhe e citofoni, insegne, contenitori espositivi e distributivi, tende e cappottine, tettoie e ombreggi.

Si rileva infine che lo studio del presente Piano Particolareggiato ha interessato esclusivamente il centro matrice di Oristano, ma non quello di Sili, Massama, Nuraxinieddu e Donigala e Fenugheddu, per questi centri in assenza di regolamentazione trova applicazione l'art. 52, comma 1, lett. a, delle NTA del PPR.

Tutto ciò premesso, in applicazione di quanto previsto dall'art. 25 della Direttiva n.1 del 1998 questo Servizio formula le seguenti osservazioni e sarebbe opportuno:

- Inserire nella tavola di progetto D.2 la numerazione degli isolati.
- Redigere una tavola che indichi la datazione degli edifici oppure implementare le schede delle unità edilizie con tale dato.
- Redigere una tavola che rappresenti i materiali di copertura degli edifici o indicarli nelle schede delle unità edilizie.
- Inserire le didascalie relative alle immagini contenute nelle schede delle unità edilizie (UE), specificando quali sono quelle relative all'edificio analizzato e quali invece sono relative al contesto.
- Verificare eventuali incongruenze.

Ai sensi dell'art. 21 e 20 della L.R. n.45/89 e ss.mm.ii., le presenti osservazioni dovranno essere valutate dal Consiglio Comunale in sede di adozione della deliberazione di adozione definitiva del Piano Particolareggiato, salvo che l'accoglimento di tali osservazioni possa configurare la necessità di riadottare le integrazioni prodotte sulla base di quanto su formulato.

Per qualunque chiarimento si comunica che il responsabile del procedimento è l'Ing. Valentina Mameli (0783 308759), responsabile del Settore Piani programmi opere pubbliche e interventi grande impatto Oristano e Medio Campidano.

Settore: Piani programmi opere pubbliche e interventi grande impatto Oristano e Medio Campidano

Responsabile: Valentina Mameli

Il Direttore del Servizio
Antonio Deias

