



**COMUNE DI ORISTANO**

**V Settore - Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale**

**PUC**  
2009  
ORISTANO

**INTEGRAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
(ADOZIONE DEFINITIVA D.C.C. 45 del 13.05.2010)  
IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) E  
AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)  
( L.R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.)**

## PREMESSA

Questo documento contiene le integrazioni alle analisi esposte nell'elaborato "E6 Relazione Generale" del Piano Urbanistico Comunale, alla luce delle 172 osservazioni pervenute a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n.4 del 14.01.2010 "*Proposta di adozione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e adozione del Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.)*", ai sensi della L.R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

Il Piano Urbanistico Comunale viene inoltre adottato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n.45 del 13.05.2010, accogliendo o respingendo con parere motivato le osservazioni pervenute. Per tale motivo, le integrazioni sostanziali di seguito riportate, costituiscono il risultato della volontà della comunità oristanese nel definire l'assetto futuro e lo sviluppo sostenibile del proprio territorio e costituisce l'ultimo delle quattro fasi di partecipazione della comunità locale all'adeguamento del PUC al PPR.

Dalle osservazioni non è emersa la necessità di apportare modifiche alla filosofia, agli obiettivi, alle strategie e alle azioni del PUC, in quanto l'impalcatura dello strumento urbanistico è stata costruita con la partecipazione attiva della comunità ad ogni fase del processo di pianificazione.

Di seguito vengono riportate, seguendo l'ordine dei paragrafi di riferimento dell'elaborato "E6 Relazione Generale", le integrazioni scaturite dall'approvazione motivata delle osservazioni presentate durante la fase di adozione definitiva del PUC. Si rende noto che in questo documento non sono riportate le modifiche al Par 4.2 ASSETTO STORICO-CULTURALE in quanto, nella suddetta relazione, tale paragrafo costituisce solo una breve sintesi delle elaborazioni presentate in originale dal relativo Assetto dell'Ufficio di Piano. In tal senso, si rimanda ogni eventuale integrazione ad apposita ulteriore documentazione.

## **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

### Par. 8.2.2 IL PROGETTO DI TERRITORIO

A seguito delle osservazioni approvate, viene modificata la Tabella 25 riassuntiva delle zone:

| <b>ZONE</b>                   | <b>(ab)</b>  |
|-------------------------------|--------------|
| <b>B*, B*.f (ab)</b>          | 1061         |
| <b>B*erp (ab)</b>             | 487          |
| <b>C2c, C2c.f (ab)</b>        | 1226         |
| <b>C2ru, C2ru.f (ab)</b>      | 3137         |
| <b>C3, C3.f (ab)</b>          | 3472         |
| <b>C3g (ab)</b>               | 528          |
| <b>C3pdz (ab)</b>             | 446          |
| <b>NUOVI INSEDIABILI (ab)</b> | <b>10357</b> |

## ZONING

### Par. 8.3 ZONING

Viene aggiornato l'elenco delle categorie di zonizzazione in seguito all'introduzione della nuova zona VP di verde privato:

A, Centro Storico  
A.f, Elementi di Prima e Antica Formazione (Frazioni)  
B\*, Nuove Aree di Completamento Residenziale  
B\*.f, Nuove Aree di Completamento Residenziale (Frazioni)  
B\*erp, Nuove Aree di Completamento Residenziale – Edilizia residenziale pubblica  
B1, Prima Cintura  
B1.f, Completamento residenziale ambito urbano di antica formazione (Frazioni)  
B2, Vecchia Periferia  
B2.f, Completamento Residenziale (Frazioni)  
B3, Nuova Periferia  
B3.b, Completamento Residenziale (Borgata)  
BC, Borghi identitari limitrofi il Centro Storico  
BI, Integrazione Residenziale  
BR, Borghi di antica formazione  
BV, Aree di pregio ambientale e/o naturalistico  
C1, Espansioni Pianificate  
C2c, Completamento Residenziale di Aree Prive di Pianificazione Attuativa  
C2ru, Riqualificazione Urbanistica di Aree Prive di Pianificazione Attuativa  
C2ru.f, Riqualificazione Urbanistica di Aree Prive di Pianificazione Attuativa (Frazioni)  
C3, Nuove Espansioni  
C3.f, Nuove Espansioni (Frazioni)  
C3g, Nuove Espansioni Polifunzionali  
C3pdz, Piani di Zona  
D1, Grandi Aree Industriali  
D1s, Verde Attrezzato dell'Area Industriale  
D2, Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali  
D2\*, Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali soggetti a riqualificazione e riconversione  
D3, Grandi Centri Commerciali  
D5, Aree Estrattive di Seconda Categoria – Cave  
E1, Aree Caratterizzate da una Produzione Tipica e Specializzata  
E2, Aree di Primaria Importanza per la funzione Agricolo-Produttiva  
E3, Aree Caratterizzate da un Elevato Frazionamento Fondiario  
E4, Aree Caratterizzate dalla Presenza di Preesistenze Insediative  
E5, Aree Marginali per l'Attività Agricola  
F1, Insediamento Turistico Pianificato  
F3, Campeggi  
F4, Nuove Aree Turistiche  
G1\_1, Attrezzature di Servizio  
G1\_2, Cimiteri  
G1\_3, Servizi Generali e Centro Direzionale  
G2, Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero  
G3, Aree Militari  
G4\_1, Infrastrutture dei Trasporti  
G4\_2, Porto Turistico  
G4\_3, Infrastrutture e Impianti Tecnologici  
H1, Zona Archeologica  
H2, Zona di Pregio Paesaggistico  
H3, Zona Salvaguardia Ambientale, PAI  
H3/G2, Zona Salvaguardia Ambientale (PAI) - Parco Urbano Del Tirso  
S1, Aree per l'Istruzione  
S2, Aree per Attrezzature di Interesse Comune  
S3, Aree per Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport  
S4, Aree per Parcheggi Pubblici  
VP, Verde Privato

## **ZONE B**

### Par. 8.3.2.11 B\* E B\*.f – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, “la somma di tutte le zone B\* apporterebbe un incremento volumetrico pari a **145567,18 mc** con una insediabilità di circa **1061 abitanti** e una cessione di zone S4 alla Pubblica Amministrazione di circa **12194,62 mq**”.

## **ZONE C**

### Par. 8.3.3.2 C2c E C2c.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, vengono mantenuti inalterati gli standard e gli indici di questa zona, ma la “somma di tutte le zone C2c apporterebbe un incremento volumetrico pari a **191342,75 mc** con una insediabilità di circa **1226 abitanti**”.

### Par. 8.3.3.3 C2ru E C2ru.f – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, vengono mantenuti inalterati gli standard e gli indici di questa zona, ma la “somma di tutte le zone C2ru e C2ru.f interessate ricoprono una superficie di 1293583,14 mq, e se realizzate apporterebbero un incremento volumetrico pari a **491903,96 mc** con una insediabilità di circa **3137 abitanti**”.

### Par. 8.3.3.4 C3 E C3.f – NUOVA ESPANSIONE

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, vengono mantenuti inalterati gli standard e gli indici di questa zona, ma la “somma di tutte le zone C3 apporterebbe un incremento volumetrico pari a **594038,23 mc** con una insediabilità di circa **3472 abitanti**”.

## ZONE D

### Par. 8.3.4.2 D2 E D2\* – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, “le zone D2\* si estendono per una superficie di circa **420424,21 mq** ...[...] ... le zone D2 si estendono per una superficie di circa **812050,69 mq**”.

## ZONE F

### Par. 8.3.6.3 F4 – NUOVE AREE TURISTICHE

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, si ottiene un “un incremento complessivo di **166400,66 mc**”.

Viene inoltre modificata la Tabella 25 riassuntiva delle sottozone F4:

| <b>Id</b>     | <b>It(mc/mq)</b> | <b>Area(mq)</b> | <b>Volumi(mc)</b> | <b>Posti letto(mc/60)</b> |
|---------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------------|
| <b>1</b>      | 0,6              | 13518,32        | 8110,99           | 135                       |
| <b>2</b>      | 0,6              | 8421,41         | 5052,846          | 84                        |
| <b>3</b>      | 0,6              | 31515,63        | 18909,38          | 315                       |
| <b>4</b>      | 0,6              | 191625,45       | 114975,27         | 1916                      |
| <b>5</b>      | 0,6              | 32320,29        | 19392,17          | 323                       |
| <b>TOTALE</b> |                  | <b>277401,1</b> | <b>166440,66</b>  | <b>2773</b>               |

“Da quanto detto, risulta che il Comune di Oristano avrebbe una capacità insediativa turistica **residua**, dopo l’attuazione delle zone F4 e G1\_1 ricettive, di 855 posti letto per un equivalente di circa 51300 mc”. Viene inoltre aggiornata la Figura 39 con la seguente:



## ZONE G

### Par. 8.3.7.8 INDIRIZZO STRATEGICO

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, viene modificata la Tabella 32

|   | <b>G1</b>  | <b>G2</b> | <b>G3</b> | <b>G4</b>  | <b>TOTALE (mq)</b> |
|---|------------|-----------|-----------|------------|--------------------|
| <b>ATTUATE (mq)</b>                                 | 1070262,31 | 384903,72 | 14945,25  | 2210914,66 | <b>3681025,94</b>  |
| <b>DA ATTUARE (mq)</b>                              | 1094634,94 | 838012,5  | 0         | 66836,13   | <b>1999483,57</b>  |
| <b>ZONE G DA ESPANSIONI POLIFUNZIONALI C3g (mq)</b> |            |           |           |            | <b>47512,21</b>    |
| <b>TOTALE ZONE G (mq)</b>                           |            |           |           |            | <b>5728021,72</b>  |

## ZONE S

### Par. 8.3.9.5 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

A seguito delle osservazioni approvate e delle modifiche apportate, vengono modificati i dati riportati e le tabelle: Tabella 34

| <b>Standard zone S (mq)</b>     | <b>ATTUATE (mq)</b> | <b>Δ(ATTUATE-TEORICI) (mq)</b> |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| <b>S1 (4,5 mq/ab)</b>           | 146781              | 95244,49                       |
| <b>S2 (2,00 mq/ab)</b>          | 65236               | 147170,36                      |
| <b>S3 (9,00 mq/ab)</b>          | 293562              | 392799,20                      |
| <b>S4 (2,5 mq/ab)</b>           | 81545               | 67340,90                       |
| <b>Totale Zone S (18 mq/ab)</b> | 587124              | <b>702554,95</b>               |

“Dal punto di vista globale, l’attuale dotazione di servizi garantisce una quantità di standard/ab pari a 21,5 mq e quindi superiore al limite minimo richiesto per legge.

Conseguentemente al processo di pianificazione e all’attuazione degli indirizzi strategici sono state calcolate le zone di servizi da attuare”:

Tabella 35

|                         | <b>ATTUATE (mq)</b> | <b>DA ATTUARE (mq)</b> | <b>TOTALE (mq)</b> |
|-------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| <b>TOT S1</b>           | 95244,49            | 0,00                   | <b>95244,49</b>    |
| <b>TOT S2</b>           | 147170,36           | 12590,86               | <b>159761,22</b>   |
| <b>TOT S3</b>           | 392799,20           | 87345,94               | <b>480145,14</b>   |
| <b>TOT S4</b>           | 67340,90            | 18850,48               | <b>86191,38</b>    |
| <b>S4 dalle zone B*</b> |                     | 11676,00               | <b>12194,62</b>    |
| <b>TOTALE</b>           | <b>702554,95</b>    | <b>130463,28</b>       | <b>833536,85</b>   |

“Con l’attuazione del PUC, e confrontando i totali della tabella precedente con i valori ipotetici si ottiene il seguente risultato”:

Tabella 36

| Standard zone S (mq)            |        | TOTALE (mq)      | $\Delta$ (TOTALE-TEORICI) (mq) |
|---------------------------------|--------|------------------|--------------------------------|
| <b>S1 (4,5 mq/ab)</b>           | 146781 | 95244,49         | <b>-51536,51</b>               |
| <b>S2 (2,00 mq/ab)</b>          | 65236  | 159761,22        | <b>94525,22</b>                |
| <b>S3 (9,00 mq/ab)</b>          | 293562 | 480145,14        | <b>186583,14</b>               |
| <b>S4 (2,5 mq/ab)</b>           | 81545  | 98386,00         | <b>16841,00</b>                |
| <b>Totale Zone S (18 mq/ab)</b> | 587124 | <b>833536,85</b> | <b>246412,85</b>               |

“L’attuazione delle zone S proposte dal PUC, incluse le zone di cessione delle zone B\*, **escludendo i servizi di cessione dalle zone C**, garantirebbero una quantità di standard pari a **24,4 mq/ab** e quindi superiore al limite minimo richiesto per legge. Si propone, tuttavia di mantenere lo standard di **18 mq/ab**”.