



## PROVINCIA DI ORISTANO

### SETTORE AMBIENTE E SUOLO

Servizio Acque, Igiene Profilassi Autorizzazioni  
Ambientali, Valorizzazioni Ambientali Ufficio  
Autorizzazioni ambientali

All. 2 \_Ver\_Ass

#### RAPPORTO PRELIMINARE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

(ai sensi dell'allegato 1 alla parte II del D.lgs 152/06 ss.mm.ii.)

#### **0. Premessa**

Le Linee Guida delle frazioni di Sili, Donigala, Nuraxinieddu e Massama sono equiparate ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, per quelle porzioni delle zone urbanistiche B1.f (art. 18 NTA) e B2.f (art. 23 NTA) del PUC vigente, incluse nei perimetri dei Centri di Prima e Antica Formazione (Centri Matrice), di cui all'art.52 comma 2 delle NTA del PPR (Determinazione 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").

Le Linee Guida:

- stabiliscono criteri e modalità di intervento, relativamente al patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e alle aree intercluse dell'abitato consolidato (quindi in aree esistenti compromesse definite e delimitate da infrastrutture e volumi) al fine di tutelare e valorizzare il centro matrice nelle frazioni;
- utilizzano la classificazione già introdotta nel PPCS di Oristano, con alcune integrazioni per avere continuità di lettura tra i due strumenti;
- prevedono la valorizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- promuovono l'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale;
- favoriscono la rioccupazione consapevole dei tessuti edilizi e degli spazi ora degradati o sottoutilizzati;
- promuovono la ricostituzione e cura dell'immagine dei centri matrice come insieme unico e di valore.

Inoltre all'approvazione delle Linee Guida dei Centri Matrice nelle Frazioni, ne consegue la formale e obbligatoria adozione di una variante urbanistica parziale e non sostanziale, valida per le sole zone B1.f e B2.f interne ai Centri Matrice, lasciando invariate quelle esterne, che rimangono definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente (adeguato al P.P.R. e al P.A.I., assoggettato a procedura di V.A.S. con esito positivo, approvato con Delibera C.C. n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS n. 34 del 18/11/2010).

Nello specifico rispetto alla norma vigente, per la quota parte interna ai Centri Matrice (10,4ha Sili – 5,2ha Nuraxinieddu – 6,1ha Massama – 4,2ha Donigala) delle citate zone B1.f e B2.f, **sarà consentito incrementare il rapporto di copertura massimo, portandolo da 1/2 a 5/7, in modo che l'altezza massima dei fabbricati nei Centri Matrice non superi i mt 7**, conservando lo skyline storico. La variante urbanistica introdotta dalle Linee Guida riguarda solo questo aspetto. Tutti gli altri parametri urbanistici rimangono invariati.

#### **1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:**

- a. in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;**

Le Linee Guida, come citato in premessa prevedono la valorizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, stabilendo criteri e modalità di intervento, relativamente al

patrimonio edilizio pubblico e privato esistente e alle aree intercluse dell'abitato consolidato al fine di tutelare e valorizzare il centro matrice nelle frazioni. La variante introdotta dalle Linee Guida non

**b. in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;**

Le Linee Guida influenzano marginalmente il PUC vigente, adeguato al P.P.R. e al P.A.I., assoggettato a procedura di V.A.S. con esito positivo, approvato con Delibera C.C. n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS n. 34 del 18/11/2010, in quanto ne propongono una variante parziale alle NTA (Rapp. Copertura e Altezza max) per la quota parte delle zone urbanistiche B1.f e B2.f dei Centri Matrice, come riportato in premessa.

La variante non influenza (o varia) in alcun modo la delimitazione dei perimetri dei Centri Matrice di cui alla Determinazione Ass.to EE.LL. Finanze ed Urbanistica n° 747/DG del 27/07/2007.

La variante non influenza (o varia) in alcun modo le risultanze degli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologico-Geotecnica approvati con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) estesi a tutto il territorio comunale. Pubblicato sul BURAS n.35 del 26/07/2018 (A partire dalla data di pubblicazione sono valide le norme di salvaguardia per le quali "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"). Le Linee Guida accolgono totalmente quanto prescritto dai citati Studi di Compatibilità, senza apportare alcuna modifica agli stessi, come ribadito dalla Relazione di cui all'art.8 comma 2 allegato alla presente, come richiesto dalla nota della Provincia pervenuta con prot. n. 57383 del 08/10/2020.

**c. la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;**

Le Linee Guida e la conseguente variante, promuovono la ricostituzione e cura (e mantenimento) dell'immagine dei Centri Matrice come insieme unico e di valore, attraverso l'uso di tecnologie, saperi e materiali sostenibili della tradizione costruttiva locale.

**d. problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;**

Nessun problema rilevato

**e. la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).**

Nessuna rilevanza riscontrata

**2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

- a. **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;**
- b. **carattere cumulativo degli impatti;**
- c. **natura transfrontaliera degli impatti;**
- d. **rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**
- e. **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);**
- f. **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**
  - a. **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;**
  - b. **del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**
  - c. **Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

La variante parziale e non sostanziale in oggetto, introdotta dalle Linee Guida per quanto esposto:

- non determina incrementi del carico urbanistico e/o del carico antropico o incrementi di consumo di suolo o determinano degli incrementi comunque significativi in considerazione dell'entità e del contesto, già urbanizzato e consolidato;
- non contiene opere soggette alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale secondo la vigente normativa;
- non contiene opere soggette a Valutazione di Incidenza e non determina impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti;
- non genera effetti significativi sulla produzione di rifiuti, sui consumi idrici e sugli scarichi fognari e sulla qualità dell'aria a livello locale rispetto a quanto previsto nel PUC vigente già sottoposto a

### 3. Confronto Norme Tecniche di Attuazione del PUC (artt. 18 e 23) prima e dopo la variante proposta dalle Linee Guida

<b>(PRIMA)</b> Puc vigente	<b>(DOPO)</b> Variante proposta <b>evidenziata</b>
<p><b>ART. 18 - SOTTOZONA "B1.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE (Frazioni)</b>                      E' costituita dall'ambito urbano delle Frazioni di originaria e più antica formazione e costituzione, edificata con continuità.                      Gli interventi consentiti dovranno essere orientati al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali, anche per le nuove costruzioni.                      Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi e 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                      In questa zona, dovranno essere rispettati i parametri sotto riportati.                      - indice di fabbricabilità fondiario max = 7,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; max 3,00 mc/mq con concessione diretta;                      - Rapporto di copertura = 1/2;                      - altezza massima = m 9,00 con concessione diretta; m 12,00 per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;                      - Distanze:                      a) m 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;                      b) m 10,00 tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;                      c) 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;                      d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle</p>	<p><b>ART. 18 - SOTTOZONA "B1.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE (Frazioni)</b>                      E' costituita dall'ambito urbano delle Frazioni di originaria e più antica formazione e costituzione, edificata con continuità.                      Gli interventi consentiti dovranno essere orientati al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali, anche per le nuove costruzioni.                      Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi e 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                      In questa zona, dovranno essere rispettati i parametri sotto riportati.                      - indice di fabbricabilità fondiario max = 7,00 mc/mq con lottizzazione o piano particolareggiato; max 3,00 mc/mq con concessione diretta;                      - Rapporto di copertura = 1/2;                      - altezza massima = m 9,00 con concessione diretta; m 12,00 per edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;                      - Distanze:                      a) m 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;                      b) m 10,00 tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;                      c) 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;                      d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle</p>

<p>disposizioni del codice civile;</p> <p>e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.</p> <p>Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.</p> <p>Sono vietati laboratori artigianali comunque nocivi o molesti come falegnamerie, carrozzerie, etc. o altre attività che creino problemi di traffico pesante, come grossi depositi commerciali, etc. che dovranno localizzarsi nella zona artigianale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e ss. mm. ii.</p>	<p>disposizioni del codice civile;</p> <p>e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.</p> <p>Sono consentite costruzioni accessorie, nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità aventi altezza massima in gronda di m 2,80.</p> <p>Sono vietati laboratori artigianali comunque nocivi o molesti come falegnamerie, carrozzerie, etc. o altre attività che creino problemi di traffico pesante, come grossi depositi commerciali, etc. che dovranno localizzarsi nella zona artigianale.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione generale degli isolati o di utilizzazione di aree libere che abbiano una superficie non inferiore a mq 2.000 senza soluzione di continuità devono essere regolati da piani di lottizzazione che prevedono gli spazi pubblici nella misura stabilita dalle norme contenute nel Decreto Ass. n° 2266/U del 20.12.1983 e ss. mm. ii.</p> <p><b>Unicamente nelle aree ricadenti nei centri matrice delle frazioni, individuati con Determinazione Ass.to EE.LL. Finance 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", i parametri urbanistico edilizi sono i seguenti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di fabbricabilità fondiario massimo 3,00 mc/mq</li> <li>- rapporto di copertura massimo 5/7;</li> <li>- altezza massima dei fabbricati mt 7,00;</li> <li>- le nuove costruzioni dovranno sorgere sempre a filo strada, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante e alle tipologie storiche di riferimento;</li> <li>- i criteri e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio, dovranno essere conformi alle Linee Guida dei Centri Matrice nelle Frazioni.</li> </ul>
<p><b>ART. 23 - SOTTOZONA "B2.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (Frazioni)</b></p> <p>E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione.</p> <p>Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano.</p> <p>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.</p> <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abitazioni;</li> <li>- Attività commerciali al dettaglio;</li> <li>- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;</li> <li>- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;</li> <li>- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;</li> <li>- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;</li> </ul>	<p><b>ART. 23 - SOTTOZONA "B2.f" – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (Frazioni)</b></p> <p>E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione.</p> <p>Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano.</p> <p>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.</p> <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abitazioni;</li> <li>- Attività commerciali al dettaglio;</li> <li>- Pubblici esercizi, compresi alberghi e pensioni;</li> <li>- Strutture di carattere politico-amministrativo e sedi istituzionali;</li> <li>- Laboratori di artigianato tradizionale con attività non moleste;</li> <li>- Servizi socio-sanitari a carattere urbano;</li> </ul>

– 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 devono essere rispettati nell'edificazione del lotto i seguenti limiti:  
– Rapporto di copertura:  $R_c = 1/2$ ;  
– Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ;  
– Altezza massima: m 10,00;  
– Distanze:  
a) m 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;  
b) m10,00 tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;  
c) 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;  
d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o di una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;  
e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.  
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 mc/mq;  
– Standards per servizi pubblici 18 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.  
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.

– 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 devono essere rispettati nell'edificazione del lotto i seguenti limiti:  
– Rapporto di copertura:  $R_c = 1/2$ ;  
– Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ;  
– Altezza massima: m 10,00;  
– Distanze:  
a) m 5,00 dal confine, salva la possibilità di costruire in aderenza e/o sul confine;  
b) m10,00 tra le pareti di edifici antistanti, di cui almeno una delle due finestrate;  
c) 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;  
d) nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o di una soluzione tecnica inaccettabile, è consentita la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile;  
e) al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a m 10,00 purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile, senza che ciò comporti, per i lotti liberi confinanti, distanze maggiori di quelle derivanti dalla situazione preesistente.  
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 mc/mq;  
– Standards per servizi pubblici 18 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.  
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.

Unicamente nelle aree ricadenti nei centri matrice delle frazioni, individuati con Determinazione 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", i parametri urbanistico edilizi sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo 3,00 mc/mq
- rapporto di copertura massimo 5/7;
- altezza massima dei fabbricati mt 7,00;
- le nuove costruzioni dovranno sorgere sempre a filo strada, assicurando soluzioni coordinate rispetto all'assetto urbanistico circostante e alle tipologie storiche di riferimento;
- i criteri e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio, dovranno essere conformi alle Linee Guida dei Centri Matrice nelle Frazioni.