



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 33 del 21/05/2026

OGGETTO: Adozione della variante al piano di lottizzazione "Borgo Verde", ricadente in Zona C2ru, localita' "Sa Rodia" nel prolungamento di Viale Repubblica.

L'anno duemilaventisei, addì ventuno del mese di maggio alle ore 19:25 , in Oristano presso la Sala del Teatro San Martino, regolarmente convocato, in seduta pubblica, in seconda convocazione, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Puddu Giuseppe il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Antonio Ara.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	SANNA MASSIMILIANO	X		14	OBINU GIUSEPPE	X	
2	BONAGLINI GIOVANNA	X		15	OBINU MARIA	X	
3	CARBONI GIUSEPPE		X	16	ORRU' STEFANIA	X	
4	CARTA VALERIA ANGELA		X	17	PECORARO VINCENZO		X
5	DAGA MASSIMILIANO	X		18	PERRA MARIA SPERANZA		X
6	DELLA VOLPE CARLA	X		19	PINNA FRANCESCO ANGELO	X	
7	FEDERICO FRANCESCO ANGELO ANTONIO	X		20	PISANU ROBERTO	X	
8	DERIU FULVIO	X		21	PORCU GIANFRANCO	X	
9	GUISO GIAN MICHELE	X		22	PUDDU GIUSEPPE	X	
10	IATALESE ANTONIO	X		23	SOLINAS GIULIA	X	
11	LOCCI SERGIO	X		24	TATTI DAVIDE RINALDO		X
12	MARCHI FRANCESCA	X		25	URAS GIULIANO	X	
13	MARCOLI UMBERTO	X					

PRESENTI: 20 ASSENTI: 5

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento.

Risultano presenti gli Assessori ANGIOI PAOLO, PREVETE SIMONE PIETRO, FRANCESCHI ANTONIO, ZEDDA MARIA BONARIA, MURGIA GIULIA, LICHERI GIANFRANCO, DE SENEEN VALENTINA

Il Consiglio comunale

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2018 si approvava il piano di lottizzazione "Borgo Verde" esteso su un'area di 13.780,20 mq e diviso in tre maxi lotti aventi rispettivamente la superficie di 4.287,87mq (comparto A), 6.389,02mq (comparto B) e 3.103,31mq (comparto C), sita in località "Sa Rodia", con accesso dal prolungamento di Viale Repubblica, classificata "C2ru – Riqualficazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa" nel PUC vigente;
- i proprietari del comparto C non aderirono al piano di lottizzazione, tuttavia essendo sottoscritto da più del 75% dei proprietari in ragione delle superfici possedute, il piano rispettava le prescrizioni dell'art. 3 delle "Linee Guida per la redazione dei piani di riqualficazione urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f";
- il piano approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2018 prevedeva l'intera monetizzazione delle aree da cedere per standard pari a complessivi 863,18mq di cui 137,80mq per parcheggi (S4), 496,09mq per spazi pubblici attrezzati (S3), 110,24mq per attrezzature di interesse comune (S2) e 248,04mq per istruzione (S1);
- il comparto B è stato convenzionato in data 29/11/2024;

Considerato che l'Ing. Piergiuseppe Sechi in data 02/10/2023, con nota prot. 62350, ha presentato al Comune di Oristano, per conto dei lottizzanti, una proposta di variante al piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde", definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 08/05/2018;

Vista la documentazione allegata all'istanza di cui sopra e gli elaborati integrativi e sostitutivi (presentati con nota prot. n. 2595 del 11/01/2024 e successive note prot. n. 24410 del 10/04/2024, prot. n. 48794 del 19/07/2024, prot. n. 48892 del 19/07/2024, prot. n. 55522 del 19/08/2024, prot. n. 6128 del 27/01/2025, prot. n. 67496 del 26/09/2025, prot. n. 81737 del 20/11/2025, prot. n. 85918 del 09/12/2025 e prot. 3380 del 16/01/2026), costituita dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Tav. 01_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio P.U.C." (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 02_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Aerofoto" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 03_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Mappa catastale" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 04_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Comp. Idraulica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 05_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. gen. rete idrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 06_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. gen. rete fogn. bianca" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 07_A - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. gen. rete fogn. nera" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 08_A - "Rilievi Topografici" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 09_A - "Assetto generale di progetto" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 10_A - "Soluzione generale di progetto" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 11 - "Schema Impianto Evapotraspirazione" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 12_A - "Schema Impianto scarico acque grigie e nere" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 13_A - "Schema Impianto scarico acque bianche" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 14_A - "Schema Impianto rete adduzione Idrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 15_A - "Schema Impianto di Illuminazione" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 16_A - "Schema Impianto Rete elettrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 17_A - "Schema Impianto Rete Telecomunicazioni" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 18_A - "Tipologie Edilizie" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 01_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio P.U.C." (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 02_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Aerofoto" (prot.67496 del 26/09/2025);

- Tav. 03_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Mappa catastale" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 04_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio Comp. Idraulica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 05_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. Rete idrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 06_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. gen. rete fogn. bianca" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 07_B - "Inquadr. Cartogr. – stralcio plan. gen. rete fogn. nera" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 08_B - "Rilievi Topografici" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 09_B - "Assetto generale di progetto" (prot.81737 del 20/11/2025);
- Tav. 10_B - "Soluzione generale di progetto" (prot.81737 del 20/11/2025);
- Tav. 12_B - "Schema Impianto scarico acque grigie e nere" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 13_B - "Schema Impianto scarico acque bianche" (prot.81737 del 20/11/2025);
- Tav. 13_B1 - "Schema Impianto scarico acque bianche" (prot.81737 del 20/11/2025);
- Tav. 13_B2 - "Schema Impianto scarico acque bianche" (prot.81737 del 20/11/2025);
- Tav. 14_B - "Schema Impianto rete adduzione Idrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 15_B - "Schema Impianto di Illuminazione" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 16_B - "Schema Impianto Rete elettrica" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 17_B - "Schema Impianto Rete Telecomunicazioni" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Tav. 18_B - "Tipologie Edilizie" (prot.67496 del 26/09/2025);
- Allegato 01 - "Compatibilità Idraulica - Variante" (prot.3380 del 16/01/2026);
- Allegato 02 - "Compatibilità Geologica e Geotecnica - Variante" (prot.3380 del 16/01/2026);
- Allegato 03 - "Norme Tecniche di Attuazione" (prot.85918 del 09/12/2025);
- Allegato 04 - "Schema di Convenzione" (prot.3380 del 16/01/2026);
- Relazione 01 - "Relazione Tecnica" (prot.85918 del 09/12/2025);
- Relazione 02 - "Relazione Paesaggistica" (prot.6128 del 27/01/2025);
- Relazione 03 - "Computo Metrico Estimativo" (prot.81737 del 20/11/2025);

Dato atto che la proposta di variante al piano approvato con Deliberazione del Consiglio comunale. n. 42/2018:

- non prevede modifiche ai comparti A e B;
- prevede l'ampliamento e adesione al piano del comparto C, che diventa un maxi lotto di 5.493,72 mq;
- prevede l'adesione al piano del nuovo comparto D, che consta in un'area di 5.876,78mq;

Rilevato che la nuova superficie complessiva proposta per il piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde" è pari a 22.047,39mq ed insiste in un'area distinta al catasto terreni al Foglio 5:

- mappali 691, 692, 693, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 (comparto A – autorizzato con Deliberazione del Consiglio comunale. n. 42/2018);
- mappali 2011, 2012, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2028, 2029 e 2030 (comparto B – autorizzato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2018 e convenzionato in data 29/11/2024);
- mappali 554, 2033 e 2034 (comparto C, previsto in ampliamento rispetto al piano autorizzato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2018);
- mappali 2066, 2067, 2068, 2069 e 2077 (comparto D);

Dato atto che le cessioni delle aree per standard relative alle nuove superfici del piano (ampliamento del comparto C e intero comparto D) sono pari a complessivi 535,82 mq di cui:

- 133,83 mq per istruzione ($S1 \geq 4,50$ mq/ab);

- 59,39 mq per attrezzature di interesse comune ($S2 \geq 2,00$ mq/ab);
- 262,60 mq per spazi pubblici attrezzati ($S3 \geq 9,00$ mq/ab);
- 80,00 mq per parcheggi ($S4 \geq 2,50$ mq/ab);

in conformità alle previsioni dell'art. 85 delle NTA del PUC vigente e degli artt. 6 e 7 del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20/12/1983;

E' inoltre confermata la previsione del piano approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 42/2018 (in parte già convenzionato) che prevede la monetizzazione delle aree da cedere per standard per una superficie di 863,18 mq;

Rilevato che nell'istruttoria del servizio Urbanistica datata 23/01/2026 è emerso che:

- le strade private previste nel piano, aventi larghezza non maggiore di 6,00 mt, saranno interdette al pubblico transito tramite un cancello, in quanto non hanno le caratteristiche delle strade pubbliche;
- per lo smaltimento dei reflui è prevista la compresenza di un sistema di evapotraspirazione e della rete di smaltimento degli stessi verso la rete fognaria cittadina su Viale Repubblica;
- le norme attualmente vigenti non consentono di ottenere l'agibilità per i fabbricati che non abbiano un collegamento con la pubblica fognatura (art. 66 del R.E. del PUC). Pertanto i lottizzanti, non avendo espresso la volontà di realizzare direttamente le opere necessarie alla connessione delle reti dei comparti alle reti infrastrutturali esistenti, dovranno impegnarsi a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, come disposto in attuazione della delibera della Giunta Comunale n. 220 del 27/11/2015 "Definizione della proposta tecnico amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Sili)". Resta fermo che fintanto che le stesse non saranno completate ed i comparti non saranno ad esse allacciati, i fabbricati non potranno ottenere l'agibilità;

Dato atto che:

- la variante al piano proposto è coerente con il PUC approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010, per quanto riguarda l'applicazione degli indici e il calcolo delle cessioni;
- prima della stipula della convenzione i lottizzanti si devono impegnare a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali, come disposto in attuazione della delibera della Giunta Comunale n. 220 del 27/11/2015 "Definizione della proposta tecnico amministrativa per l'individuazione e la costituzione di un organismo finalizzato all'attuazione delle zone di riqualificazione urbana C2ru di Sa Rodia e Is Pasturas (Sili)";
- per la piena conformità del piano proposto con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Ritenuto di dover avviare, successivamente all'adozione della presente lottizzazione, la procedura di verifica e approvazione degli studi di cui agli articoli 8 comma 2ter, e 47 delle Norme di Attuazione del PAI;

Ritenuto di dover inviare il piano proposto, successivamente all'adozione, al Servizio Tutela Paesaggistica Sardegna Centrale (Regione Autonoma della Sardegna), per l'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;

Dato atto che, per la piena conformità del piano proposto con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Considerato che l'iter di approvazione del piano attuativo è regolamentato dalle norme di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii;

Ritenuto di dover procedere alla sua adozione;

Visti:

- la L.R. 22/12/1989 n° 45, e ss.mm.ii;
- gli artt. 29 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC vigente;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 n. 267 il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Lavori pubblici e manutenzioni Ing. Alberto

Soddu;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione e gestione delle risorse, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, ha valutato 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 espresso dalla 8^a Commissione Consiliare Permanente espresso in data 08.05.2026 come da verbale agli atti;

Preso atto della presentazione svolta dall'Assessore all'Urbanistica Paolo Angioi e dell'intervento del Consigliere Deriu, come riportati nella registrazione audio-video integrale della seduta;

Visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico: presenti 21; votanti 21; voti favorevoli 21;

Delibera

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

- 1) Di adottare la variante al piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde", relativo ad un'area sita in località "Sa Rodia", nel prolungamento di Viale Repubblica, in sottozona omogenea C2ru così come classificato dal PUC vigente, proposto dai sig.ri Del Rio Demetrio e più, distinto al Catasto Terreni al Foglio 5 (Sez. A - Oristano), mappali mappali 691, 692, 693, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2011, 2012, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 554, 2033, 2034, 2066, 2067, 2068, 2069 e 2077, costituito dagli elaborati indicati in premessa, allegati in formato digitale, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione degli studi di cui agli articoli 8, comma 2ter, e 47 delle Norme di Attuazione del PAI;
- 3) Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;
- 4) Di adottare il piano in oggetto nelle more dei nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali delle opere di urbanizzazione che verranno rilasciati dagli enti gestori e/o competenti;
- 5) Di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione previste ai sensi dell'art.20 della L.R. n.45/1989 sono interamente a carico del soggetto proponente.

Il Presidente del Consiglio
Puddu Giuseppe

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Ara

(atto sottoscritto digitalmente)