



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 83 del 23/12/2025

OGGETTO: Adozione della variante al piano di lottizzazione convenzionato in zona C2ru località "Is Cungiaus de Ponti Mannu" (prol. Via Campanelli) – Proponente Consorzio di Urbanizzazione "Is Cungiaus de Ponti Mannu".

L'anno duemilaventicinque, addì ventitré del mese di Dicembre alle ore 18:25, 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	ANGIOI PAOLO	X		15	OBINU MARIA	X	
3	CARTA VALERIA ANGELA		X	16	ORRU' STEFANIA	X	
4	CARBONI GIUSEPPE	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	DERIU FULVIO	X		20	PISANU ROBERTO	X	
8	FEDERICO FRANCESCO ANGELO ANTONIO	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 LICHERI GIANFRANCO, MURRU CARMEN, PREVETE SIMONE PIETRO, DE SENEEN VALENTINA, FRANCESCHI ANTONIO, CUCCU IVANO, ZEDDA MARIA BONARIA

Il Consiglio comunale

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 17/01/2017 è stato approvato definitivamente il piano di lottizzazione convenzionato in località “Is Cungiaus de Ponti Mannu” nel prolungamento di via Campanelli e pubblicato nel BURAS n. 14 parte II del 23/03/2017;
- il piano in oggetto ricade in un’area classificata, nel PUC vigente, come sottozona omogenea C2ru, ai sensi del D.A. del 22 dicembre 1983 n. 2266/U, normata dall’art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente;
- è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Oristano e i lottizzanti, repertorio n. 11694, in data 21/09/2022;

Considerato che:

- il Consorzio di Urbanizzazione “Is Cungiaus de Ponti Mannu” ha presentato istanza di autorizzazione alla variante al piano di lottizzazione convenzionato suddetto, acquisita agli atti del comune di Oristano con prot. n. 44051 del 14/05/2025 e successivi elaborati integrativi e/o sostitutivi acquisiti agli atti del comune di Oristano con prot. 51850 del 28/07/2025 e prot. n. 72913 del 16/10/2025;
- la variante al piano di lottizzazione è stata determinata da nuove esigenze costruttive espresse dai lottizzanti, relative al ridimensionamento e al nuovo allineamento dei lotti, allo spostamento delle aree verdi e dei servizi, nonché all’aumento delle volumetrie mediante l’utilizzo dell’incentivo volumetrico previsto dall’art. 4, lettera c), delle Linee Guida per la redazione dei piani di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, che stabilisce che “chi propone strumenti attuativi con un maggiore ricorso all’approvvigionamento energetico dal solare rispetto ai minimi imposti dalla legislazione vigente, avrà un incentivo volumetrico del 15% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 15% (un minimo di 2 kWp di fotovoltaico e 80% di acqua calda sanitaria ottenuta da solare termico), non cumulabile con le premialità di cui alla voce a)”;;
- dal punto di vista urbanistico la proposta di modifica è considerata sostanziale e pertanto la stessa deve seguire l’iter di approvazione regolamentato dagli articoli 20 e 21 della L.R. 45/1989 e s.m.i.;

Vista la documentazione allegata all’istanza di cui sopra, costituita da n. 20 tavole grafiche e relazionali, compresi gli elaborati integrativi e/o sostitutivi da ultimo presentati con nota prot. n. 72913 del 16/10/2025, ivi compreso lo schema di convenzione urbanistica, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione tecnico illustrativa_prot. 72913 del 16.10.2025
- Relazione invarianza idraulica
- Relazione paesaggistica e rendering
- Computo metrico estimativo sommario OO.UU.
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione Urbanistica_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.1 – Planimetria lottizzazione – Zonizzazione - approvata e variante_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.2 – Planimetria lottizzazione – Generale – Catastale, variante_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.3 – Planimetria lottizzazione – Catastale cessioni approvata_prot. 51850 del 28.07.2025

- Tavola 2.4 – Planimetria lottizzazione – Catastale cessioni variante_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.5 – Planimetria catastale_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.a – Planimetria lottizzazione – Zonizzazione_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.b – Planivolumetrico – Tabelle Riassuntive_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.c – Planimetria sistemazioni esterne – Tipologie edilizie e particolari ingressi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.d – Planimetria stradale – Particolari vari e sezioni tipo_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.e – Planimetria impianto acque bianche – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.f – Planimetria impianto acque nere – Particolari costruttivi vari_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.g – Planimetria impianto idrico e antincendio – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.h – Impianto illuminazione pubblica – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.i – Planimetria impianto elettrico utenze – Particolari costruttivi vari_prot. 51850 del 28.07.2025

Considerato che:

- il piano originario era stato approvato su una superficie territoriale di mq 14.983,00 consentendo la parziale monetizzazione delle aree standard per cui su complessivi mq 899,00:
 - mq 428,00 sono stati ceduti per verde pubblico (S3);
 - mq 515,00 sono stati monetizzati per istruzione (S1), per attrezzature di interesse comune (S2) e per parcheggi pubblici (S4);
- la variante propone una superficie territoriale di mq 14.770,00, leggermente inferiore a quella del piano approvato, a seguito di un riallineamento delle aree di proprietà dei lottizzanti e quelle del Consorzio Industriale;
- inoltre, a seguito della volontà di usufruire del bonus volumetrico previsto dall'art. 4, lettera c), delle Linee Guida per la redazione dei piani di riqualificazione urbanistica nelle aree C2ru, è previsto un incremento dei volumi realizzabili, con conseguente ricalcolo delle superfici da destinare agli standard urbanistici, che ammontano complessivamente a mq 1.019,00, per i quali si propone:
 - mq 78,00 da cedere per parcheggio pubblico (S4)
 - mq 385,00 da cedere per verde pubblico (S3)
 - mq 556,00 da monetizzare per istruzione S1 (mq 255), per attrezzature di interesse comune S2 (mq 113), parte per verde pubblico S3 (mq 125) e parte per parcheggi pubblici S4 (mq 63).
- la convenzione urbanistica vigente prevede obblighi in parte già adempiuti, in parte ancora da realizzare e/o modificare. In funzione delle modifiche introdotte con la variante, si rende necessaria la stipula di una convenzione modificativa, al fine di aggiornare:
 - la garanzia fideiussoria in funzione del nuovo computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante;
 - le aree in cessione per standard urbanistici;
 - l'aggiornamento dei corrispettivi dovuti al Comune;
 - i termini di esecuzione del piano;

Considerato inoltre che, per poter dare seguito alla variante in oggetto, si rende necessario procedere alla rimodulazione delle aree di cessione previste nel piano di lottizzazione già approvato, mediante la restituzione ai lottizzanti delle aree già trasferite al Comune di Oristano con la convenzione rep. 11694 del 21/09/2022 per 428 mq e la cessione di nuove superfici a favore del Comune di Oristano per 463 mq;

Considerato, infine, che ai fini dell'approvazione della variante dovranno essere nuovamente acquisiti i seguenti pareri:

- approvazione ai sensi dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI;
- approvazione paesaggistica da parte della R.A.S. - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98;

Vista la deliberazione n. 2 del 03/07/2018, con la quale il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, ha approvato, per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del P.A.I., gli studi di compatibilità idraulica e geologica – geotecnica pubblicati sul BURAS n.35 del 26/07/2018;

Dato atto che:

- la variante al piano di lottizzazione proposta è coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera 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;
- per la piena conformità della variante al piano di lottizzazione proposta con la pianificazione urbanistica comunale, risulta necessaria l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Considerato che l'iter di approvazione delle varianti sostanziali ai piani attuativi è regolamentato dalle norme di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/1989 e ss.mm.ii. che prevedono il deposito a disposizione del pubblico presso il sito web istituzionale dell'ente nella sezione "Piani Attuativi", sull'Albo Pretorio online e presso la Segreteria del Comune per 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS e che dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante avviso nell'Albo Pretorio on-line dell'Amministrazione Comunale e avviso sul citato BURAS;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 nr. 267 il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dalla Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Ing. Sara Angius;

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 Dr.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 della VIII Commissione Consiliare espresso in data 22.12.2025, come da verbale agli atti;

Preso atto della presentazione svolta dall'Assessore all'Urbanistica Ivano Cuccu e dell'intervento dei Consiglieri Deriu e Federico, come riportati nella registrazione audio-video integrale della seduta;

Preso atto dell'intervento per dichiarazione di voto del Consigliere Deriu, come riportato nella registrazione audio – video integrale della seduta;

Visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico: presenti 20; votanti 20; voti favorevoli 20;

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 dell'area sita nel comune di Oristano in località "Is Cungiaus de Ponti Mannu", ricadente nella sottozona omogenea C2ru così come classificata dal PUC vigente, e costituita dai seguenti elaborati, allegati in formato digitale, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione tecnico illustrativa_prot. 72913 del 16.10.2025
- Relazione invarianza idraulica
- Relazione paesaggistica e rendering
- Computo metrico estimativo sommario OO.UU.
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione Urbanistica_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.1 – Planimetria lottizzazione – Zonizzazione - approvata e variante_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.2 – Planimetria lottizzazione – Generale – Catastale, variante_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.3 – Planimetria lottizzazione – Catastale cessioni approvata_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.4 – Planimetria lottizzazione – Catastale cessioni variante_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.5 – Planimetria catastale_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.a – Planimetria lottizzazione – Zonizzazione_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.b – Planivolumetrico – Tabelle Riassuntive_prot. 72913 del 16.10.2025
- Tavola 2.c – Planimetria sistemazioni esterne – Tipologie edilizie e particolari ingressi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.d – Planimetria stradale – Particolari vari e sezioni tipo_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.e – Planimetria impianto acque bianche – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.f – Planimetria impianto acque nere – Particolari costruttivi vari_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.g – Planimetria impianto idrico e antincendio – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.h – Impianto illuminazione pubblica – Particolari costruttivi_prot. 51850 del 28.07.2025
- Tavola 2.i – Planimetria impianto elettrico utenze – Particolari costruttivi vari_prot. 51850 del 28.07.2025

2) Di dare atto che il piano in oggetto prevede la cessione e/o monetizzazione degli standard secondo quanto di seguito specificato:

- mq 78,00 da cedere per parcheggio pubblico (S4)
- mq 385,00 da cedere per verde pubblico (S3)
- mq 556,00 da monetizzare per istruzione S1 (mq 255), per attrezzature di interesse comune S2 (mq 113), parte per verde pubblico S3 (mq 125) e parte per parcheggi pubblici S4 (mq 63).

3) Di adottare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione ai sensi dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI e dell'approvazione paesaggistica da parte della R.A.S. - Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Oristano e Medio-Campidano, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98;

4) 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 dei soggetti proponenti.

Il Presidente del Consiglio
Puddu Giuseppe

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Ara

(atto sottoscritto digitalmente)