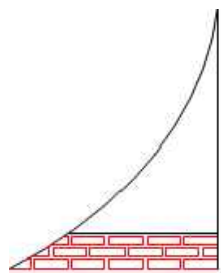


ELABORATO SOSTITUTIVO DEL CORRISPONDENTE
ELABORATO A PRESENTATO IN DATA 01.11.2025
PROT. 76878 del 03.11.2025



FONDIARIA ESTATE S. R. L.

Progetto

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA G SOTTOZONA G1_1 DENOMINATO "IS ARGIOLAS".

Elaborato

Relazione generale.

Oristano, li 25 di Dicembre del 2025

Elaborato **A**

Il Progettista
Dott. Ing. Ernesto Pia



FONDIARIA ESTATE SRL

RELAZIONE GENERALE

Premesse e generalità

Il presente progetto prevede e descrive gli interventi in variante al "Piano di Lottizzazione convenzionata" denominato "Is Argiolas".

Il Piano di Lottizzazione "Is Argiolas" fu adottato in data 19.01.2016 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7), approvato definitivamente il 15.06.2016 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62), pubblicato sul Buras l'11.08.2016, approvato altresì, a' fini paesaggistici, ai sensi dell'art. 9 della LR 12.08.1998, n. 28, con Determinazione n. 1486, del 20.06.2016, del Direttore del Servizio di tutela paesaggistica per le province di Oristano e Medio Campidano e fu definitivamente oggetto di convenzione tra Comune e lottizzante per atto pubblico del 15.12.2020 a rogito del notaio dott. M. Corona di Cagliari, rep./racc. 18222/12347 e, infine, è stata presentata istanza al competente Ufficio comunale, unitamente al relativo progetto esecutivo, ai fini del rilascio –di cui si è attualmente in attesa– del Permesso di costruire le opere di urbanizzazione.

In pratica, nel corso della realizzazione dell'intervento, si è palesata la necessità di apportare alcune modifiche all'originario Piano di lottizzazione, sia per quanto riguarda alcuni edifici già previsti, in termini di volumetria, di posizione nel lotto, di configurazione tipologica, di destinazioni d'uso e sia di introduzione di nuovi edifici pur lasciando, nella variante del Piano, del tutto inalterati i principi fondamentali di pianificazione, il dimensionamento volumetrico totale, gli indici di fabbricabilità, la consistenza e il perimetro dell'area interessata dall'intervento, le dotazioni degli spazi pubblici (gli standard urbanistici S3 e S4) e degli spazi ad uso pubblico già prefigurati.

Il presente intervento costituisce variante al Piano di Lottizzazione convenzionata "Is Argiolas" classificato, ai sensi della LR 22.12.1989, n. 45, come "Piano di Lottizzazione convenzionata" che rappresenta una pianificazione attuativa, in esecuzione del PUC di Oristano.

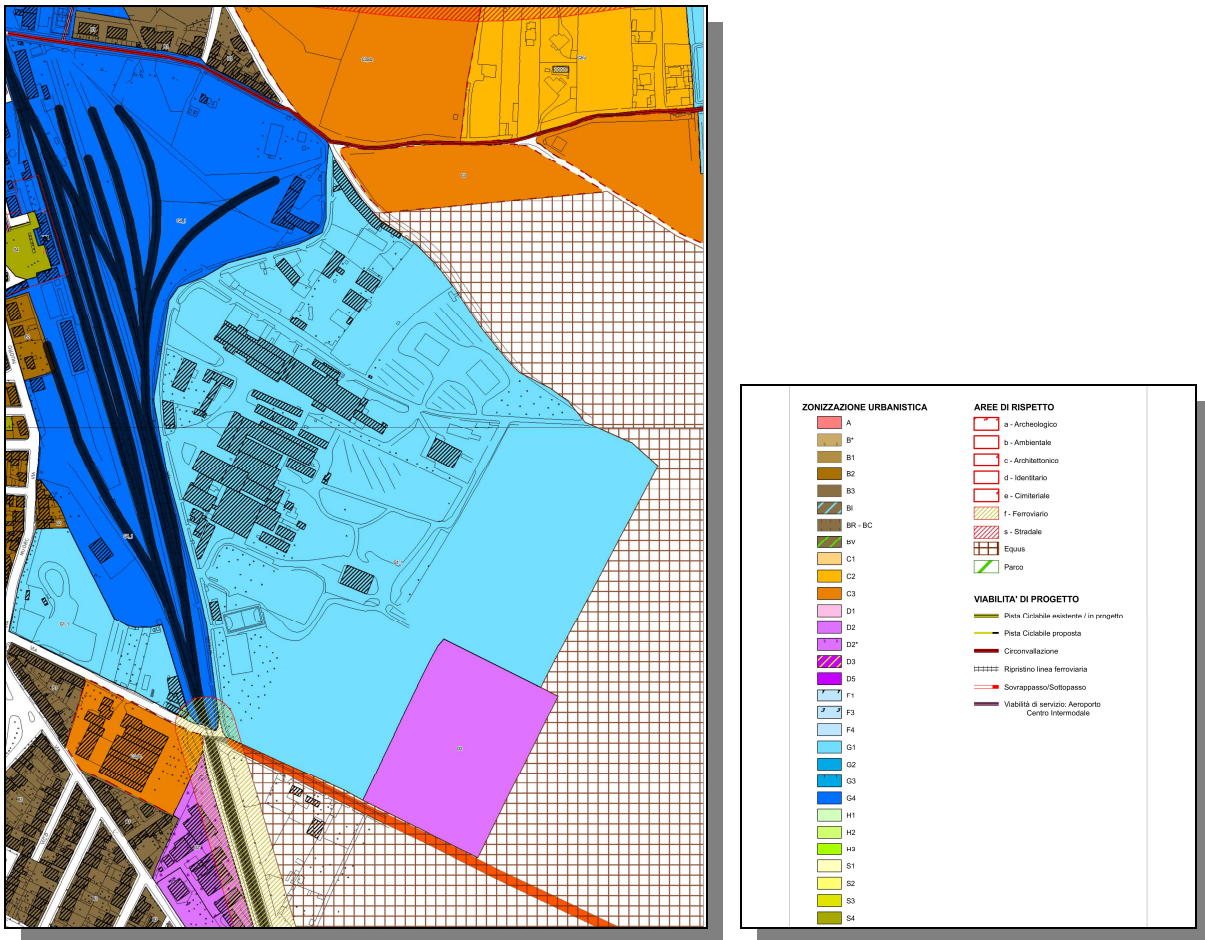
La presente variante urbanistica, in particolare, è conforme alla fattispecie di cui al comma 2 bis dell'art. 21 della LR 45/1989 e ne segue l'iter procedurale per l'approvazione.

Infatti, come previsto dalla suddetta disposizione di legge, rimangono inalterati:

- il dimensionamento volumetrico dell'intervento,
- il perimetro del lotto,
- gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario,
- le dotazioni di spazi pubblici e ad uso pubblico.

Verificazione dell'invarianza delle condizioni normative e identificative applicabili

Va premesso che rispetto al vigente "Piano di lottizzazione convenzionata Is Argiolas", non è intervenuta, nel tempo intercorrente dalla sua approvazione, alcuna variazione della normativa urbanistica di primo livello che abbia interessato il comparto di *zona territoriale omogenea G, sottozona G1_1*, nel quale ricade l'area di intervento.



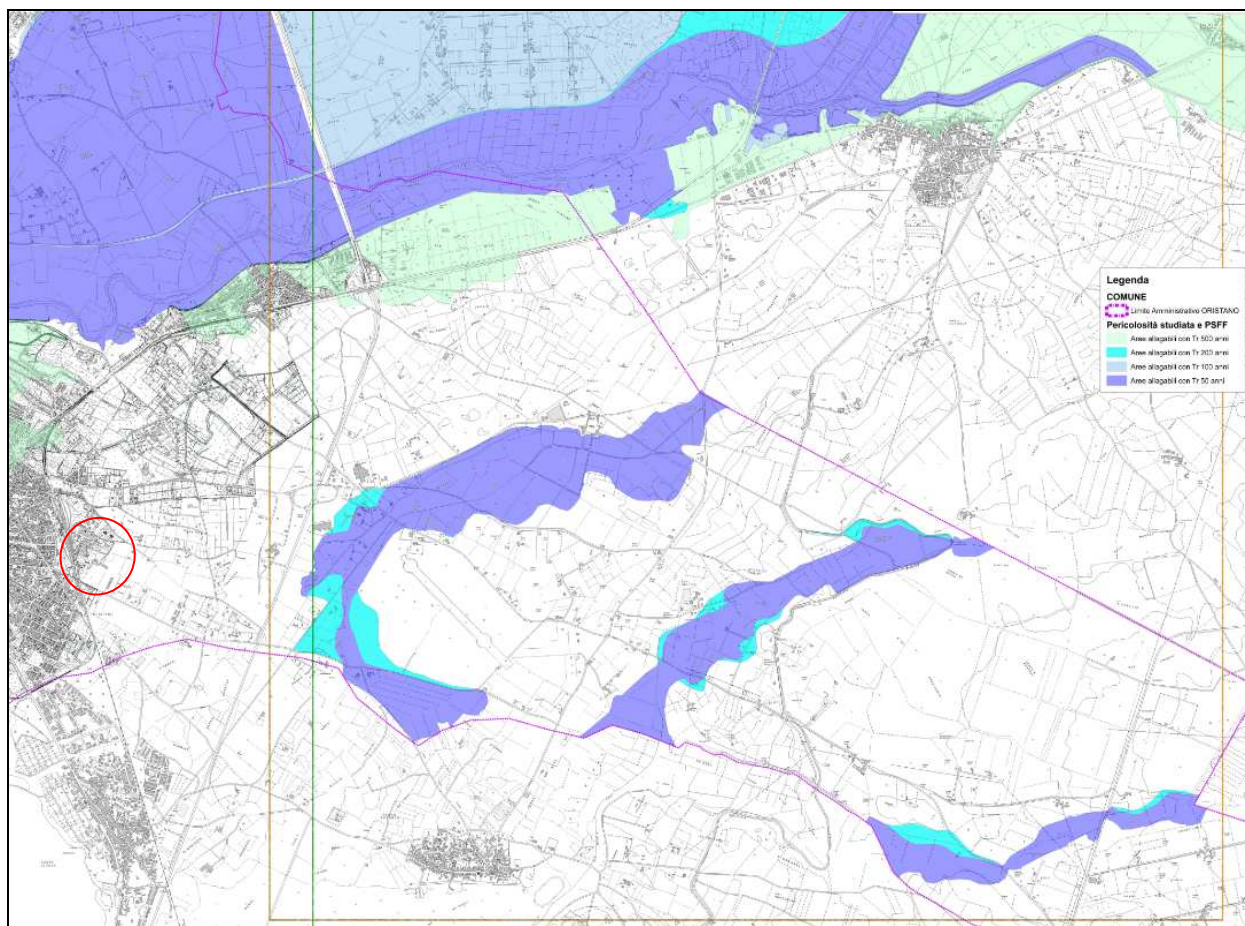
P.U.C. - Estratto della Tavola 30 –Inquadramento generale, scala 1:10000

Parimenti, nessuna variazione di normativa paesaggistica ha riguardato l'area oggetto di lottizzazione.

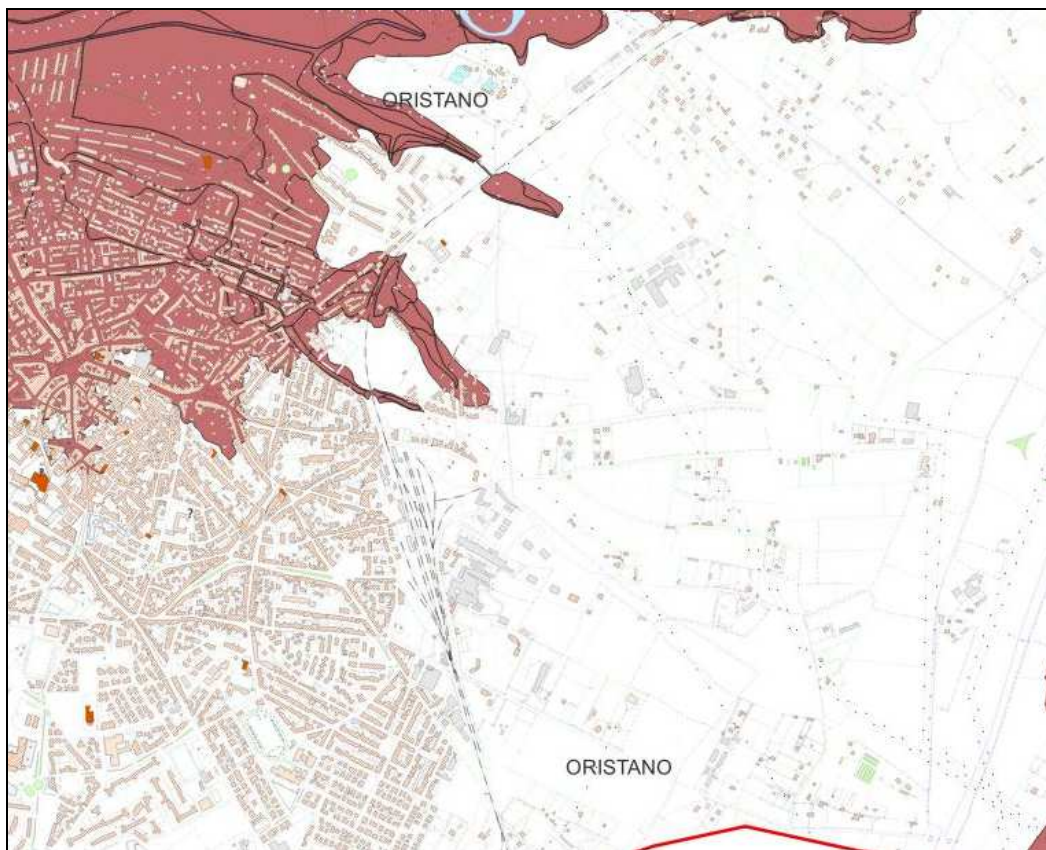


3

Per quanto concerne l'aspetto idrogeologico e geomorfologico, lo Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica riferito a tutto il territorio comunale di Oristano, redatto ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI e anche l'aggiornamento del PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni), 2° ciclo di pianificazione, sopraggiunti rispetto all'originaria pianificazione e che costituiscono aggiornamento e integrazione al PAI, non hanno comportato alcuna variazione alla normativa che interessa l'area di intervento.



fasce di inondabilità e corrispondenti tempi di ritorno (fonte Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica del Comune di Oristano)



mappa della pericolosità di alluvione, PGRA aggiornamento, 2° ciclo di pianificazione, Geoportale Sardegna

Identificazione catastale dell'area di intervento e titolarità

Sotto il profilo catastale, alcune delle numerose particelle, comprese nei fogli 16 e 23, che compongono l'unico lotto pianificato, possono essere state oggetto di modifiche formali (accorpamenti, frazionamenti per le cessioni a standard, modificazione dell'identificativo). Queste sono individuate dai seguenti identificativi del Catasto dei Terreni del Comune di Oristano per una superficie complessiva di ha 14.90.41, invariata rispetto al Piano convenzionato.

Foglio 16 mappale 366 (parte)	ha 0.39.13
Foglio 16 mapp. strada cat.	ha 0.05.77
Foglio 23 mapp. strada cat.	ha 0.06.11
Foglio 23 mappale 415	ha 0.53.90
Foglio 23 mappale 57	ha 0.13.60
Foglio 23 mappale 392	ha 8.32.27
Foglio 23 mappale 428	ha 1.29.17
Foglio 23 mappale 572	ha 2.19.56
Foglio 23 mappale 400	ha 0.41.85

Foglio 23 mappale 633	ha 0.49.97
Foglio 23 mappale 634	ha 0.44.10
Foglio 23 mappale 635	ha 0.11.39
Foglio 23 mappale 636	ha 0.21.14
Foglio 23 mappale 637	ha 0.19.75
Foglio 23 mappale 638	ha 0.02.70

Si deve evidenziare che dai terreni sopra elencati sono derivate le aree individuate al Foglio 23, coi mappali 635 sub.1, 636 sub. 1, 637 sub.1, 638 sub.1, 633 e 634 per una superficie complessiva catastale di 14905 mq, tutte attualmente censite al Catasto dei Fabbricati con categoria F/1, cedute al Comune di Oristano per standard urbanistici S3 e S4 in sede di convenzionamento dell'originario Piano "Is Argiolas" e nelle quali devono essere realizzati i parcheggi e le aree a verde, secondo il relativo progetto esecutivo.

Il titolare del presente progetto è sempre la società unipersonale Fondiaria Estate s.r.l., con sede in Oristano, via Gioberti n. 6, codice fiscale n. 01122600958, unica proprietaria dell'area sottoposta a pianificazione.

Interventi modificativi previsti nella presente variante

Le variazioni che vengono introdotte dalla presente variante rispetto all'originario Piano convenzionato, riguardano:

- 1) - redistribuzione all'interno del lotto della stessa volumetria già prevista come nuova edificazione in edifici parzialmente diversi come morfologia, posizione, tipo edilizio;
- 2) - modificazione della destinazione d'uso di alcuni edifici, pur sempre all'interno delle specificazioni di categorie funzionali previste dal PUC per la zona territoriale di interesse.

Le motivazioni, puramente tecniche, che hanno reso necessarie le variazioni sono le seguenti.

1) - Redistribuzione all'interno del lotto di parte della volumetria

La Lottizzazione "Is Argiolas" interviene su un'area che presenta un'esistente, cospicua volumetria e vuole realizzare la pianificazione attuativa dell'unico lotto, secondo le finalità funzionali delineate dalla programmazione urbanistica territoriale di primo livello, anche con la riconversione e il riuso di questo consistente patrimonio edilizio.

I principî fondamentali che hanno informato la progettazione urbanistica attuativa hanno confermato l'attenzione al compendio edilizio esistente e alle sue interrelazioni storiche, culturali, ambientali, morfologiche, funzionali col contesto.

Una tale operazione di rigenerazione funzionale dell'intero complesso passa attraverso il preliminare recupero e adattamento delle strutture edilizie alle nuove relazioni.

Gli edifici esistenti risalgono a tempi passati e a funzioni diverse e talvolta non risulta agevole l'adattamento alle nuove esigenze e alle prospettive di riuso.

L'adattamento morfologico delle strutture esistenti passa, secondo i casi, attraverso alla realizzazione di pur modesti e parziali ampliamenti ovvero di rimaneggiamenti formali ovvero di diverse disposizioni.

Tali esigenze si sono evidenziate nel corso degli interventi manutentivi agli involucri edilizi, successivamente alla definizione dell'originario Piano di lottizzazione, ed è, inoltre, emersa la possibilità e l'opportunità di parziale rimodulazione formale delle nuove volumetrie già previste dal Piano al fine di ottenere un compiuto raggiungimento delle finalità della programmazione.

In questo senso, si è inteso utilizzare lo strumento della presente variante urbanistica per plasmare più utilmente le volumetrie, quelle esistenti e quelle previste, agli obbiettivi di riuso complessivo dell'area pianificata, lasciando comunque del tutto inalterati, rispetto alla previsione dell'originario Piano, il dimensionamento volumetrico complessivo, il perimetro dell'area di intervento, gl'indici di fabbricabilità, le dotazioni di spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

Infatti, ferma restando l'area oggetto di intervento e il suo perimetro, gli altri parametri di cui trattano il Piano originario e la variante sono i seguenti:

Piano originario	Presente variante
Volume edificato esistente = $V_{ev} = 115.331,94 \text{ m}^3$	Volume edificato esistente = $V_{ev} = 115.331,94 \text{ m}^3$
Volume nuova edificazione = $V_{enmax} = 159.766,60 \text{ m}^3$	Volume nuova edificazione = $V_{enmax} = 159.766,60 \text{ m}^3$
Indice di fabbricabilità territoriale = $I_{et} = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$	Indice di fabbricabilità territoriale = $I_{et} = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Indice di fabbricabilità fondiario = $I_{ff} = 4,88 \text{ m}^3/\text{m}^2$	Indice di fabbricabilità fondiario = $I_{ff} = 4,88 \text{ m}^3/\text{m}^2$
Spazi pubblici = $C_s = 14.905,00 \text{ m}^2$	Spazi pubblici = $C_s = 14.905,00 \text{ m}^2$
Spazi ad uso pubblico = $S_{up} = 9.962,00 \text{ m}^2$	Spazi ad uso pubblico = $S_{up} = 9.962,00 \text{ m}^2$

La nuova distribuzione dei volumi e la razionalizzazione degli spazi all'interno del lotto ha suggerito, inoltre, alcune piccole rettifiche al tracciato della viabilità interna e alla distribuzione internamente al lotto delle aree per parcheggio.

2) - Modificazione della destinazione d'uso di alcuni edifici.

La definizione del piano di Lottizzazione convenzionata Is Argiolas risale ormai a diversi anni e si è palesata l'opportunità di qualche assestamento.

Mentre i principî fondamentali della pianificazione sono rimasti del tutto confermati, la loro concreta attuazione richiede qualche modificazione anche in termini funzionali. D'altra parte, negli anni trascorsi dall'approvazione del Piano, anche le condizioni delle infrastrutture al contorno hanno subito innovazioni e progressi e il mercato dell'utenza immobiliare ha subito assestamenti.

È, dunque, comprensibile che siano utili, in questa fase, alcuni adattamenti alle condizioni di contesto e si è approfittato della presente variante per rivedere e aggiornare anche le destinazioni d'uso di alcuni immobili.

Si tratta di modificazioni, comunque, assolutamente limitate rispetto alle previsioni originarie (pochi edifici) e contenute all'interno delle specificazioni funzionali previste dal PUC per la zona omogenea di interesse (artt. 63 e 64 delle NTA del PUC) che non necessitano di modificazione

nella dotazione di standard urbanistici (art. 8 DA 2266-U/1983) e che, comunque, sarebbero sempre attuabili ai sensi dell'art. 11 della LR 23/85.

Allegati

La presente variante del Piano di Lottizzazione convenzionata "Is Argiolas" si compone, oltre che della presente Relazione generale, della Relazione paesaggistica, della Relazione asseverata di accompagnamento in ordine alle valutazioni di eventuali modificazioni alle conoscenze e alla pianificazione idrogeologiche, della Relazione sull'invarianza idraulica, di n. 8 tavole grafiche che, una volta approvate secondo la procedura prevista dalla LR 22.12.1989, saranno sostitutive delle omologhe tavole facenti parte del Piano di Lottizzazione convenzionata vigente e, infine, di una tavola integrativa unica che considera le relazioni –normative e progettuali– con l'infrastruttura ferroviaria adiacente e le sue previste modificazioni e integrazioni.

Data a Oristano, li 25 di Dicembre del 2025

Il Progettista
Dott. Ing. Ernesto Pia