

**PROGETTO DI
VARIANTE NON SOSTANZIALE DEL COMPARTO "B" DEL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO DENOMINATO "BORGO VERDE",
LOCALITA' SA RODIA**

Il proprietario

Vacca Pietro Giuseppe Oristano, 01/07/1968 VCCPRG68L01G113J

(Voltura di Titolo abilitativo - c.u. VCCPRG68L01G113J-05052025-1153.883649)

Progettista:

Arch. Aron Murgia
Via del Pontile 53/a, 09170, Oristano

oggetto dell'elaborato:

RELAZIONE TECNICA

elaborato n.

01

Relazione tecnica

Variante non sostanziale al comparto B
Del Piano di Lottizzazione “Borgo Verde”
Committente: Pietro Giuseppe Vacca
Tecnico: Arch. Aron Murgia

Premessa

La presente relazione ha per oggetto la descrizione della variante non sostanziale del Comparto “B” appartenente al Piano di Lottizzazione denominato “Borgo Verde”, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°42 del 08/05/2018.

La proposta di variante si configura come **non sostanziale** in quanto non modifica i parametri urbanistici principali, come la destinazione d’uso, la forma e la consistenza delle aree, gli indici edificatori, la dotazione di standard urbanistici e la viabilità principale.

Descrizione della Variante

L’area di intervento è situata a nord-ovest del centro abitato di Oristano, in località Sa Rodia e si affaccia su Viale Repubblica per un’estensione totale di 13.780,20 mq; essa risulta formata da tre comparti funzionalmente indipendenti (Comparti “A”, “B” e “C”).

Per tutti i comparti è prevista la realizzazione di abitazioni, del tipo villetta singola libera su quattro lati in ognuno dei lotti risultanti, come previsto nella tavola 14, “tipologie edilizie”, presente nella stesura originale del Piano adottato in via definitiva – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 08/05/2018.

I tre comparti originali presentano caratteristiche identiche improntate sulla tipologia di “Ambito ad Impatto Zero”, in bioedilizia, che dovranno fare largo uso di fonti energetiche rinnovabili per alimentare le utenze sia private che pubbliche; ciascuna abitazione sarà inoltre dotata di un sistema di depurazione naturale per le acque reflue, in attesa di potersi allacciare alle dorsali di Viale Repubblica.

La variante del “comparto B” consiste nella modifica del numero e della disposizione dei lotti risultanti dallo studio, passando da 8 a 6 lotti; tale modifica non comporta alterazioni alle tipologie edilizie previste e alla viabilità interna, lasciando quindi inalterate tutte le caratteristiche della strada di penetrazione privata.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive della situazione autorizzata e della variante proposta:

Situazione approvata

- lotto B1	S = 687,75 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 359,28 mc
- lotto B2	S = 690,11 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 360,51 mc
- lotto B3	S = 588,99 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 307,69 mc
- lotto B4	S = 588,99 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 307,69 mc
- lotto B5	S = 589,14 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 307,77 mc
- lotto B6	S = 593,92 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 310,26 mc
- lotto B7	S = 790,23 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 412,82 mc
- lotto B8	S = 750,93 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5224 mc/mq	Vmax = 392,29 mc
- strada	S = 1.108,96 mq			Vmax = 0,00 mc
- Tot.	S = 6.389,02 mq			Vmax = 2.758,31 mc

Situazione in Variante

- lotto B1	S = 771,49 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 410,59 mc
- lotto B2	S = 814,20 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 433,32 mc
- lotto B4	S = 873,10 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 464,66 mc
- lotto B5	S = 974,55 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 518,66 mc
- lotto B7	S = 790,23 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 420,56 mc
- lotto B8	S = 959,59 mq	R.c. = 1/3	I.f. = 0,5322 mc/mq	Vmax = 510,69 mc
- sconf.*	S = 96,90 mq			Vmax = 0,00 mc
- strada	S = 1.108,96 mq			Vmax = 0,00 mc
- Tot.	S = 6.389,02 mq			Vmax = 2.758,48 mc

*Sconfinamento lotto adiacente.

Motivazioni tecniche

Le modifiche proposte sono volte a soddisfare le richieste della nuova committenza (titolare del provvedimento unico avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e responsabile dei lavori in essere), la quale ha ritenuto che le superfici ed i volumi dei lotti come da progetto approvato, non fossero idonei inquanto troppo piccoli e non funzionali alle esigenze di mercato emerse in fase esecutiva.

Conformità urbanistica e normativa

Le modifiche proposte non comportano alterazioni né dei parametri urbanistici principale, né del perimetro e della superficie del comparto in oggetto, e risultano all'interno delle distanze minime e delle altezze massime previste dalle N.T.A. del piano. Infine, tali modifiche, non incidono sulla quantità e qualità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

5. Conclusione

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la variante proposta rientri nella definizione di “variante non sostanziale”, inoltre ritenuto che per il comparto in oggetto è stato registrato l’Atto di convenzione in data 09/12/2024 a Nuoro e trascritto in data 10/12/2024 a Oristano, repertorio n. 8549, Raccolta n. 7085, e che risulta aperto il cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, Pratica SUAPE 849041 del 10/02/2025, volturata a nome del Sig. Pietro Giuseppe Vacca, Pratica SUAPE 883649 del 06/05/2025, si chiede pertanto l’approvazione della stessa ai sensi delle procedure semplificate previste.

Oristano, 10/10/2025

Arch. Aron Murgia