COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 26 del 24/06/2025

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO "SA CUNGIA DE PONTI MANNU" IN ZONA C2RU NEL COMUNE DI ORISTANO – PROPONENTI FEIJOA SRL E TEKREF SRL – Approvazione definitiva.

L'anno duemilaventicinque, addì ventiquattro del mese di Giugno alle ore 19:00, in Oristano presso la Sala Consiliare della Provincia, regolarmente convocato, in seduta pubblica straordinaria, in prima 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.ssa Maria Teresa Sanna.

Intervengono i Signori:

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

PRESENTI: 19 ASSENTI: 6

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

Risultano presenti gli Assessori ZEDDA MARIA BONARIA, PREVETE SIMONE PIETRO, MURRU CARMEN, MUREDDU LUIGI, CUCCU IVANO, DE SENEEN VALENTINA,

FRANCESCHI ANTONIO.

Il Consiglio comunale

Premesso con deliberazione Consiglio comunale n. 50 del 12/11/2024 è stato adottato il piano di lottizzazione convenzionato denominato “Sa Cungia de Ponti Mannu”, proposto dalle società Feijoa Srl e TekRef Srl, che insiste su una superficie catastale di mq 13.600,00 mq classificata “*C2ru – Riqualificazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa*” nel PUC vigente, distinta al catasto terreni del comune di Oristano al foglio 5 particelle 386, 387, 457, 664, composto dai seguenti elaborati:

- Elab. A Relazione Generale;
- Elab. B_Relazione Geologica e Geotecnica;
- Elab.C_Computo Metrico Estimativo;
- Elab. D_Norme di Attuazione;
- Elab.E_Schema di convenzione;
- Elab. F_Relazione Paesaggistica;
- Elab. G_Relazione di Invarianza Idraulica;
- Elab. H_Relazione Asseverata ex N.A. del PAI;
- Elab. I_Documentazione Fotografica Stato Attuale;
- Tav. 1 Planimetria di inquadramento;
- Tav. 2 Stralcio P.U.C.;
- Tav. 3 Planimetria catastale;
- Tav. 4 Planimetria stato di fatto dei luoghi;
- Tav. 5 Stato Attuale - Piano Quotato;
- Tav. 6 Zonizzazione;
- Tav. 7 Planovolumetrico;
- Tav. 8 Tipi edilizi;
- Tav. 9 Sezioni stradali tipo;
- Tav. 10 Piano quotato di progetto;
- Tav. 11a Urbanizzazioni: Reti Idrica Acque Nere Acque Bianche;
- Tav. 11b Urbanizzazioni: Impianto Illuminazione Pubblica;
- Tav. 11c Urbanizzazioni: Elettrificazione primaria;

Dato atto che la delibera e gli elaborati progettuali di cui sopra sono stati depositati a disposizione del pubblico nel sito web istituzionale dell’ente nella sezione “Pianificazione Attuativa”, nell’Albo Pretorio online e presso la Segreteria del Comune per 60 giorni dalla pubblicazione dell’avviso sul BURAS n. 13, parte III, del 06/03/2025 e che dell’avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso nell’Albo Pretorio on-line dell’Amministrazione Comunale e sul citato BURAS;

Dato atto, altresì, che nei 60 giorni successivi alla data di pubblicazione sul BURAS n. 13/2025 non è pervenuta alcuna osservazione al Piano di lottizzazione adottato, come da certificazione del Segretario Generale prot. n. 36595 del 27/05/2025;

Vista la determinazione del Dirigente Settore Sviluppo del territorio n. 643 del 06/06/2025 con la quale sono state approvate per la lottizzazione in oggetto le risultanze della “*Valutazione dello Studio di Invarianza Idraulica di cui all’art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI*” a seguito della istruttoria n. 1-2025 del 09/05/2025 redatta dal RTP, costituito per la valutazione degli studi di assetto idrogeologico, Geol. Andrea Cerina e Ing. Simona Antonella Demurtas;

Visto il parere preliminare espresso dalla RAS – Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale, acquisito agli atti del comune di Oristano con prot. n. 85576 del 17/12/2024, con il quale si rappresenta che la convalida di cui all’art. 9 della L.R. 28/98 sarà rilasciata solo a seguito dell’approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione e che dovranno essere recepite le seguenti condizioni:

- *Si rappresenta che il punto 7 dell’articolo 11 delle NTA appare contradditorio nella*

parte in cui recita "i l progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili e l'area esterna di pertinenza del sito pari ad almeno il 20%. Infatti, se con la dicitura "superfici esterne calpestabili" il redattore intende individuare le superfici impermeabili (camminamenti, marciapiedi, etc) la proposizione sembrerebbe auspicare l'obiettivo opposto a quello di incrementare la superficie drenante;

- *Si prescrive che le Norme Tecniche di Attuazione siano integrate con le seguenti disposizioni: almeno il 50% della superficie libera dei lotti dovrà essere mantenuta permeabile e sistemata a verde; le finiture esterne dei fabbricati dovranno essere caratterizzate da colori tenui; dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, le alberature di tipo evoluto presenti; poiché la lottizzazione è ricompresa in una zona umida costiera, in fase di edificazione dei lotti, i movimenti terra dovranno essere limitati al minimo indispensabile.*

Visto l'*Elaborato D_Norme di Attuazione* aggiornato alle prescrizioni del Servizio Tutela Paesaggistica della RAS, trasmesso dal progettista con nota prot. n. 40056 del 11/06/2025, in sostituzione di quello approvato in sede di adozione del piano in oggetto;

Considerato che il piano di lottizzazione in oggetto è stato adottato a condizione condizione che:

a) con la stipula della convenzione i lottizzanti si impegnino a realizzare anche quota parte delle opere di urbanizzazione generali, cioè di quelle necessarie affinché la lottizzazione sia collegata al resto delle infrastrutture urbane, o in alternativa si impegnino a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali come disposto dalla delibera della G.C. 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 (Silì)*";
b) le reti tecnologiche dovranno essere conformi ai nulla-osta e alle specifiche tecniche e funzionali degli enti gestori, che dovranno essere ottenuti dai lottizzanti prima del rilascio del titolo abilitativo del progetto esecutivo delle opere.

Visti:

- l'art. 21 "strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale" della L.R. 22/12/1989 n. 45, e ss.mm.ii.;
- l'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente;

Dato atto che il piano proposto è coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010;

Ritenuto di poter procedere alla sua approvazione definitiva;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dalla Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, Ing. Sara Angius, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000 nr. 267;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del d. lgs. 18/08/2000, n. 267, la 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 della VIII Commissione Consiliare espresso in data 21.06.2025, come da verbale agli atti.

Preso atto:

- della presentazione svolta dall'Assessore all'Urbanistica Ivano Cuccu, come riportata nella registrazione audio–video integrale della seduta
- dell'intervento del Consigliere Deriu, come riportato nella registrazione audio–video integrale della seduta;

Preso atto che al momento della votazione risultano assenti i Consiglieri Daga, Della Volpe, Federico, Marchi, Obinu Maria;

Visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico: presenti 14; votanti 14; voti favorevoli 14;

Delibera

1) Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
2) Di approvare definitivamente il piano di lottizzazione dell'area sita nel comune di Oristano denominato "Sa Cungia de Ponti Mannu" nella sottozona omogenea C2ru così come classificato dal PUC vigente, presentato dalle società Feijoa Srl e TekRef Srl nei terreni di loro proprietà, distinti al catasto terreni del comune di Oristano al foglio 5 particelle 386, 387, 457, 664;
3) Di dare atto che il piano di lottizzazione è costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 12/11/2024, che pur facendo parte integrante e sostanziale del presente atto non si allegano materialmente, e non sono soggetti a varianti fatta eccezione per i seguenti elaborati, che sostituiscono quelli allegati alla suddetta deliberazione in adempimento alle prescrizioni della RAS – Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale:

   Elaborato D_Norme di Attuazione (prot. n. 40056 del 11/06/2025)
4) Di approvare il piano in oggetto nelle more dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98 da parte della RAS – Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Centrale;
5) Di dare atto che la quota parte dei costi delle opere di urbanizzazione generali, cioè di quelle necessarie affinché la lottizzazione sia collegata al resto delle infrastrutture urbane, è a totale carico dei lottizzanti o in alternativa gli stessi si impegnino a partecipare, pro quota, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali come disposto dalla deliberazione della Giunta comunale n. 220 del 27/11/2015 recante: "*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)*" e successivi aggiornamenti;
6) Di dare atto che la realizzazione delle reti tecnologiche, sia di stretta pertinenza della lottizzazione e sia generali di collegamento al resto dell'infrastruttura urbana, dovrà essere conforme ai nulla-osta sulle specifiche tecniche e funzionali degli enti gestori, che dovranno essere ottenuti prima del rilascio del titolo abilitativo del progetto esecutivo delle opere;
7) Di dare atto che le spese conseguenti la pubblicizzazione e la pubblicazione, previste dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89 e s.m.i., sono interamente a carico dei soggetti proponenti.

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
Puddu Giuseppe	Dott. Maria Teresa Sanna

(atto sottoscritto digitalmente)