



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 20 del 28/04/2026

OGGETTO: Adozione della variante al comparto B del piano di lottizzazione "Borgo Verde", ricadente in Zona C2ru, località "Sa Rodia" nel prolungamento di Viale Repubblica. Proponenti: VACCA P.G. e più.

L'anno duemilaventisei, addì ventotto del mese di aprile alle ore 18:33, in Oristano presso la Sala del Teatro San Martino, regolarmente convocato, in seduta pubblica, 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. 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	GUIISO 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: 15 ASSENTI: 10

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, DE SENEEN VALENTINA

Il Consiglio comunale

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2018 si approvava il piano di lottizzazione "Borgo Verde" (pubblicato sul B.U.R.A.S. numero 48-parte III del 7 novembre 2019) 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 del piano 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);
- in data 29/11/2024 il Comune di Oristano ed i proprietari dei lotti ricadenti nel comparto B del piano di lottizzazione "Borgo Verde" hanno sottoscritto la convenzione per la lottizzazione del solo comparto B;

Considerato che l'arch. Aron Murgia in data 14/11/2025, con nota prot. 71914, ha presentato al Comune di Oristano, per conto dei sig.ri Vacca Pietro Giuseppe e più, una proposta di variante non sostanziale al solo comparto B del piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde";

Vista la documentazione allegata all'istanza di cui sopra e gli elaborati integrativi presentati con note prot. n. 9944 del 10/02/2026, prot. n. 18760 del 17/03/2026 e prot. n. 19557 del 18/03/2026, costituita dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione Paesaggistica (integrazione prot. n. 9944 del 10/02/2026);
- Relazione di Compatibilità Geologica Geotecnica ed Idraulica (integrazione prot. n. 18760 del 17/03/2026);
- Studio di Invarianza Idraulica (integrazione prot. n. 19557 del 18/03/2026);
- Tav. 01_Relazione tecnica;
- Tav. 02_Stralcio P.U.C.;
- Tav. 03_Stralcio aerofotogrammetrico;
- Tav. 04_Stralcio estratto catastale;
- Tav. 05_Rilievi topografici - Calcolo volume comparto B;
- Tav. 06_Assetto generale di progetto;
- Tav. 07_Soluzione generale di progetto;
- Tav. 08_Schema impianto trattamento acque grigie e nere;
- Tav. 09.1_Schema imp. scarico acque grigie e nere (situazione autorizzata);
- Tav. 09.2_Schema imp. scarico acque grigie e nere (situazione in variante);
- Tav. 10.1_Schema imp. scarico acque bianche (situazione autorizzata);
- Tav. 10.2_Schema imp. scarico acque bianche (situazione in variante);
- Tav. 11.1_Schema imp. rete adduzione idrica (situazione autorizzata);
- Tav. 11.2_Schema imp. rete adduzione idrica (situazione in variante);
- Tav. 12.1_Schema imp. illuminazione (situazione autorizzata);
- Tav. 12.2_Schema imp. illuminazione (situazione in variante);
- Tav. 13.1_Schema imp. rete elettrica (situazione autorizzata);
- Tav. 13.2_Schema imp. rete elettrica (situazione in variante);

- Tav. 14.1_Schema imp. rete telecomunicazioni (situazione autorizzata);
- Tav. 14.2_Schema imp. rete telecomunicazioni (situazione in variante).

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

- non prevede modifiche ai comparti A e C;
- non incide sul dimensionamento volumetrico del piano approvato e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico del piano pertanto, ai sensi dell'art. 21 comma 2-bis, la variante in oggetto può essere approvata con un'unica deliberazione consiliare;

Rilevato che:

- la superficie complessiva del piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde" è immutata;
- il comparto B del piano di lottizzazione insiste su un'area distinta al catasto terreni al Foglio 5 e mappali 2011, 2012, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2028, 2029 e 2030;
- i proprietari del comparto B hanno già versato:
 - le somme afferenti la monetizzazione delle aree da cedere per standard;
 - la quota per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generali necessarie affinché la lottizzazione sia collegata al resto delle infrastrutture urbane, mediante contributo nominale commisurato alla volumetria realizzabile in relazione alla superficie;

Rilevato, inoltre, che dall'istruttoria del servizio Urbanistica datata 09/03/2026 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 hanno versato la quota per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generali necessarie affinché la lottizzazione sia collegata al resto delle infrastrutture urbane, secondo le indicazioni della deliberazione del Commissario Straordinario n. 31 del 13/10/2011 e della deliberazione 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;
- la proposta di variante al comparto B del piano prevede:
 - la riduzione del numero dei lotti edificabili individuati all'interno del comparto a favore di una maggiore superficie degli stessi, con conseguente diverso posizionamento planimetrico dei fabbricati;
 - la ripartizione della potenzialità volumetrica del mappale 2027 sui restanti lotti edificabili del comparto;

Considerato che la modifica proposta non altera l'assetto urbanistico approvato e convenzionato ma incide sull'aspetto paesaggistico, secondo quanto espresso nel parere del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza Sardegna centrale in sede di verifica ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98 (Det. n. 349 prot. n.13059 del 08/04/2019), nel quale si prescriveva che "Nella predisposizione dei progetti esecutivi, senza la preventiva autorizzazione di questo Servizio, non possono essere apportate varianti sostanziali alle tipologie edilizie ed alle opere di urbanizzazione (variazioni di forme e dimensioni, delle volumetrie, diverso posizionamento planimetrico dei corpi di fabbrica, modifica dei tracciati viari e pedonali, etc.), approvate con la presente";

Dato atto che:

- la variante al piano proposto è coerente con il PUC approvato definitivamente con delibera di Consiglio comunale n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato sul BURAS in data 18/11/2010;

- è stata conclusa positivamente la procedura di verifica e approvazione, con determinazione n. 261 del 27/03/2026, dello studio di invarianza idraulica predisposto in osservanza dell'art. 47 delle NTA del PAI e in coerenza con i contenuti e finalità delle Linee guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della Invarianza Idraulica;

Ritenuto di dover prendere atto della richiesta di modifica al comparto B del piano di lottizzazione denominato "Borgo Verde" ed approvarla per il successivo invio al Servizio Tutela Paesaggistica Sardegna Centrale (Regione Autonoma della Sardegna), per l'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;

Considerato che l'iter di approvazione della presente variante al piano attuativo approvato è regolamentato dalle norme di cui all'art. 21 comma 2-bis della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di dover procedere alla sua approvazione;

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 18.08.2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del territorio, Ing. Sara Angius;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, 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 della VIII Commissione Consiliare espresso in data 20.04.2026 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 15; votanti 15; voti favorevoli 13; astenuti 2 (Locci, Marcoli);

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 approvare la variante al comparto B del 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 Vacca Pietro Giuseppe e più, distinto al Catasto Terreni al Foglio 5 (Sez. A - Oristano), mappali 2011, 2012, 2022, 2023, 2024, 2026, 2027, 2028, 2029 e 2030, costituito dagli elaborati indicati in premessa, allegati in formato digitale, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare la variante al piano in oggetto nelle more dell'approvazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;
- 3) Di approvare la variante al 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;
- 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 del soggetto proponente.

Il Presidente del Consiglio
Puddu Giuseppe

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Ara

(atto sottoscritto digitalmente)