

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

INTEGRAZIONE

PROT. 56075 /UT/ _____
DEL 15/10/2018

PROGETTO

DI AMPLIAMENTO DEL PUNTO VENDITA EUROSPIN
IN VIA DEI MURATORI - ORISTANO
CON RETROCESSIONE DELLE AREE CEDUTE PER STANDARD

elaborato

4

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data 10/10/2018

Rev. 01

scala -

file:
Relazione illustrativa.doc

cod. committente

M A C 1

Commessa

0 2 / 1 7

verificato

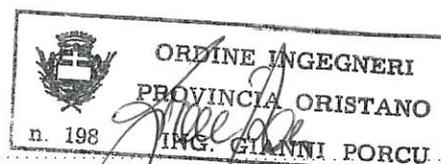
approvato

Committente: MACAT S.r.l.

Handwritten signature: Foddy P. C. Ing.

Visti per approvazione:

Progettista incaricato: dr. ing. Gianni Porcu



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premesse e quadro delle esigenze

La presente relazione accompagna l'istanza della società Macat s.r.l. volta alla monetizzazione con retrocessione delle aree destinate a spazi pubblici per standard di lottizzazione ubicati nella via dei Muratori a Oristano.

La predetta società è proprietaria di un lotto destinato nel suo complesso ad un'unica attività commerciale, costituito dalla Media Struttura di Vendita denominata "Eurospin". Il lotto, di forma alquanto complessa, è distinto al Catasto di Oristano al F° 3 mappale 425, derivante dalla fusione di più lotti originari.

Detti lotti originari insistevano parte nelle aree della Lottizzazione "Consorzio Pontixeddu" e parte nella Lottizzazione "Oristano Nord", successiva alla prima. Questa conformazione che a prima vista può apparire bizzarra, deriva dal fatto che il precedente proprietario del lotto 425 inizialmente era intenzionato ad aderire alla lottizzazione "Consorzio Pontixeddu", e pertanto i suoi lotti erano stati inseriti nello studio urbanistico, mentre al momento di presentare la stessa vi fu un ripensamento, al quale però non conseguì una rivisitazione progettuale. Tale fatto venne emendato dalla successiva stesura ed approvazione della Lottizzazione "Oristano Nord", che armonizzò i lotti adiacenti con lo studio urbanistico della precedente lottizzazione.

In particolare, osservando unitariamente le due lottizzazioni (vedasi Tav. 1), esse individuarono uno spazio di cessione lungo la via dei Muratori di poco meno di complessivi 750 mq circa per standard di urbanizzazione (essenzialmente parcheggi), all'interno dei quali fu poi individuato un lotto ove ubicare la necessaria cabina secondaria Enel.

Tutta la predetta superficie, insieme con quella privata del lotto 425 tra i lotti 409 e 423 del F° 3, venne pavimentata per uso carrabile di sosta autovetture dai richiedenti, in occasione della realizzazione del punto vendita. Tale parcheggio quindi ha carattere pubblico, indistintamente per le superfici effettivamente pubbliche e per quella privata.

Le mutate esigenze commerciali rendono indispensabile per un punto vendita dotarsi di servizi aggiuntivi che in tutte le strutture concorrenti ormai sono usuali e senza le quali il punto vendita rischia di perdere "appeal" commerciale.

Si tratta nella fattispecie dei reparti di macelleria, pescheria e gastronomia "serviti", ovvero con le zone di preparazione retrostanti ed i banchi refrigerati e/o riscaldati lato pubblico.

Inoltre, l'attuale punto vendita soffre per avere spazi di magazzino insufficienti rispetto alla mole di prodotti trattati.

che l'Amministrazione Comunale vorrà indicare (acquisizione di opere o immobili di pari valore).

Dal punto di vista delle esigenze di ampliamento della Società richiedente, nella tavola vengono esplicitati, con schemi di massima, gli ampliamenti di cui potrà godere l'esercizio commerciale per effetto dell'operazione descritta.

Nella medesima tavola è anche illustrato un calcolo di verifica della rispondenza di tutte le tipologie di spazi esterni di parcheggio, di movimentazione merci e di spazi destinati ad uso pubblico.



Nella Tavola 3 è riportata la situazione catastale con l'individuazione delle porzioni da assoggettare a retrocessione e permuta per finalizzare l'intervento richiesto.

A seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale ed una volta definito con Enel Distribuzione l'accordo di permuta per lo spostamento della cabina di trasformazione, verrà dapprima definita catastalmente e finalizzata la stipula per la retrocessione delle aree comunali, e successivamente definita la permuta di quelle interessate dallo spostamento della cabina.

Il tecnico incaricato

Ing. Gianni Porcu

