



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 DEL 10/02/2026

OGGETTO: RIADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO PARCO DI BACCU TINGHINU IN ZONA C3-4.1 DEL PUC, UBICATO TRA VIA CAGLIARI E VIA CAVOUR E CONTESTUALE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL CONVENZIONATO AREA URBANA E PIU', AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89

L'anno 2026 addì 10 del mese di Febbraio convocato per le ore 17.00 e seguenti, nella sala delle adunanze, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

All'appello risultano:

Consiglieri e Consigliere	Presente	Consiglieri e Consigliere	Presente
Cau Fabrizio	Si	Dessì Giuseppe	Si
Frongia Pietro	Si	Frau Luigi	Si
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	Si
Cabras Silvia	Si	Magi Francesco	Si
Caruso Luigi	Si	Meloni Gavino	Si
Congiu Francesco	Si	Nasca Michele	Si
Corda Silvano	Si	Piano Stefano	Si
Coronas Maria Lucia	Si	Piga Beniamino	No
Cugis Erica	No	Puddu Maria Bernadette	Si
Demuru Efisio	No	Serrelì Rita	Si
Dessì Francesco	Si		

Presenti 18

Assenti 3

Partecipano alla riunione gli assessori comunali ;

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Felicina Deplano;

Il Presidente del Consiglio, Magi Francesco, constatato il numero legale degli intervenuti e quindi la piena validità della riunione, dichiara aperta la seduta;

Sono nominati scrutatori i consiglieri: Frongia Pietro, Corda Silvano, Coronas Maria Lucia;

La seduta è trasmessa in diretta streaming per consentire la pubblicità della stessa;



Il Presidente del Consiglio F. Magi Introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "RIADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO PARCO DI BACCU TINGHINU IN ZONA C3-4.1 DEL PUC, UBICATO TRA VIA CAGLIARI E VIA CAVOUR E CONTESTUALE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL CONVENZIONATO AREA URBANA E PIU', AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89" e invita il Sindaco ad illustrarlo.-

Il Sindaco, a seguito dell'esposizione sottolinea che la lottizzazione in questione, per i diversi passaggi in Consiglio Comunale è, ormai, nota . A seguito della sua adozione sono emerse problematiche attualmente superate per cui si deve procedere alla sua riadozione .

Il Presidente del Consiglio passa, quindi, la parola al Presidente della 2^a Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territorio e Ambiente" per il parere di rito;

Il Consigliere Dessì G.: in qualità di Presidente della citata Commissione riferisce che i componenti di maggioranza, eccetto il Cons. Piano S., si sono espressi favorevolmente mentre il Consigliere Piano S. e i Componenti di minoranza si sono riservati di riferire in aula;

Il Presidente dichiara aperta la discussione alla quale intervengono i Consiglieri Dessì F. e Corda S. per gli interventi dei quali si rimanda al verbale della seduta odierna;

Il Presidente, preso atto che non vi sono altre richieste d'intervento dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta nel testo che di seguito si riporta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al PPR e al PAI è stato adottato in via definitiva dal Consiglio comunale con Del. n. 76/2015 e successiva n. 28 del 12.04.2016, in recepimento alle prescrizioni indicate nella DG n. 901 del 04.05.2016 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS, pubblicata sul BURAS parte III n. 26 del 26.05.2016, modificata con la Variante approvata con la Delibera C.C. n. 83 del 29.09.2020 (approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 1506 Prot. n. 43357 del 05.11.2020 pubblicata sul BURAS n. 68 parte I e II del 12.11.2020) in vigore dal giorno 13.11.2020, successiva variante approvata definitivamente con Del. C.C. n. 18 del 02.03.2021 (dichiarata coerente con Det. n. 673/DG Prot. n. 22116 del 06.05.2021 pubblicata sul BURAS parte III n. 31 del 20.05.2021) in vigore dal giorno 21.05.2021, successiva variante approvata con Del. C.C. n. 91 del 15.12.2023 (approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 150 Prot. n. 6503 del 06.02.2024 pubblicata sul BURAS n. 8 parte III del 08.02.2024) in vigore dal giorno 09.02.2024 e successiva variante approvata con Del. C.C. n. 18 del 15.05.2025 (approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 1188 Prot. n. 38661 del 17.07.2025 pubblicata sul BURAS n. 40 parte III del 24.07.2025) in vigore dal giorno 25.07.2025;
- Il PUC è approvato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).



STABILITO dall'art. 41 del Regolamento Edilizio vigente l'iter procedurale per l'approvazione di un piano di lottizzazione;

DATO ATTO CHE

- Le norme per l'uso e la tutela del territorio regionale della Sardegna sono stabilite dalla Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e succ. mod. ed int.;
- Il procedimento di approvazione del piano ad iniziativa privata, quale strumento di attuazione del piano urbanistico comunale, è disciplinato dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89;

RILEVATO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 27.08.2020 è stato rilasciato il parere preventivo alle seguenti prescrizioni:

- All'interno dell'area oggetto del piano di lottizzazione è presente un bacino di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di proprietà del demanio regionale. Nel progetto è previsto un collegamento stradale con la vasca di raccolta per eventuali lavori di pulizia e manutenzione. In fase di presentazione del piano di lottizzazione dovrà essere acquisito da parte del lottizzante il nullaosta dell'ufficio regionale competente;
- In sede di presentazione del piano di lottizzazione, oltre a prevedere una ulteriore superficie di 164 mq destinata a parcheggi (zona S4) a compensazione di quelli soppressi del piano di lottizzazione "Area Urbana", dovrà essere presentata, contestualmente, la variante sostanziale al piano di lottizzazione "Area Urbana" che preveda la modifica di destinazione urbanistica dell'area da zona S4 a viabilità;

VERIFICATO che la variante territoriale sostanziale del piano urbanistico comunale (PUC) in adeguamento al piano paesaggistico regionale (PPR) e al piano per l'assetto idrogeologico (PAI) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 in data 17.12.2024 non modifica la zonizzazione e le norme di attuazione dell'area in argomento ricadente in zona omogenea C3-4.1 – Espansione residenziale in programma e di seguito esplicitata;

ACQUISITA in data 17.03.2022 Prot. Gen. n. 10361 la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 41 del R.E., del piano di lottizzazione denominato "Parco di Baccu Tinghinu" in zona C3-4.1 del PUC a destinazione residenziale ubicato in località "Baccu Tinghinu" tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour, presentata da Baire Angelina, Baire Gianluca, Baire Mario, Baire Matteo, Baire Vittorina, Caboni Albina, Lai Giancarlo, Lai Luciano, Pinna Regina, Farigu Efisio, Seguro Paola, in qualità di proprietari delle aree e successiva integrazione relativa alla contestuale richiesta di variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzione "Area Urbana e più", in data 30 settembre 2022 Prot. Gen. n. 34107;



RICHIAMATO il seguente procedimento amministrativo in merito alla succitata richiesta di autorizzazione a lottizzare:

- In data 13.09.2022 con nota n. 54100 il Responsabile dell'Ufficio Servizi Tecnologici, ha espresso parere favorevole per quanto inerente alle opere di urbanizzazione primaria ad esclusione della parte relativa al sistema di accumulo in vasca e smaltimento delle acque meteoriche che si rimanda agli organi preposti per le dovute valutazioni (nello specifico Demanio Regionale).
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 07.07.2023 è stato adottato il piano di lottizzazione presentato con Prot. Gen. n. 10361/2022 e successive integrazioni con Prot. Gen. n. 8182 del 23.02.2023 e Prot. Gen. n. 15299 del 13.04.2023, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989.
- A seguito dell'adozione del piano di lottizzazione "Parco di Baccu Tinghinu" in zona C3-4.1 del PUC a destinazione residenziale, presentato da Baire Angelina, Baire Gianluca, Baire Mario, Baire Matteo, Baire Vittorina, Caboni Albina, Lai Giancarlo, Lai Luciano, Pinna Regina, Farigu Efisio, Seguro Paola, in qualità di proprietari dell'area localizzata tra il prolungamento di Via Cagliari e il prolungamento di Via Cavour, nonché contestuale richiesta di variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più" ricadente in zona C1b del PUC, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 07.07.2023 suddetta, sono state acquisite al protocollo generale n. 2 (due) osservazioni presentate da soggetti privati.
- Il termine ultimo fissato per la presentazione delle osservazioni ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/1989 era il 16.10.2023 ovvero entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURAS dell'estratto dell'avviso di adozione del piano attuativo Parco di Baccu Tinghinu e contestuale variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato Area Urbana e più, avvenuta con il bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna Parte III – n. 40 del 17.08.2023.
- Entro il termine sopradetto, oltre alle 2 (due) osservazioni sopracitate, è stata presentata una osservazione ai sensi dell'art. 9 della LR 28/98 da parte della Regione Autonoma della Sardegna – Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Meridionale.
- Si riporta a titolo informativo, in quanto superate, l'elenco delle osservazioni acquisite:
 - A) osservazioni presentate da **Enti istituzionalmente competenti**:
 1. Prot. n. 1912 del 12.01.2024 di Regione Autonoma della Sardegna Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Meridionale (Protocollo RAS n. 1992 del 12.01.2024 Posizione 2023-2359).
 - B) osservazioni presentate da **cittadini/associazioni privati**:
 1. Prot. n. 38807 del 13.10.2023 di Gruppo di Intervento Giuridico – Associazione per la tutela dei diritti civili e dell'ambiente.
 2. Prot. n. 38995 del 16.10.2023 di Podda Anna, Cojana Maria Luisa, Spiga Roberto, Tortora Francesca, Paba Stefania, Spano Cristina, Uselli Jordy, Casula Roberta, Castaldi Donella, Scano Mauro, Mele



Giannina, Acacia Fabio, Carboni Giuseppe e Demontis Mario;

OSSERVATO che preventivamente all'approvazione in via definitiva del piano attuativo e contestuale variante sostanziale al PdL denominato "Area Urbana e più" occorrono le determinazioni dei pareri espressi relativamente a:

1. studio comunale di assetto idrogeologico, ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione del piano di assetto idrogeologico (PAI).
2. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle norme di attuazione del PAI;

VISTA la Determinazione Reg. Gen. n. 528 del 14 giugno 2024 di approvazione dello studio comunale di assetto idrogeologico, ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione del piano di assetto idrogeologico (PAI) e dello Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle NdA del PAI sopraccitati;

OSSERVATO ancora che:

- Preventivamente all'approvazione in via definitiva del piano attuativo e contestuale variante sostanziale al PdL denominato "Area Urbana e più" occorre acquisire il parere di competenza dell'organismo Demanio Regionale competente, in quanto all'interno dell'area oggetto del piano di lottizzazione è presente un bacino di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di proprietà del demanio regionale. Nel progetto è previsto un collegamento stradale con la vasca di raccolta per eventuali lavori di pulizia e manutenzione (Lotto 10 di 86 mq), come già evidenziato nel parere preventivo espresso, ai sensi dell'art. 23 del R.E. del PUC, con Del. C.C. n. 81/2020 soprarichiamata.
- In data 24.09.2024 Prot. gen. n. 34122 il Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (CBSM) ha espresso il parere di merito in quanto concessionario della realizzazione del bacino regionale di raccolta acque meteoriche posto all'interno dell'area interessata dal piano attuativo "Parco di Baccu Tinghinu";

VISTA la comunicazione conclusiva relativa al nulla osta, ai sensi dell'art. 3 della LR n. 20/1991, del Piano di lottizzazione "Parco di Baccu Tinghinu" del 28.10.2025 nota prot. n. 45950, acquisita al Prot. gen. n. 39033 del 28.10.2025, inoltrata da parte della Regione Autonoma della Sardegna (RAS) Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze – Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, che prevede l'esclusione dell'area demaniale dal piano attuativo suddetto;

ACQUISITA in data 25.09.2025 Prot. n. 34043 e successiva documentazione integrativa e sostituiva del 28.11.2025 Prot. n. 42969 e del 22.01.2026 Prot. n. 2706, a seguito del parere espresso dal Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari della RAS, la nuova proposta pianificatoria che esclude l'area del Demanio Regionale ubicata all'interno del Piano attuativo "Parco di Baccu Tinghinu";

CONSTATATO che l'area oggetto dell'intervento è ubicata in Località Baccu Tinghinu, tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour nel confine occidentale del centro abitato adiacente alla lottizzazione



convenzionata denominata “Area Urbana e più”. L’area interessata da pianificazione è distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 403 (parte) di 27 mq – 405 (parte) di 978 mq – 1127 (parte) di 7.174 mq – 1126 (parte) di 107 mq – 964 (parte) di 148 mq – 864 di 5.845 mq – 431 (parte) di 966 mq – 872 di 2.790 mq – 432 (parte) di 3.116 mq – 1216 di 2.393 mq – 1212 di 940 mq – 1213 di 2.810 mq – 1261 (parte) di 841 mq – 1215 di 992 mq – 778 di 27 mq – 1210 (parte) di 6.437 mq – 808 (parte) di 82 mq – 772 (parte) di 2.869 mq – 404 (parte) di 58 mq, di superficie complessiva pari a 38.600 mq (Ha 3,86) esclusa la porzione dell’area della variante al PdL convenzionato “Area Urbana e più” ed **esclusa l’area di 820 mq di proprietà del Demanio Regionale**, come previsto dal PUC vigente, nella quale è presente un bacino regionale di raccolta e smaltimento di acque meteoriche. Il piano di lottizzazione prevede una viabilità principale (strada di lottizzazione 1) che va a sboccare dietro le scuole di Via Corti Piscedda e risulta coerente con le previsioni del PUC (Tav. 10 – Servizi, Infrastrutture e Viabilità) la quale prevede una strada a scorrimento veloce in tale area. Inoltre, le strade di lottizzazione 1 e 2 vanno a sboccare in un’area di proprietà comunale di 164 mq ubicata in Via Cavour quale area di cessione (S4 e spazi di manovra), in virtù della convenzione urbanistica stipulata in data 14.11.1996 Rep. n. 63958 Volume n. 12582 registrata a Cagliari il 20.11.1996 al n. 6203, prevedendo, in aggiunta alla nuova pianificazione, la contestuale variante urbanistica sostanziale del piano di lottizzazione “Area Urbana e più” succitata, necessaria per la modifica dell’area comunale destinata a S4 (Area per parcheggi pubblici) di 164 mq da destinare a Viabilità quale prolungamento della Via Cavour;

LIMITATAMENTE alla variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato “Area Urbana e più”, in virtù della convenzione Rep. n. 63958/1996 sopraspecificata, esplicitato nell’elaborato grafico tav. 14, l’intervento prevede l’eliminazione di 164 mq di area parcheggi e spazi di manovra ceduti dalla lottizzazione convenzionata “Area Urbana e più” inserendola all’interno del nuovo piano di lottizzazione in argomento, a compensazione di quelli soppressi, in aggiunta agli standards di cessioni calcolati per il medesimo piano attuativo, nonché il contestuale cambio di destinazione dell’area comunale di 164 mq a “Viabilità” (Via Cavour);

STABILITO che il frazionamento e la variazione di destinazione dell’area comunale succitata, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 877 (parte) di 164 mq, sono da predisporre a cure e spese dei Lottizzanti;

DATO ATTO che occorre acquisire l’autorizzazione ex art. 9, comma 5 della LR n. 28/98 da parte del Direttore del Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica delle province di Cagliari e Carbonia-Iglesias dell’Assessorato EE.LL., FIN. ED URB. della Regione Autonoma della Sardegna, in quanto parte dell’area è soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico (L. n. 1497/39) ai sensi dell’art. 157 del D.Lgs n. 42/2004, preventivamente la pubblicazione sul BURAS parte III dell’avviso pubblico di avvenuta approvazione in via definitiva del piano attuativo e contestuale variante sostanziale al PdL denominato “Area Urbana e più”;

CONSTATATO CHE l’area interessata da nuova pianificazione ha una superficie territoriale di 38.600 mq pari alla dimensione del comparto C3-4.1 – Espansione residenziale in programma approvato dal PUC mentre l’area interessata



dalla variante sostanziale del piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più" ha una superficie di 164 mq e contengono le seguenti previsioni urbanistiche:

<i>Zona Omogenea C3 Superficie Complessiva 38.600 m²</i>
Sottozona C3-4.1
Superficie Territoriale = 38.600,00 m ²
Indice Territoriale = 1,00 m ² /m ³
Volume Realizzabile = 38.600 m ³
Abitanti Insediabili = n. 257
Volume Pubblico (10%) = 3.860 m ³
Volume Residenziale (85%) = 32.760,70 m ³
Volume Servizi Connessi alla Residenza (5%) = 1.927,10 m ³
Indice di Fabbicabilità massimo = 2,00 m ² /m ³
Superficie Fondiaria = 25.293 m ²
Superficie Servizi Tecnologici (Enel) = 151 m ² (compresa nella superficie fondiaria)
Superficie Accesso Privato (Viabilità) = 132 m ² (lotto 57 escluso dalla superficie fondiaria)
Lotti privati edificabili n. 58
Standards di Cessione = 18 mq/ab
S1 – Istruzione = 1.159 m ²
S2 – Interesse comune = 514 m ²
S3 – Parco, gioco, sport = 2.373 m ²
S4 – Parcheggi = 646 m ²
Superficie di Cessione Totale = 4.692 m ²
Superficie Strade (Viabilità) = 8.168 m ² (esclusa la superficie del lotto 57)
S3 – Verde pubblico = 58 m ² già di proprietà comunale (unita al lotto A)
In aggiunta:
Area accesso carrabile vasca in cessione al Comune = 86 m ² (Lotto 10)
<i>Variente Sostanziale piano di lottizzazione AREA URBANA E PIU'</i>
Modifica destinazione d'uso da S4 a Superficie Strade (Viabilità) = 164 m ²
In aggiunta:
S4 – Parcheggi = 164 m ²

VISTA la documentazione allegata al piano di lottizzazione:

1. Tav. 1 - Planimetria generale, catastale, stralcio PUC e PAI (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
2. Tav. 2 - Rilievo planimetrico, stato di fatto (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
3. Tav. 3 - Progetto di frazionamento, estratto catastale, elenco mappali e superfici (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
4. Tav. 4 – Zonizzazione (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
5. Tav. 5 - Planivolumetrico, tabelle standards e lotti (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
6. Tav. 6 - Planimetria quotata (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
7. TAV. 7 - Rete acque meteoriche e rete acque nere (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
8. Tav. 8 – Rete idrica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
9. TAV. 9 – Illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
10. TAV. 10 – Viabilità, sezioni stradali (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
11. TAV. 11 – Tipologie edilizie (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
12. Tav. 12 – Render, fotoinserimenti (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)



13. Tav. 13 – Documentazione fotografica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
14. Tav. 14 – Dimostrazione modifica parcheggi lottizzazione Area Urbana e più in viabilità e parcheggi sostitutivi (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
15. Tav. 15 – Relazione illustrativa e conformità urbanistica (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
16. Tav. 16 – Relazione paesaggistica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
17. Tav. 17 – Norme tecniche di attuazione (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
18. Tav. 18 – Schema di convenzione (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
19. Relazione geologica e geotecnica (Prot. n. 42969 del 28.11.2025)
20. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 10361 del 17.03.2022)
21. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI (Prot. n. 9828 del 11.03.2024);

APPURATO che la proposta previsionale rispetta gli standard urbanistici richiesti dalle norme di attuazione del piano urbanistico comunale (PUC) vigente e meglio precisati all'art. 19 per la nuova pianificazione e all'art. 15 per quella in variante;

RITENUTO pertanto necessario proporre al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di riadozione del piano di lottizzazione "*Parco di Baccu Tinghinu*" e contestuale variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato denominato "*Area Urbana e più*";

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

VERIFICATO che la riadozione del piano attuativo non comporta oneri riflessi diretti od indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento di Funzionamento del Consiglio Comunale,

Il Presidente, con l'ausilio degli scrutatori precedentemente nominati, pone ai voti l'argomento posto all'ordine del giorno;

- Consiglieri presenti 18

Con votazione unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **DI RIADOTTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 il piano di lottizzazione "*Parco di Baccu Tinghinu*" a destinazione residenziale in zona C3-4.1 del PUC ubicata in località "*Baccu Tinghinu*" tra il



prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 403 (parte) di 27 mq – 405 (parte) di 978 mq – 1127 (parte) di 7.174 mq – 1126 (parte) di 107 mq – 964 (parte) di 148 mq – 864 di 5.845 mq – 431 (parte) di 966 mq – 872 di 2.790 mq – 432 (parte) di 3.116 mq – 1216 di 2.393 mq – 1212 di 940 mq – 1213 di 2.810 mq – 1261 (parte) di 841 mq – 1215 di 992 mq – 778 di 27 mq – 1210 (parte) di 6.437 mq – 808 (parte) di 82 mq – 772 (parte) di 2.869 mq – 404 (parte) di 58 mq, di superficie complessiva pari a 38.600 mq, conforme all'intero comparto del PUC in programma C3-4.1 (presentato in data 17.03.2022 Prot. n. 10361 e integrato in data 11.03.2024 Prot. n. 9828), ripresentato in data 25.09.2025 Prot. n. 34043 e integrato e modificato in data 28.11.2025 Prot. n. 42969 e in data 22.01.2026 Prot. n. 2706, da Baire Angelina, Baire Gianluca, Baire Mario, Baire Matteo, Baire Vittorina, Caboni Albina, Lai Giancarlo, Lai Luciano, Pinna Regina, Farigu Efisio, Seguro Paola.

2. **DI RIADOPTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 la contestuale variante al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più" racchiuso tra la Via Cagliari e Via Cavour ripresentata in data 25.09.2025 Prot. n. 34043 e integrato e modificato in data 28.11.2025 Prot. n. 42969 e in data 22.01.2026 Prot. n. 2706, per la modifica di destinazione d'uso di una porzione dell'area comunale pari a 164 mq, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 877 di 431 mq destinata a parcheggi (S4) e a Viabilità, con conseguente localizzazione dell'area S4 di 164 mq all'interno del piano attuativo di nuova pianificazione specificato al punto 1.,

costituite dai seguenti elaborati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- I. Tav. 1 - Planimetria generale, catastale, stralcio PUC e PAI (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- II. Tav. 2 - Rilievo planimetrico, stato di fatto (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- III. Tav. 3 - Progetto di frazionamento, estratto catastale, elenco mappali e superfici (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- IV. Tav. 4 – Zonizzazione (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- V. Tav. 5 - Planivolumetrico, tabelle standards e lotti (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- VI. Tav. 6 - Planimetria quotata (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- VII. TAV. 7 - Rete acque meteoriche e rete acque nere (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- VIII. Tav. 8 – Rete idrica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- IX. TAV. 9 – Illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- X. TAV. 10 – Viabilità, sezioni stradali (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- XI. TAV. 11 – Tipologie edilizie (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- XII. Tav. 12 – Render, fotoinserimenti (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- XIII. Tav. 13 – Documentazione fotografica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- XIV. Tav. 14 – Dimostrazione modifica parcheggi lottizzazione Area Urbana e più in viabilità e parcheggi sostitutivi (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- XV. Tav. 15 – Relazione illustrativa e conformità urbanistica (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- XVI. Tav. 16 – Relazione paesaggistica (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)
- XVII. Tav. 17 – Norme tecniche di attuazione (Prot. n. 2706 del 22.01.2026)
- XVIII. Tav. 18 – Schema di convenzione (Prot. n. 34043 del 25.09.2025)



XIX. Relazione geologica e geotecnica (Prot. n. 42969 del 28.11.2025)

XX. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 10361 del 17.03.2022)

XXI. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI (Prot. n. 9828 del 11.03.2024).

3. **DI STABILIRE** che il frazionamento e la variazione di destinazione d'uso dell'area comunale specificata al punto 2., sono da predisporre a cure e spese dei lottizzanti denominati nel presente atto di deliberazione.
4. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Urbanistica i successivi adempimenti di competenza e acquisire tutti i pareri specificati nella premessa quale parte integrante e sostanziale.



COMUNE DI CAPOTERRA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Felicina Deplano

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Magi Francesco

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Felicina Deplano

Copia conforme all'originale per uso amministrativo rilasciata il _____.

IL FUNZIONARIO
