

COMUNE DI CAPOTERRA



CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI POGGIO DEI PINI



RICHIEDENTE
SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
PIAZZA ALESSANDRO RICCHI SN
LOCALITA' POGGIO DEI PINI
CAPOTERRA (CA)

STUDIO TECNICO MASALA

VIA 1 MAGGIO, 4 09047 SELARGIUS (CA)
TEL.FAX 070/841478
studiotecnicomasala@gmail.com



PROGETTO

RELAZIONE GENERALE

Dott. Ing. Ignazio MASALA

ALLEGATO

A*

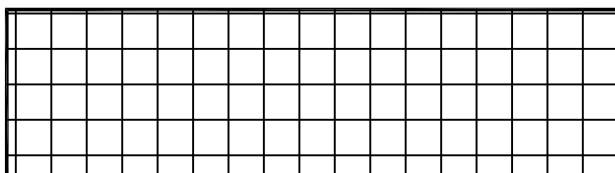
Dott. Ing. Massimiliano MASALA

SCALA

Dott. Ing. Mauro MASALA

DATA

MAGGIO 2026



ARCH.

REV_05



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

INDICE GENERALE

1	PREMESSE	2
2	MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA	2
3	ELENCO DEGLI ELABORATI	3
4	ACCESSIBILITÀ DELL'AREA	3
5	INQUADRAMENTO CATASTALE	3
6	DIPONIBILITA' DELL'AREA	3
7	INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
8	STANDARD URBANISTICI	5
9	IMPIANTI DI RETE	7
10	REGIME VINCOLISTICO	9
10.1	PRESENZA DI BENI CULTURALI E BENI ARCHEOLOGICI	9
10.2	vincoli derivanti DAL P.A.I. (H _G , H _I), RISPETTO DELLE FASCE FLUVIALI E AREE DI ESONDAZIONE DOCUMENTATE	9
10.3	presenza di aree boscate	11



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

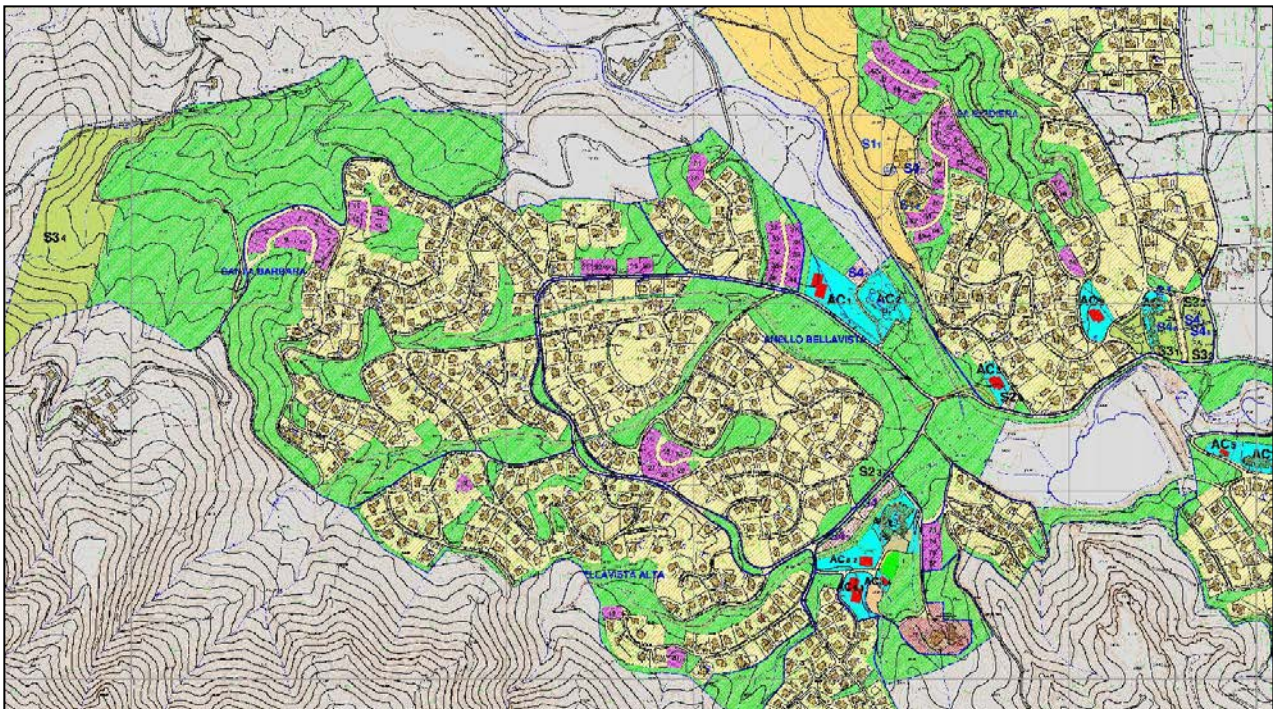
1 PREMESSE

La società Cooperativa Poggio dei Pini formula con la presente una proposta di Variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione vigente, approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale di Capoterra in data 29.07.2022.

2 MOTIVAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta nasce dall'esigenza manifestata dalla società **e-distribuzione Spa** di realizzare una nuova cabina di trasformazione di energia elettrica ed i relativi elettrodotti, ai fini dell'efficientamento degli impianti di distribuzione.

Più precisamente, si tratta della nuova Cabina D7102746388 di trasformazione MT/BT e delle nuove linee MT/BT sotterranee.



Inquadramento dell'area – Riferimento tav.8* _ Rev_04



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3 ELENCO DEGLI ELABORATI

A corredo della proposta di Variante non sostanziale del Piano di lottizzazione vigente sono stati predisposti i seguenti elaborati grafici, che sostituiscono quelli approvati a suo tempo:

TAV. N°8*_REV_04	ZONIZZAZIONE VARIANTE AL P.D.L. SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA (2016)- SCALA 1:4000
TAV. N°16*_REV_04	PLANIVOLUMETRICO
TAV. N°17*_REV_02	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA – QUADRO DI UNIONE
TAV. N°20*_REV_02	RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA – QUADRO DI UNIONE

e il seguente elaborato, che integra quelli già presentati:

ALL. A*_INTEGR.	RELAZIONE GENERALE
-----------------	--------------------

4 ACCESSIBILITÀ DELL'AREA

L'area interessata dall'intervento è situata in prossimità della Strada 51, all'interno dell'Anello Bellavista, subito dopo l'incrocio con la Via S.Bernardette Soubirou e in prossimità del Centro Comunitario, dal quale dista circa 80 m.

5 INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Capoterra al F°29 mappale 1560, di ettari 00,are 00 e centiare 63. Il lotto è derivato dal frazionamento del mappale 1347 dello stesso foglio 29, della superficie di ettari 4.73.40, che ha originato anche il mappale 1559 della superficie di ettari 4.72.77.

6 DIPONIBILITÀ DELL'AREA

La società **e-distribuzione Spa** ha acquistato dalla Società Cooperativa Poggio dei Pini il mappale 1560, avente la superficie di 63 m², con rogito del Notaio Paolo Emilio Pasolini in data 25 luglio 2025, Repertorio 39305, raccolta 15605, registrato a Cagliari in data 29 luglio 2025 al n. 16952 Serie IT.

Con lo stesso rogito la società ha costituito la servitù di passaggio di elettrodotto, che interessa il mappale 1550 per una superficie di 48 m², indispensabile per garantire l'accesso al mappale 1560, anche di mezzi, dalla Strada 51.

La cabina avrà la superficie coperta pari a 14.25 m² (dim. 5.70 m x 2.5 m) e il volume pari a 36.34 m³.



7 INQUADRAMENTO URBANISTICO

La sottozona C1c del PUC (ex C3 del PdF), all'interno della quale ricade il comprensorio di Poggio dei Pini ha una superficie pari a circa 3.004.447 m², ma la superficie urbanistica considerata ai fini della redazione del Piano di Lottizzazione vigente è pari a circa 2.009.526,67 m² (1.205.716 m³/0.60 m³/m²), dove:

Volume edificabile = 1.205.716 m³

Indice territoriale massimo $I_{t_{max}} = 0.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Pertanto, la superficie territoriale del comparto edificatorio è stata assunta pari a 2.009.526,67 m².

La delimitazione della zona omogenea C_{1c} effettuata dal PUC, è, quindi, largamente esuberante, rispetto a quella urbanisticamente necessaria per la realizzazione delle volumetrie considerate.

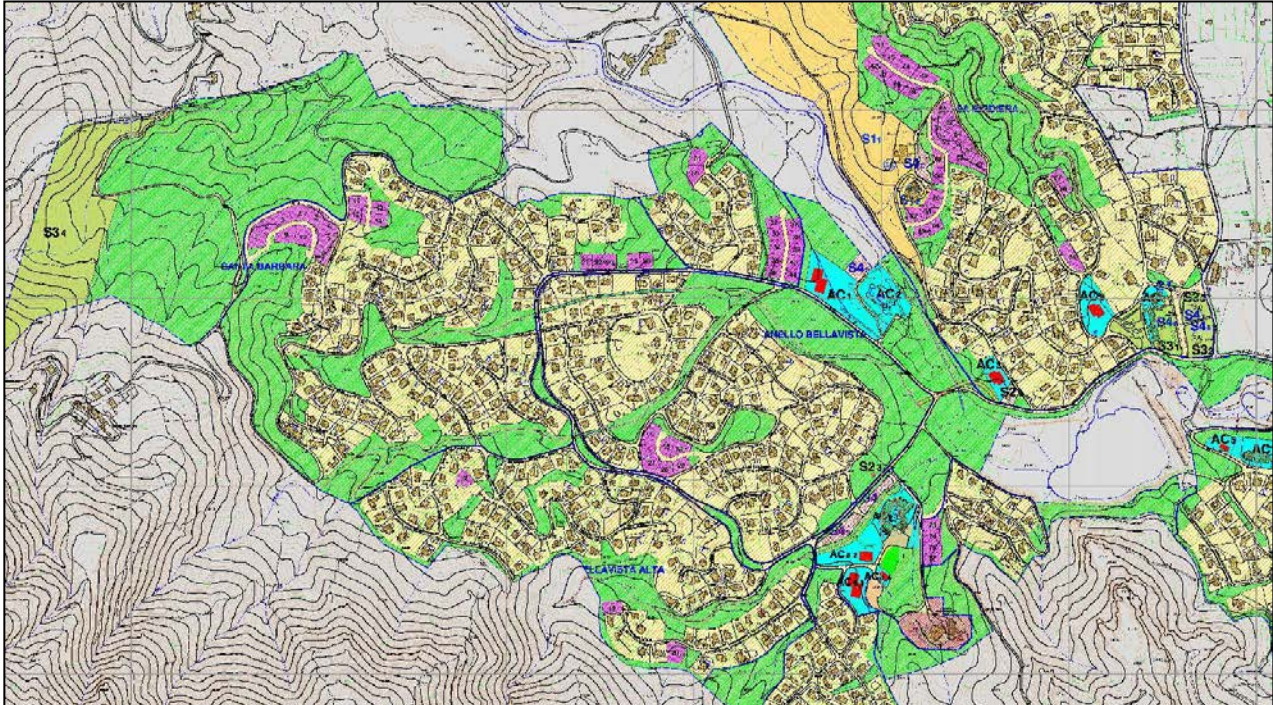
Ciò si giustifica con il fatto che dei 300 ettari, circa 99 sono, di fatto, privi di potenzialità edificatoria, in quanto impegnati per altre finalità (*essenzialmente per il verde privato di connessione urbana, che permea il tessuto abitativo di Poggio dei Pini, e per la viabilità*).

Il mappale 1560 del F°29, destinatario dell'intervento, è ricompreso, secondo il Piano di Lottizzazione vigente, in zona omogenea VP - *Verde Privato*, costituito da macro aree verdi, la cui estensione è pari a circa 94 ettari, ai quali si sommano ulteriori tasselli di aree verdi disseminate all'interno del comprensorio.

In seguito all'approvazione della variante non sostanziale del Piano di lottizzazione vigente, il lotto verrà riclassificato S2₃.



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



Inquadramento dell'area – Riferimento tav.8* _ Rev_04

8 STANDARD URBANISTICI

Per quanto riguarda l'individuazione degli Standard urbanistici, il Piano di lottizzazione vigente va ben oltre le previsioni del Decreto Floris, pari a 18 m²/abitante insediabile (*dotazione standard per i comuni di I^a classe*).

Nella tabella seguente si riportano gli standard urbanistici previsti dal P.D.L. vigente e quelli conseguenti alla variante non sostanziale proposta.

STANDARD URBANISTICI		
DENOMINAZIONE	PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO	VARIANTE
S ₁ - AREA PER L'ISTRUZIONE	120.636,98 m ²	120.636,98 m ²
S ₂ - AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	12.515,54 m ²	12.578,49 m ²
S ₃ - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	85.153,07 m ²	85.153,07 m ²
S ₄ - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	9.425,73 m ²	9.425,73 m ²
TOTALE	227.731,32 m²	227.794,27 m²

Per effetto della variante e con una previsione insediativa di 3.768 abitanti (vedi Relazione generale del P.d.L), la dotazione degli standard urbanistici sarà pari a:



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

227.794,27 m²: 3.768 ab. = 60,45 m²/abitante insediabile

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle superfici e dei volumi, aggiornato sulla base della proposta di variante del P.d.L vigente.

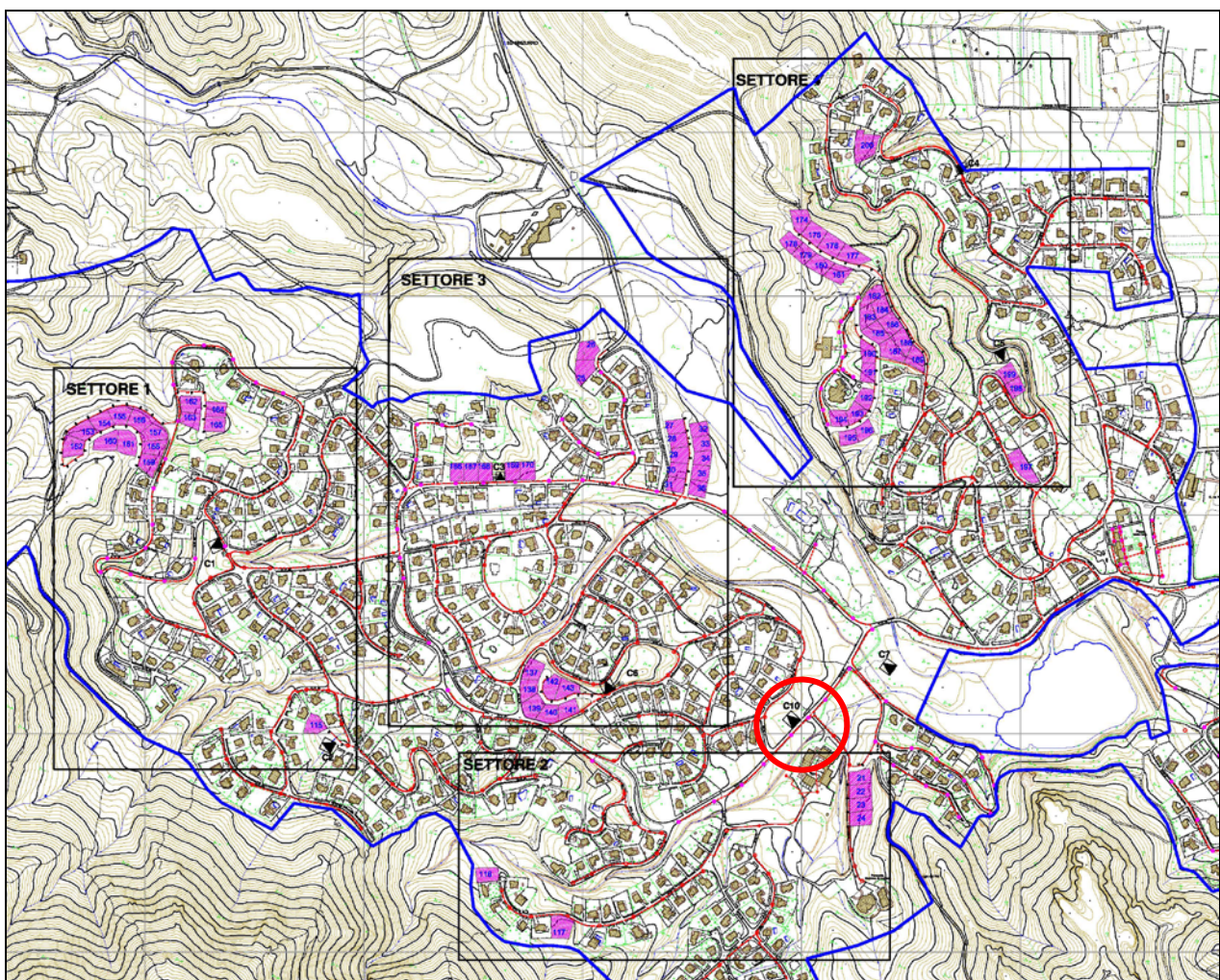
CALCOLO DELLE SUPERFICI E VOLUMI (DECRETO FLORIS)		
SUPERFICIE ZONA C1C EX C3	3 004 446,83	mq
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	0,80	mc/mq
CESSIONI DA REGOLAMENTO EDILIZIO ZONA C1C		
AREA PER L'ISTRUZIONE (S1)	4,50	16 956,00 mq
AREA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE (S2)	2,00	7 536,00 mq
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (S3)	9,00	33 912,00 mq
AREA PER PARCHEGGI PUBBLICI (S4)	2,50	9 420,00 mq
TOTALE (mq/ab)	18,00	67 824,00 mq
DOTAZIONI STANDARD		
ABITANTI INSEDIABILI	3768	ab
STANDARD	18	mq/ab
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	1 092 676	mc
	20 mc/ab	75360 mc
VOLUMETRIA PER SERVIZI		
	10 mc/ab	37680 mc
	totale	113040 mc
SUPERFICI RESIDENZIALI	1 365 845	mq
SUPERFICI SERVIZI	141 300	mq
PROGETTO DI VARIANTE		
VOLUME RESIDENZIALE	1 092 676,00	mc
SUPERFICIE RESIDENZIALE	1 365 845,00	mq
ATTIVITA' CONNESSE CON LA RESIDENZA		
AC1	12 349,55	mq
AC2	8 963,09	mq
AC3	3 108,75	mq
AC4	4 995,19	mq
AC5	2 687,18	mq
AC6	6 374,06	mq
AC7	40 719,65	mq
ACB_1	11 648,89	mq
ACB_2	5 180,41	mq
ACB_3	5 020,00	mq
ACB_4	800,52	mq
AC9	5 968,65	mq
AC10	3 330,10	mq
TOTALE	111 146,04	mq
CESSIONI PREVISTE		
AREA S1		
1	116 784,50	mq
2	3 852,48	mq
TOTALE	120 636,98	mq
AREA S2		
1	11 524,51	mq
2	990,98	mq
3	63,00	mq
TOTALE	12 578,49	mq
AREA S3		
1	9 674,12	mq
2	4 559,29	mq
3	3 412,79	mq
4	67 506,87	mq
TOTALE	85 153,07	mq
AREA S4		
1	1 945,76	mq
2	1 864,73	mq
3	2 411,67	mq
4	1 853,44	mq
5	691,57	mq
6	61,45	mq
7	50,98	mq
8	152,64	mq
9	393,49	mq
TOTALE	9 425,73	mq



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

9 IMPIANTI DI RETE

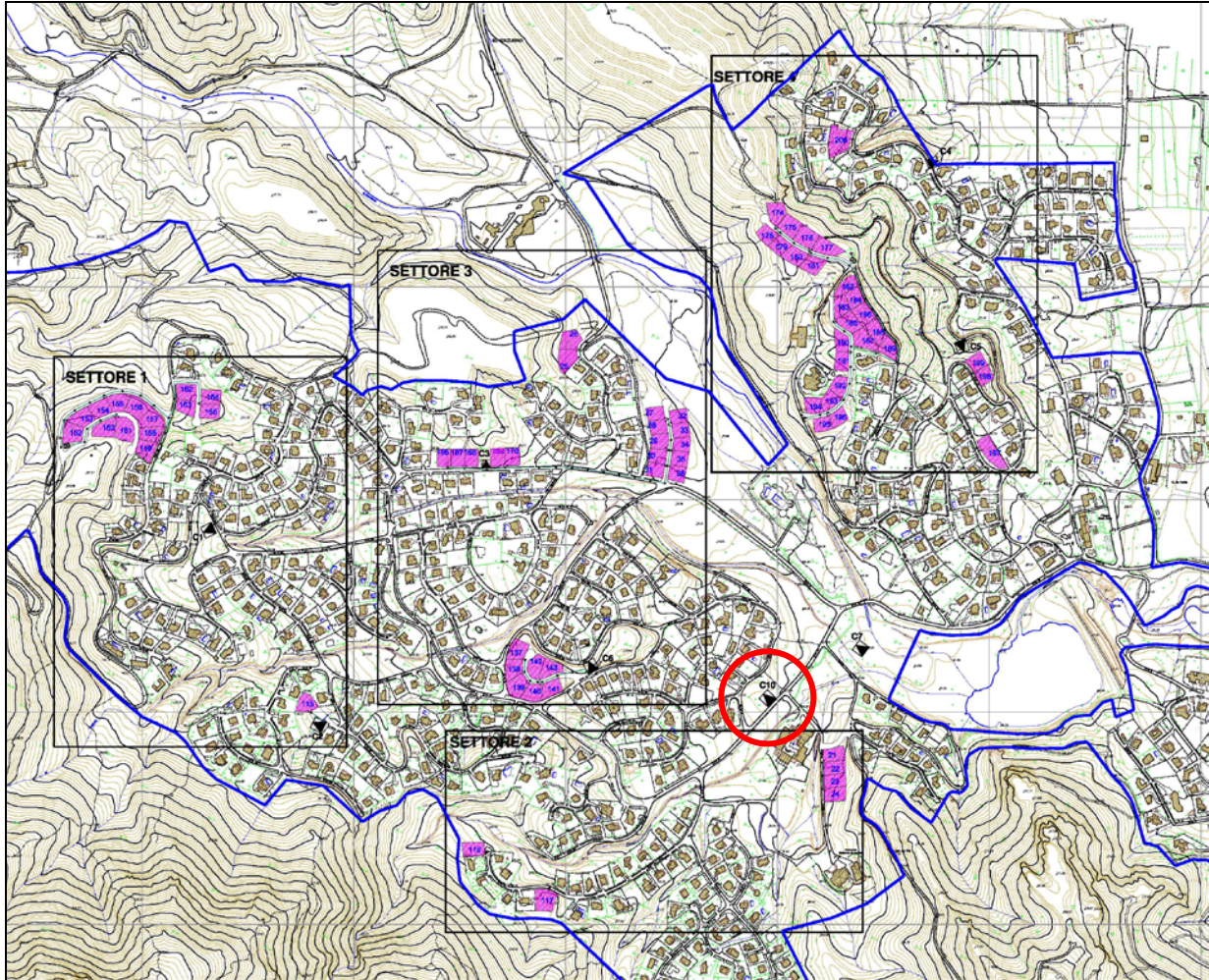
Nelle tavole identificate con i numeri 17*_Rev_04 e 20*_Rev_04 vengono riportati i quadri di unione delle reti di illuminazione pubblica e di distribuzione dell'energia elettrica. La nuova Cabina D7102746388, la cui realizzazione della nuova che ha reso necessaria la proposta di variante non essenziale del Piano di Lottizzazione vigente, è identificata con il numero **C10**.



Quadro d'unione dell'impianto di illuminazione pubblica



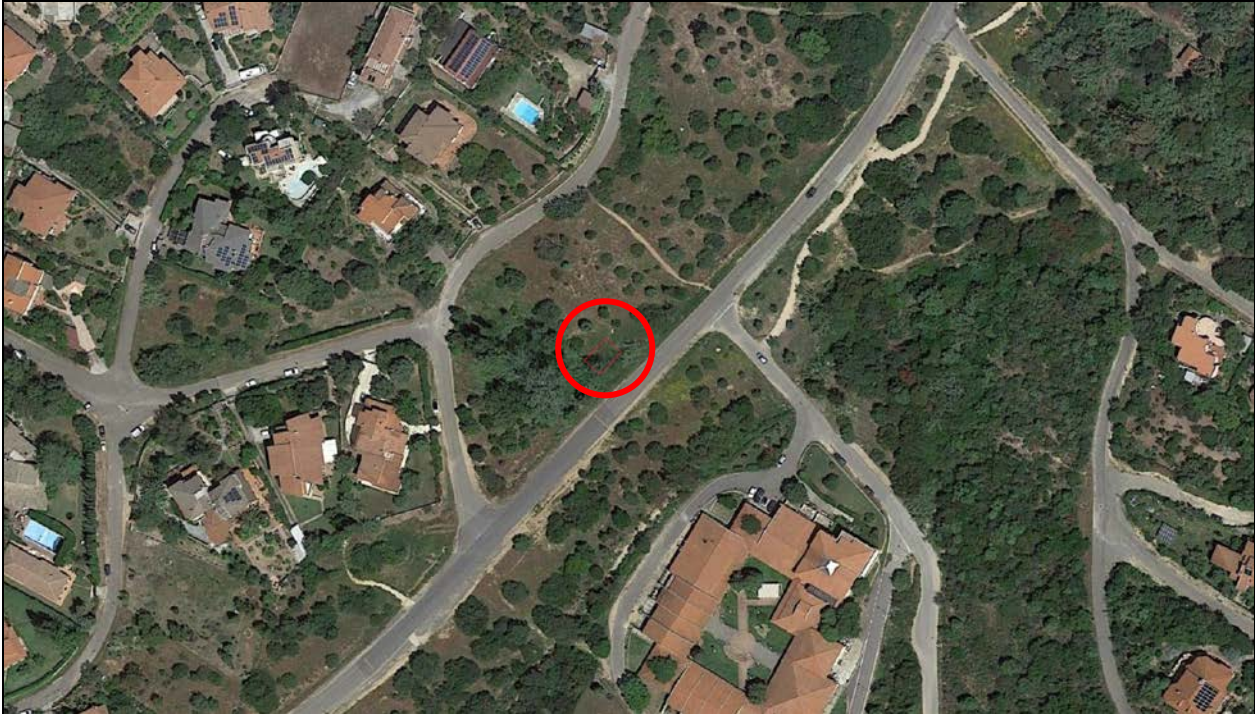
SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



Quadro d'unione della distribuzione dell'energia elettrica



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



Inquadramento su ortofoto dell'area oggetto di intervento

10 REGIME VINCOLISTICO

10.1 PRESENZA DI BENI CULTURALI E BENI ARCHEOLOGICI

In fase di adeguamento del PUC al PPR sono stati puntualmente identificati i Beni Culturali e i Beni Archeologici presenti all'interno o in prossimità del territorio di Poggio dei Pini.

Per quanto riguarda questi aspetti, il lotto indicato per la realizzazione della nuova cabina non interferisce con la loro presenza.

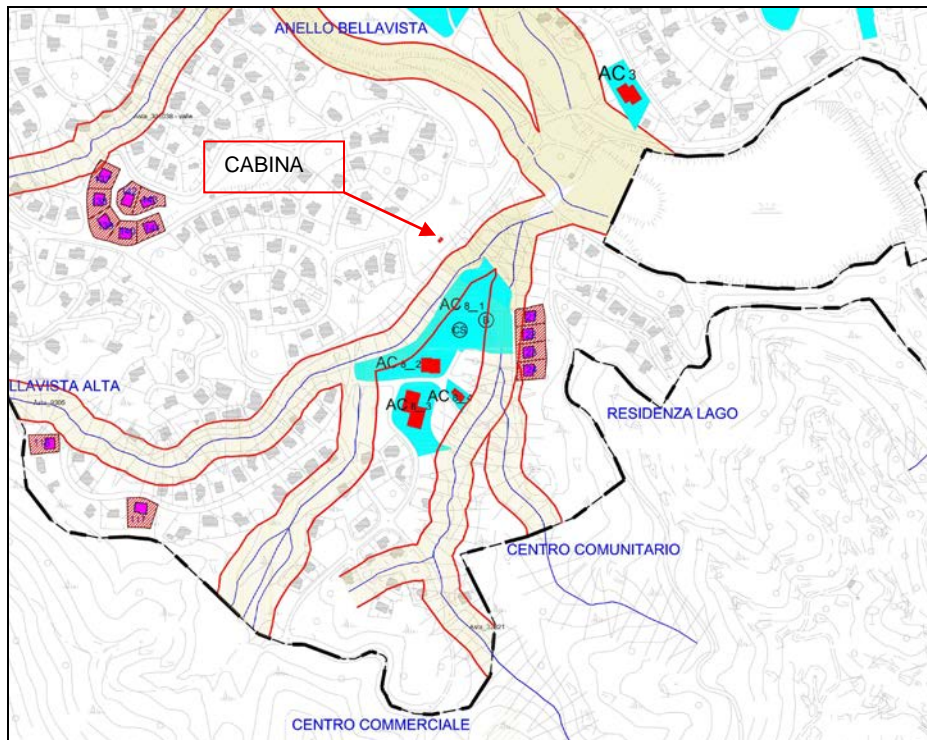
10.2 VINCOLI DERIVANTI DAL P.A.I. (H_G, H_I), RISPETTO DELLE FASCE FLUVIALI E AREE DI ESONDAZIONE DOCUMENTATE

Per quanto riguarda lo studio di compatibilità dell'intervento si rimanda alle relazioni specialistiche e i ai relativi elaborati grafici predisposti dall'ing. Antonino Mazzullo e dal Geologo Antonello Frau.

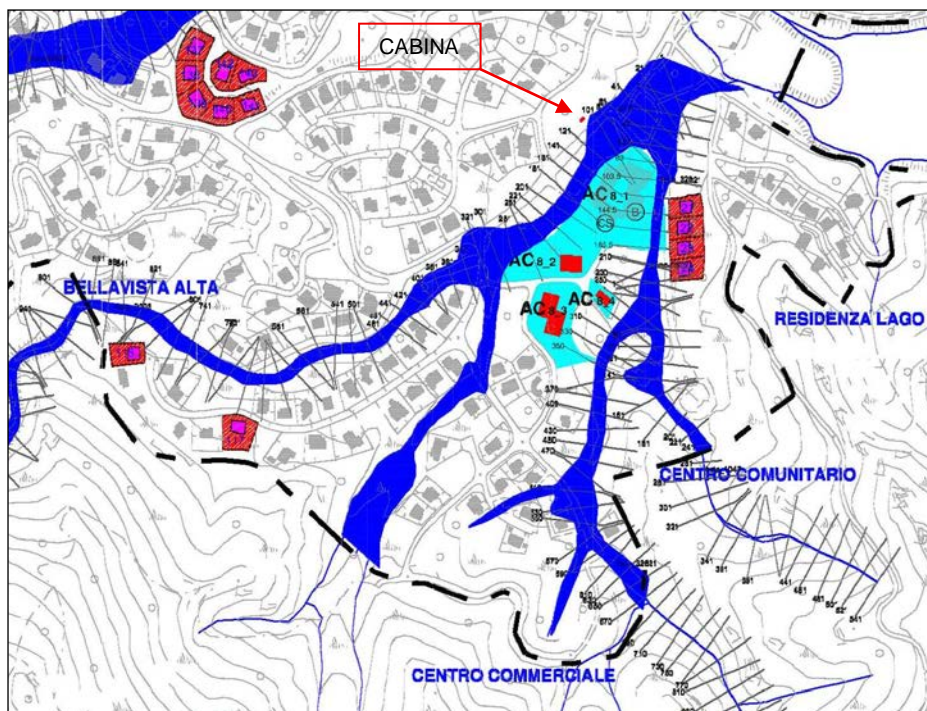
Il lotto in questione si trova al di fuori dell'area di esondazione dell'Asta_ 9305.



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE



Carta delle fasce di tutela dei corpi idrici



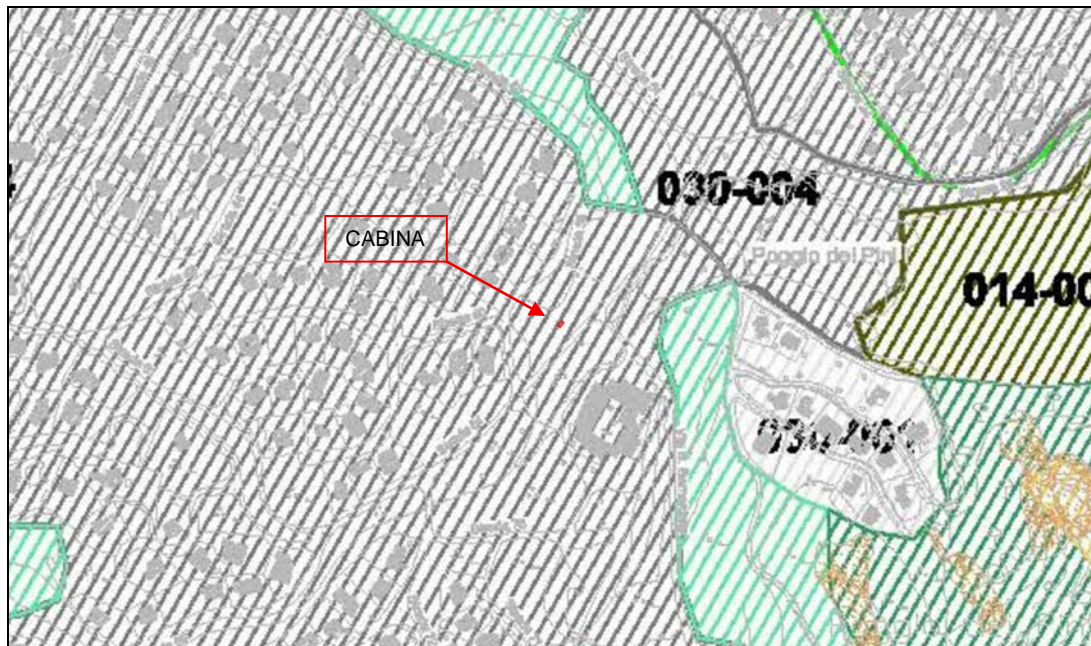
Carta della pericolosità idraulica



SOCIETA' COOPERATIVA POGGIO DEI PINI
RICHIESTA DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

10.3 PRESENZA DI AREE BOSCADE

Il lotto ricade nella serie 030-004 definita nella Carta della vegetazione PUC "Aree urbanizzate".



Carta dei beni storico culturali e vegetazione del PUC

Il progettista

Dott.Ing. Ignazio Masala