



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 DEL 26/05/2026

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO DENOMINATO SOC. COOPERATIVA POGGIO DEI PINI, IN ZONA C1.C DEL PUC, PER LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA DA VERDE PRIVATO A S2 - SERVIZI PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (CABINA MT/BT), AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89**

L'anno 2026 addì 26 del mese di Maggio convocato per le ore 15.30 e seguenti, nella sala delle adunanze, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta Straordinaria di Seconda convocazione.

**All'appello risultano:**

<b>Consiglieri e Consigliere</b>	<b>Presente</b>	<b>Consiglieri e Consigliere</b>	<b>Presente</b>
Cau Fabrizio	No	Dessì Giuseppe	Si
Frongia Pietro	Si	Frau Luigi	Si
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	No
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	No	Piga Beniamino	No
Cugis Erica	No	Puddu Maria Bernadette	Si
Demuru Efsio	Si	Serrelì Rita	Si
Dessì Francesco	Si		

**Presenti 16**

**Assenti 5**

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Sorgia Silvia, Crocco Gaetano;

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, Dessì Giuseppe, Demuru Efsio;

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



Il Presidente del Consiglio Comunale F. Magi, introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO DENOMINATO SOC. COOPERATIVA POGGIO DEI PINI , IN ZONA C1.C DEL PUC, PER LA RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA DA VERDE PRIVATO A S2 - SERVIZI PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE (CABINA MT/BT), AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89" e invita il Sindaco ad illustrarlo;

- A seguito dell'illustrazione del Sindaco, il Presidente del Consiglio invita il Presidente della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territorio e Ambiente" a riferire in merito;

Il Consigliere G. Dessì, in qualità di Presidente riferisce che i Consiglieri di maggioranza hanno espresso parere favorevole eccetto il Consigliere S. Piano che si è riservato di pronunciarsi in aula; così come i Consiglieri di minoranza;

Il Presidente del Consiglio, preso atto che non vi sono richieste d'intervento dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta di deliberazione 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 04.05.2026 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);

- L'area in argomento ricade all'interno della zona omogenea C1c – Espansione residenziale pianificata del PUC;

- 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 C1c – Espansione residenziale pianificata;

**VISTO** l'art. 41 del Regolamento Edilizio vigente che stabilisce l'iter procedurale per l'approvazione dei piani attuativi in conformità agli articoli 20-21 della LR 45/1989;



**VISTI** gli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e succ. mod. ed int.;

**DATO ATTO CHE** il procedimento di approvazione dei piani attuativi e/o varianti, ad iniziativa privata, sono disciplinati dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89;

**RICHIAMATI** gli atti stipulati con la ditta lottizzante per il piano di lottizzazione oggetto di variante di seguito elencati:

- Convenzione urbanistica originaria Rep. n. 2960 stipulata in data 14.04.1970 a rogito del Notaio Dott. Porru Alessandro tra il Comune di Capoterra e la Società Cooperativa Poggio dei Pini, registrata a Cagliari al n. 5400 del 23.04.1970, del piano di lottizzazione che pianificava una superficie di 5.935.730 mq con un dimensionamento di pari a 4.480 abitanti insediabili;
- Atto a rogito Notaio Dott. Porru Alessandro Rep. n. 15957 del 03.10.1980, registrata a Cagliari al n. 12449 del 17.10.1980, relativo alla convenzione integrativa alla convenzione del 1970 per disciplinare il pagamento del contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria attraverso la realizzazione di opere pubbliche da cedere al Comune di Capoterra;
- Atto a rogito Notaio Dott. Bartoli Ercole Rep. n. 12229 del 02.08.1985, registrato a Cagliari il 20.08.1985 al n. 11025, relativo ad una ulteriore convenzione integrativa con la quale la società Coop Poggio dei Pini si impegnava a completare le opere di urbanizzazione primaria;
- Atto a rogito Segretario Comunale Dott. Aresu Sisto Rep. n. 822 del 27.06.2002 relativo alla convenzione integrativa con la quale la società Coop Poggio dei Pini ha assunto l'impegno di attuare la lottizzazione nei comparti A2 e A3;
- Atto a rogito Segretario Generale Dott.ssa Maria Efisia Contini Rep. n. 1425 del 16.10.2015 sono state trasferite dalla Soc. Cooperativa Poggio dei Pini al Comune di Capoterra la viabilità e l'illuminazione pubblica compresi i relativi sottoservizi delle strade indicate nella tavola n. 23 così denominate:
  1. strada vicinale dei Genovesi
  1. strada vicinale Barracca Varzia
  2. strada vicinale Pineta Baingiu
  3. strada per l'Osservatorio Astronomico
  4. strada vicinale San Gerolamo
  5. strada vicinale santa Barbara
  6. strada vicinale De S'Arcu Cubeddu;
- Convenzione urbanistica Rep. n. 14675 Volume n. 12301 stipulata in data 10.06.2025 a rogito del Notaio Dott. Clarkson Pierfrancesco tra il Comune di Capoterra e la Società Cooperativa Poggio dei Pini, registrata a Cagliari il 02.07.2025 al n. 14463 e trascritta in data 03.07.2026 Reg. Gen. nn. 22574-22575-22576-22577 e Reg. Part. nn. 16919-16920-16921-16922, della variante sostanziale di modifica generale al piano di lottizzazione;

**ACQUISITA** in data 26.11.2025 Prot. n. 42513, successivamente integrata con prot n. 44259 del 09.12.2025, prot n. 19462 del 19.05.2026 e prot n. 19959 del 21.05.2026, istanza di variante al piano di lottizzazione convenzionato con la Società Cooperativa Poggio dei Pini per la riclassificazione di un area di **63,00 mq** destinata a "**Verde Privato**" da destinare a "**S2\_3 – Servizi per Infrastrutture Tecnologiche (Cabina MT/BT)**" in località Poggio dei Pini – Comparto Anello Bellavista Strada 51, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/89;

**VISTA** la documentazione, a firma dello Studio tecnico Masala, con sede in Via I Maggio n. 4 – 09047 Selargius (CA) composto dal Dott. Ing. Masala Ignazio iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 1571, Dott. Ing. Masala Massimiliano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 5415 e Dott. Ing. Masala Mauro



iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 7348, allegata quale parte integrante e sostanziale alla proposta di variante sostanziale al piano di lottizzazione (Prot. n. 42513 del 26.11.2025, successivamente integrata con prot n. 44259 del 09.12.2025, prot n. 19462 del 19.05.2026 e prot n. 19959 del 21.05.2026), di seguito elencata:

1. Allegato A\* – Relazione generale– maggio 2026 Rev\_05 (prot n. 19462 del 19.05.2026)
1. Tav. 8\* – Zonizzazione territoriale relativa alla variante del PdL vigente scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_04) (prot n. 19959 del 21.05.2026)
2. Tav. 16\* – Planivolumetrico scala 1:4.000 – maggio 2026 Rev\_05 (prot n. 19462 del 19.05.2026)
3. Tav. 17\* – Illuminazione pubblica. Quadro di unione scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_02) (prot n. 19959 del 21.05.2026)
4. Tav. 20\* – Rete di distribuzione energia elettrica. Quadro di unione scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_02) (prot n. 19959 del 21.05.2026)

**CONSTATATO CHE** la riclassificazione dell'area di 63,00 mq del Piano di Lottizzazione (PdL) ubicata in Località "Poggio dei Pini – Comparto Anello Bellavista, Strada 51" è censita nel Catasto Terreni al foglio **29** particella **1560**, ceduta alla **e-distribuzione Spa** con rogito del Notaio Paolo Emilio Pasolini in data 25.07.2025, Repertorio n. 39305, Raccolta n. 15605, registrato a Cagliari in data 29 luglio 2025 al n. 16952 Serie IT, con accesso dalla Strada di Lottizzazione n. 51 di proprietà Comunale attraverso la costituita servitù di passaggio di elettrodotto di superficie pari a 48 mq, censita nel catasto terreni al foglio 29 particella 1550 mq, indispensabile per l'accesso all'area oggetto di riclassificazione;

**CONTROLLATO CHE** le caratteristiche del Piano approvato e in variante, sono:

Identificazione del Comparto urbanistico:

**Zona urbanistica del PUC – zona C1c espansione residenziale pianificata (art. 16 delle NTA del PUC)**

**PIANIFICAZIONE ATTUATA**

L'intero comparto C1c del PUC vigente è di superficie pari a 3.004.446,83 mq.

Indice territoriale: 0,6 mc/mq

Indice di edificabilità fondiario: 0,80 mc/mq ad eccezione del Comparto *Guardia Longa* (Settore 6): 0,50 mc/mq

Abitanti insediabili: n. 3.768.

**Dotazione Standards Urbanistici:**

Superficie minima da cedere (18 mq/ab): 67.824,00 mq

S1 - area per l'istruzione: 120.636,98 mq (32,02 mq/abitante)

S2 - area per attrezzature di interesse comune: 12.515,49 mq (3,32 mq/abitante)

S3 - spazi pubblici attrezzati: 85.153,07 mq (22,60 mq/abitante)

S4 - area per parcheggi pubblici: 9.425,73 mq ((2,50 mq/abitante)

Totale aree cedute: 227.731,27 mq

**Superfici**

Superficie fondiaria residenziale: 1.365.845 mq

Superficie fondiaria per servizi strettamente connessi con la residenza: 111.146,04 mq

Superficie fondiaria totale = 1.476.991,04 mq

Lotto residenziali: n. 975

**Volumetrie**



Volumetria servizi pubblici (10%): 133.969 mc

Volumetria residenze e servizi connessi (90%): 1.205.716 mc ripartito nel seguente modo:

Volumetria per residenze (81,55%): 1.092.676 mc

Volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza (8,45%): 113.040 mc

Volumetria insediabile totale: 1.339.685 mc.

### **IN PROGETTO**

#### **Superficie da riclassificare**

**S2 - area per attrezzature di interesse comune** = 63,00 mq "S2\_3 – Servizi per Infrastrutture Tecnologiche: Cabina di Trasformazione MT/BT (Media Tensione/Bassa Tensione)"

**S2 - area per attrezzature di interesse comune Totale:** 12.578,49 mq (3,34 mq/abitante)

Totale aree cedute: 227.794,27 mq

#### **Dimensionamento Cabina di Trasformazione MT/BT (C10)**

Superficie Coperta: 14,25 mq (dim. 5,70 m x 2,5 m)

Volume: 36,34 mq;

**CONSIDERATO CHE** l'intervento di nuova attuazione prevede la riclassificazione di un area di 63,00 mq per la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT (Media Tensione/Bassa Tensione) determinando una maggiore dotazione di standard urbanistici (S2);

**OSSERVATO CHE** per quel che concerne gli aspetti idrogeologici, di tutela paesaggistica e ambientali, si dà atto che:

- L'area ricade al di fuori della perimetrazione della pericolosità idraulica e all'interno della perimetrazione della pericolosità moderata da frana (Hg1), della Variante puntuale al PAI, ai sensi degli artt. 8 e 37 delle Norme di Attuazione dell'ambito territoriale del Piano di Lottizzazione di Poggio dei Pini - Deliberazione Consiglio Comunale n. 38 del 17.06.2021, approvata con Determinazione della Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico n. 49 Prot. int. 2742 del 22-03-2022;
- Con Determinazione Reg. Gen. n. 542 del 05.07.2022, è stato approvato lo studio di invarianza idraulica redatto ai sensi dell'articolo 47 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico;
- Con Determinazione n. 1635 Prot. n. 54370 del 03.11.2022 del Direttore del Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna Meridionale della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, è stata autorizzata ai sensi dell'art. 9, c. 5 della LR n. 28/98, con prescrizioni, la variante sostanziale del piano di lottizzazione Società Cooperativa Poggio dei Pini a destinazione residenziale ricadente in Loc. Poggio dei Pini zona omogenea C1c del PUC, approvata in via definitiva con Del. C.C. n. 57 del 29.07.2022, ai sensi degli artt. 20 e 21 della LR 45/89;
- Per il procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS previsto dall'art. 12 o dagli artt. 12 a 17 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14 aprile 2006) e succ.mod.int., si ritiene che lo stesso non debba essere avviato in quanto, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, l'intervento non implica effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati ovvero dal PUC in conformità all'articolo 2.2.1 – Verifica di Assoggettabilità delle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Pini Urbanistici Comunali" approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 44/51 del 14.12.2010 che esclude da procedura di verifica i piani attuativi dei piani urbanistici comunali già sottoposti a VAS;



**DATO ATTO CHE:**

1. La presente variante sostanziale, da zona "Verde Privato" a "S2\_3 – Servizi per Infrastrutture Tecnologiche (Cabina MT/BT)" di un'area di 63 mq del Piano di lottizzazione convenzionato succitato, è sottoposta all'approvazione paesaggistica del Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica delle Province di Cagliari e Carbonia-Iglesias dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, ai sensi dell'art. 9, comma 12, della LR 12 agosto 1998, n. 28 aggiornata con LR n. 18 del 17.06.2025, in quanto l'area è soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico (L. n. 1497/39) ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs n. 42/2004. La variante sostanziale al Piano adottata, completa della deliberazione del Consiglio comunale di adozione e dei relativi allegati, dev'essere inviata al Servizio Tutela del Paesaggio che esprime le proprie osservazioni entro sessanta giorni dalla ricezione.
1. Il preventivo parere di merito relativo alla rete di illuminazione pubblica, sarà richiesto al Responsabile del Settore 11 – Servizi Tecnologici e Gestione del Patrimonio competente, successivamente la deliberazione consiliare di adozione della variante sostanziale al piano e sarà allegato in sede di approvazione in via definitiva dello stesso.
2. Antecedentemente la stipula della convenzione urbanistica dovrà essere presentato, qualora necessario, il computo metrico estimativo aggiornato delle eventuali modifiche apportate alla rete di illuminazione pubblica del Piano, il quale sarà approvato con specifico atto gestionale;

**APPURATO** che la proposta di variante sostanziale alla Lottizzazione convenzionata rispetta gli standard urbanistici richiesti dalle norme di attuazione del piano urbanistico comunale (PUC) vigente e meglio precisati all'art. 16 delle succitate NTA;

**RITENUTO** pertanto necessario proporre al Consiglio comunale l'adozione della variante sostanziale al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata a destinazione residenziale in località "Poggio dei Pini – Comparto Bellavista, Strada 51" ricadente in zona omogenea C1c del PUC;

**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 l'adozione della variante sostanziale alla Lottizzazione convenzionata 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 del Consiglio**, con l'ausilio degli scrutatori precedentemente nominati, pone ai voti l'argomento posto all'ordine del giorno;

- Consiglieri presenti: 16 (la Consigliera M.L. Coronas ha abbandonato l'aula)

Con votazione unanime resa nelle forme di legge,

**DELIBERA**



**1. DI ADOTTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989, la variante sostanziale al piano di lottizzazione denominato **“Soc. Cooperativa Poggio dei Pini”** in zona C1c del PUC per la riclassificazione di un area di **63,00 mq** destinata a **“Verde Privato”** da destinare a **“S2\_3 – Servizi per Infrastrutture Tecnologiche (Cabina MT/BT)”** in località Poggio dei Pini Strada 51 – Comparto Anello Bellavista, censita nel Catasto Terreni al foglio **29** particella **1560**, ceduta alla **e-distribuzione Spa** con rogito del Notaio Paolo Emilio Pasolini in data 25.07.2025, Repertorio n. 39305, Raccolta n. 15605, registrato a Cagliari in data 29 luglio 2025 al n. 16952 Serie IT, con accesso dalla Strada di Lottizzazione n. 51 di proprietà Comunale attraverso la costituita servitù di passaggio di elettrodotto di superficie pari a 48 mq, censita nel catasto terreni al foglio 29 particella 1550 mq, indispensabile per l’accesso all’area oggetto di riclassificazione, unitamente a n. 5 (cinque) elaborati tecnici di seguito elencati:

- Allegato A\* – Relazione generale– maggio 2026 Rev\_05 (prot n. 19462 del 19.05.2026)
  - Tav. 8\* – Zonizzazione territoriale relativa alla variante del PdL vigente scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_04) (prot n. 19959 del 21.05.2026)
  - Tav. 16\* – Planivolumetrico scala 1:4.000 – maggio 2026 Rev\_05 (prot n. 19462 del 19.05.2026)
  - Tav. 17\* – Illuminazione pubblica. Quadro di unione scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_02) (prot n. 19959 del 21.05.2026)
  - Tav. 20\* – Rete di distribuzione energia elettrica. Quadro di unione scala 1:4.000 (ottobre 2025 Rev\_02) (prot n. 19959 del 21.05.2026)
- Di dare atto** che trattasi di variante urbanistica pertanto, il procedimento amministrativo di approvazione segue le disposizioni contenute negli artt. 20 e 21 della legge regionale 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii.

**2. DI TRASMETTERE**, ai sensi dell’art. 9, comma 12, della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28, la variante sostanziale al Piano, completa di deliberazione del Consiglio comunale di adozione e dei relativi allegati, al Servizio Tutela del Paesaggio delle Province di Cagliari e Carbonia-Iglesias.

**3. 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*

---