



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 77 DEL 07/12/2021

OGGETTO: *ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE ZONA D2B.1 DEL PUC IN VIA CAGLIARI*

L'anno 2021 addì 7 del mese di Dicembre convocato per le ore 17.30 e seguenti, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

All'appello risultano :

<i>Consiglieri e Consigliere</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri e Consigliere</i>	<i>Presente</i>
Beniamino Garau	No	Lilliu Susanna	Si
Cabras Silvia	No	Magi Francesco	Si
Caruso Luigi	Si	Marras Gianluigi	Si
Congiu Francesco	Si	Melis Carla	Si
Corda Silvano	Si	Meloni Gavino	Si
Coronas Maria Lucia	Si	Nasca Michele	Si
Cugis Erica	Si	Piano Stefano	Si
Demuru Efsio	Si	Piga Beniamino	Si
Dessi Francesco	Si	Puddu Maria Bernadette	No
Dessi Giuseppe	Si	Sarigu Leonardo	Si
Frau Luigi	No		

**Presenti 17**

**Assenti 4**

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Silvia Sorgia, Gaetano Crocco, Elisabetta Magrini, Donatella Dessì, Giovanni Montis, Pietro Frongia;

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Maria Efsia Contini;

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

Sono nominati scrutatori i consiglieri: Lilliu Susanna, Sarigu Leonardo, Cugis Erica;

La seduta è Pubblica;

Il Presidente del Consiglio Comunale Stefano Piano, introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente per oggetto "ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE ZONA URBANISTICA D2B.1 A DESTINAZIONE COMMERCIALE DEL PUC IN VIA CAGLIARI";

Prende la parola il Responsabile del Settore Urbanistica, Ing. Fabrizio Porcedda, che illustra la seguente proposta depositata agli atti.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che** il piano urbanistico comunale (PUC) è stato adottato in via definitiva dal Consiglio comunale con Del. n. 76/2015 e successiva n. 28/2016, efficace dal 26 maggio 2016, giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26, 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 e 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;

**VISTA** l'istanza di autorizzazione a lottizzare di un'area localizzata in Via Cagliari – comparto di intervento ricadente in zona urbanistica omogenea D2b.1, presentata in data 09/01/2020 Prot. n°964, da:

SERRA ANTONELLO, in qualità di Presidente della Cantina Sociale di Monserrato Società Cooperativa Agricola Arl con sede in Via Giulio Cesare n°2 – 09042 Monserrato (CA) – C.F./P.IVA 00136000924,

SERRELI PAOLO, nato a Capoterra (CA) il 10/10/1981 ed ivi residente in Via Cagliari n°2D – C.F.: SRRPLA81R10B675S,

SERRELI ANSELMO, nato a Capoterra (CA) il 21/09/1967 ed ivi residente in Via Cagliari n°2D – C.F.: SRRNLM67P21B675Z,

PUDDU MARIA BERNADETTE, nata a Capoterra (CA) il 05/03/1954 ed ivi residente in Via Indipendenza n°32 – C.F.: PDDMBR54C45B675N,

DEIANA PATRIZIA, nata a Cagliari il 08/10/1961 e residente a Capoterra (CA) in Via Delle Rondini n°2 – C.F.: DNEPRZ61R48B354Q,

FRAU LUIGI, nato a Quartu Sant'Elena (CA) il 06/06/1955 e residente a Capoterra (CA) in Via Delle Rondini n°2 – C.F.: FRALGU55H06H118Y,

in qualità di proprietari dell'area interessata dalla pianificazione urbanistica, distinta nel catasto terreni al foglio **12** particelle **3634 – 3635 – 3636 – 1108 parte (porzione di 273,22 mq) – 106 parte (porzione di 433,79 mq) – 218 – 4017** di superficie complessiva pari a **14.150,00 mq**, inquadrata nel piano urbanistico comunale vigente in zona omogenea D2b – Insediamento produttivo commerciale, comparto di intervento "D2.b.1: località via Cagliari, Superficie territoriale: 14.150 mq", unitamente ai seguenti elaborati progettuali a firma del Dott. Arch. Beniamino Garau iscritto all'Ordine della Provincia di Cagliari al n°844:

- Tav. rT - Relazione tecnica
- Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetrie
- Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
- Tav. 4 - Rete acque bianche e illuminazione pubblica
- Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria;

**PRESO ATTO** della documentazione integrativa volontaria acquisita in data 18/02/2020 Prot. n°6185, a completamento della richiesta a lottizzare presentata in data 09/01/2020 Prot. n°964 relativa ai seguenti elaborati:

- a) tav. 6 - piano quotato
- b) Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica
- c) Studio di compatibilità Idraulica
- d) Studio dell'invarianza idraulica

quali allegati indispensabili e obbligatori stabiliti dalle norme di attuazione del PAI e dalle norme tecniche di attuazione del PUC art. 8 e artt. 20;

**ACQUISITA** in data 29/05/2020 Prot. n.18055 ulteriore documentazione sostitutiva, previa richiesta di documentazione integrativa da parte del Settore Urbanistica in data 19/05/2020 Prot. n. 17077, relativa agli elaborati tecnici, allegati al presente atto di deliberazione di seguito riportati:

- Tav. rT - Relazione tecnica
- Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetrie
- Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
- Tav. 4 - Rete acque bianche illuminazione pubblica
- Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria
- Tav. 6 - Piano quotato
- Tav. 7 - Simulazioni fotografiche renderizzate
- Studio di assetto idrogeologico art. 8 c. 2 delle NdA del PAI

**DATO ATTO** che sulla proposta pianificatoria è stato acquisito il parere preventivo favorevole con condizioni alla proposta di piano attuativo della zona D2b.1 espresso, ai sensi dell'art. 23 del R.E., dal Consiglio Comunale in data 26 novembre 2019 con deliberazione n°57, in conformità all'allegato parere di regolarità tecnica nel quale venivano segnalate alcune criticità della pianificazione riferite in particolare alla presenza di un numero rilevante di accessi (n.5) dalla via Cagliari, alcuni dei quali alcuni in corrispondenza dell'attuale rotonda in via Cagliari, che possono rappresentare condizioni di pericolo per la circolazione di veicoli e pedoni.

**CONSTATATO CHE:**

- × L'attuazione della superficie territoriale oggetto di pianificazione attuativa, in base alle NTA del PUC, è di seguito in tabella riepilogata:

Superficie territoriale 14.150 m <sup>2</sup> (zona omogenea D2b.1)									
Indice territoriale max 1,00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> - Indice di fabbricabilità fondiaria max 2,00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>									
Superfici e Cession e min 20%	Viabilità	Cabina ENEL	Superfici e Fondiaria	Superfici e Coperta max 50%	Volum e Servizi Pubblici 10%	Volum e Privato max 90%	Altezza max	Distacco confini min	Distacco fabbrica timin
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> i	m	m	m
2.851,66	131,91	35,00	10.806,49	5.403,24	1.415,00	12.735,00	9,50	5,00	10,00
<b>Volume realizzabile max = 14.150,00 m<sup>3</sup></b>					<b>Indice di fabbricabilità fondiaria 1,1784585 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup></b>				

Dalla Tavola n. 3 – Planimetria generale di progetto, si evince che i lotti a destinazione commerciale hanno le seguenti superfici fondiarie:

lotto 1: 2.591,43 mq

lotto 2: 4.646,245 mq

lotto 3: 3.568,815 mq

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 30/10/2020 con votazione infruttuosa del Consiglio Comunale per l'adozione del piano di lottizzazione (n.9 votanti favorevoli, n.9 votanti contrari e n.1 astenuto);

**DATO ATTO CHE:**

- A seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 30/10/2020 la ditta lottizzante ha fatto istanza alla Regione Autonoma della Sardegna di intervento sostitutivo ai sensi dell'art.21 comma 2 ter della LR 45/1989;
- la Regione Autonoma della Sardegna Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, con Determinazione n.1584 Prot. n.44749 del 13/11/2020, ha nominato, quale intervento sostitutivo regionale ai sensi dell'art.21 comma 2 ter della LR 45/1989, un commissario ad acta per l'adozione del piano di lottizzazione.

**VISTA** la deliberazione del commissario ad acta n.1 del 11-01-2021, di non adozione del piano di lottizzazione in zona D2b.1 a destinazione commerciale del PUC per i seguenti motivi:

- necessità di acquisizione della documentazione minima prevista dall'art. 41 del Regolamento Edilizio allegato al PUC;
- necessità, al fine di eliminare le criticità sollevate nei richiamati pareri di regolarità tecnica in ordine alla sicurezza e agli impatti derivanti dagli accessi previsti nella lottizzazione, di procedere sin dalla fase pianificatoria alle "verifiche delle condizioni di compatibilità" dell'intervento con le condizioni di accessibilità, regolamentate dalla richiamata normativa regionale.

**VISTA** la nota Prot. n. 6726 del 17-02-2021 con la quale il Settore scrivente ha trasmesso alla ditta proponente la deliberazione del Commissario ad acta n.1 del 11-01-2021 specificando le integrazioni necessarie per la definizione positiva del procedimento;

**VISTA** la nota acquisita con Prot. Gen. n.15739 del 06-05-2021 contenente l'istanza di riesame a firma del Presidente della Cantina Sociale di Monserrato soc. Coop Agricola arl con allegato elaborato grafico relativo alle tipologie edilizie delle Medie Strutture di Vendita proposte per il piano di lottizzazione (Tavola 8);

**VISTA** la trasmissione da parte della Cantina Sociale di Monserrato soc. Coop Agricola arl di un'ulteriore integrazione documentale della Tavola 8a, acquisita con Prot. Gen. n.32710 del 03-06-2021, nella quale viene riportato il layout dei parcheggi privati connessi alle strutture e lo studio degli accessi dalla viabilità di via Cagliari con dimostrazione dell'accesso ai parcheggi interni anche di mezzi pesanti;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- dalla Tavola n.8 – Tipologie Edilizie si evince la possibilità di realizzare due differenti tipologie edilizie per tutti i lotti urbanistici del piano di lottizzazione, così definite:
  - a) tipologia 1: tipologia a due livelli fuori terra con piano terra dedicato a vendita e uffici (con piccolo deposito) o vendita e uffici e depositi;  
il piano primo è destinato a vendita e uffici (con piccolo deposito).
  - b) Tipologia 2:
    - opzione 1: piano terra destinato a uffici commerciali e locali espositivi
    - opzione 2: piano terra destinato a uffici commerciali e locali espositivi con terrazza al piano primo.

**CONSIDERATO CHE** la tavola n.8a – Verifica della fruibilità dei parcheggi e degli accessi, indica il layout funzionale dei parcheggi pertinenziali alle strutture commerciali, evidenzia la mobilità interna e indica i vari accessi come segue: n.1 accesso (entrata-uscita) per il lotto n.1, n.1 accesso (entrata-uscita) per il lotto n.2 e n.2 accessi (entrata-uscita) per il lotto n.3 per totali n.5 accessi dalla via Cagliari. Sono indicate le aree di sosta della struttura di vendita, opportunamente raccordate alla viabilità, come richiesto dall' art. 5.4.2. della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108.

**CONSIDERATO CHE** per evitare che nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta si verifichino condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità limitrofa (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione di via Cagliari) si ritiene opportuno e necessario eliminare il secondo accesso (entrata/uscita) del lotto n.3 previsto in vicinanza dell'attuale rotonda stradale.

**DATO ATTO CHE** sono rispettate le condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall'articolo 5.4 della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108 per una dotazione di parcheggio alla clientela fino a 100 posti auto e che pertanto, poiché il piano di lottizzazione non fornisce valori precisi delle superfici di vendita e non di vendita, si ritiene necessario, nel prescrivere il rispetto della dotazione massima dei 100 posti auto complessivi per i 3 lotti a destinazione commerciale, attribuire ad ogni lotto un numero di parcheggi massimo per la clientela in misura proporzionale alla superficie fondiaria del lotto come segue:

- Lotto n.1  
Superficie fondiaria: 2.591,43 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.24 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio
- Lotto n.2  
Superficie fondiaria: 4.646,245 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.43 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio

- Lotto n.3  
Superficie fondiaria: 3.568,815 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.33 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio

**DATO ATTO**, pertanto, che nel rispetto delle suddette condizioni il piano di lottizzazione potrà essere adottato e convenzionato in quanto conforme alla disciplina prevista dall'art.22 delle NTA del PUC per la zona D2b – insediamenti di carattere commerciale;

**EVIDENZIATO** inoltre che, in considerazione del fatto che la garanzia e tutela dell'interesse pubblico generale è perseguita con la valutazione di tutti gli impatti sul territorio prodotti complessivamente dal piano di lottizzazione, in caso di superamento della dotazione di parcheggio alla clientela di 100 posti auto, nel rispetto dell'art. 5.4.1 , 5.4.2 e 5.4.3 della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108, una eventuale istanza di apertura, trasferimento di MSV che dovesse comportare una superficie di vendita e di parcheggi alla clientela, superiore a quelli soprariportati e indicati in convenzione, potrà essere autorizzata previa verifica positiva delle compatibilità estese all'intero piano di lottizzazione.

**DATO ATTO**, altresì, che prima dell'approvazione definitiva deve essere approvato lo Studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NdA del PAI e dell'invarianza idraulica ai sensi dell'art.47 delle NA del PAI;

**DATO ATTO CHE** per l'intervento pianificatorio, al termine del procedimento di approvazione ai sensi degli articoli 20-21 della LR 45-1989, ai fini della sua efficacia, dovrà essere stipulata una specifica convenzione urbanistica, in conformità allo schema di convenzione tipo approvato con deliberazione consiliare n°84 del 29.09.2020, adeguatamente modificato ai sensi delle modifiche normative intervenute;

**VISTO** il parere da parte del Responsabile del Settore n. 1 e n. 2 "Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici" Ing. Concas Enrico in data 19 giugno 2020 n°35113, che si allega quale parte integrante e sostanziale;

**VISTI** gli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n°45 e s.m.i.;

#### **VISTA**

- × la legge regionale 18 maggio 2006, n°5;
- × la delibera G.R. n°55/108 del 29 dicembre 2000 e successiva delibera G.R. n°5/59 del 23 febbraio 2012;

**RITENUTO** necessario adottare il piano di lottizzazione succitato;

**VISTO** il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore n. 3 "Urbanistica, Edilizia Privata, Gestione Autorizzazioni Ambientali" Ing. Fabrizio Porcedda, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il Regolamento di Funzionamento del Consiglio Comunale;

#### **DELIBERA**

Per i motivi indicati in premessa:

1. **Di adottare** il piano attuativo ricadente in zona urbanistica omogenea D2b.1 per Insediamento produttivo commerciale in via Cagliari, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°45/89 e ss.mm.ii., presentato dai sopraspecificati Signori: SERRA ANTONELLO, in qualità di Presidente della Cantina Sociale di Monserrato Società Cooperativa Agricola Arl – SERRELI PAOLO – SERRELI ANSELMO – PUDDU MARIA BERNADETTE – DEIANA PATRIZIA e FRAU LUIGI, distinta nel catasto terreni al foglio **12** particelle **3634 – 3635 – 3636 – 1108 parte (porzione di 273,22 mq) – 106 parte (porzione di 433,79 mq) – 218 – 4017** di superficie complessiva pari a **14.150,00 mq**, come meglio rappresentato negli allegati e elaborati tecnici allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale, comprendenti:

1. Tav. rT - Relazione tecnica
2. Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
3. Tav. 1 - Inquadramento
4. Tav. 2 - Planimetrie
5. Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
6. Tav. 4 - Rete acque bianche illuminazione pubblica
7. Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria
8. Tav. 6 - Piano quotato
9. Tav. 7 - Simulazioni fotografiche renderizzate,
10. Tav.8 – Tipologie Edilizie
11. Tav.8a - Verifica della fruibilità dei parcheggi e degli accessi
12. Studio di assetto idrogeologico art. 8 c. 2 delle NdA del PAI
13. Studio dell'invarianza idraulica
14. Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica
15. Studio di compatibilità idraulica

2. Di dare atto che l'adozione è condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:

- a) Che sia eliminato l'accesso (entrata/uscita) del lotto n.3 più vicino alla rotonda esistente;
- b) Che la superficie di vendita delle nuove MSV, nel rispetto di 100 posti auto pertinenziali per l'intero comparto D2b.1, sia la seguente:
  - Lotto n.1  
Superficie fondiaria: 2.591,43 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.24 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio
  - Lotto n.2  
Superficie fondiaria: 4.646,245 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.43 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio
  - Lotto n.3  
Superficie fondiaria: 3.568,815 mq  
Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.33 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio.

L'Ing. Porcedda, dopo l'illustrazione della proposta di deliberazione come sopra riportata, comunica che in ordine ad essa è stato presentato un emendamento in data 6-12-2021 riportante prot. n.39916, di cui illustra i contenuti riportando infine il contenuto del parere di regolarità tecnica da lui rilasciato e che si allega al presente atto.

L'emendamento consiste nel cassare e successivamente nel sostituire alcuni passaggi delle premesse e il punto 2 della parte dispositiva.

Più in particolare, nelle premesse si propone di cassare le seguenti parti:

*“CONSIDERATO CHE per evitare che nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta si verifichino condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità limitrofa (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione di via Cagliari) si ritiene opportuno e necessario eliminare il secondo accesso (entrata/uscita) del lotto n.3 previsto in vicinanza dell'attuale rotonda stradale.*

*DATO ATTO CHE sono rispettate le condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall'articolo 5.4 della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108 per una dotazione di parcheggio alla clientela fino a 100 posti auto e che pertanto, poiché il piano di lottizzazione non fornisce valori precisi delle superfici di vendita e non di vendita, si ritiene necessario, nel prescrivere il rispetto della dotazione massima dei 100 posti auto complessivi per i 3 lotti a destinazione commerciale, attribuire ad ogni lotto un numero di parcheggi massimo per la clientela in misura proporzionale alla superficie fondiaria del lotto come segue:*

- Lotto n.1  
Superficie fondiaria: 2.591,43 mq

*Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.24 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio*

- *Lotto n.2*

*Superficie fondiaria: 4.646,245 mq*

*Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.43 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio*

- *Lotto n.3*

*Superficie fondiaria: 3.568,815 mq*

*Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.33 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio*

*DATO ATTO, pertanto, che nel rispetto delle suddette condizioni il piano di lottizzazione potrà essere adottato e convenzionato in quanto conforme alla disciplina prevista dall'art.22 delle NTA del PUC per la zona D2b – insediamenti di carattere commerciale;*

*EVIDENZIATO inoltre che, in considerazione del fatto che la garanzia e tutela dell'interesse pubblico generale è perseguita con la valutazione di tutti gli impatti sul territorio prodotti complessivamente dal piano di lottizzazione, in caso di superamento della dotazione di parcheggio alla clientela di 100 posti auto, nel rispetto dell'art. 5.4.1 , 5.4.2 e 5.4.3 della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108, una eventuale istanza di apertura, trasferimento di MSV che dovesse comportare una superficie di vendita e di parcheggi alla clientela, superiore a quelli soprariportati e indicati in convenzione, potrà essere autorizzata previa verifica positiva delle compatibilità estese all'intero piano di lottizzazione."*

Sostituendole con:

*"DATO ATTO che il rispetto delle condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall'articolo 5.4 della Delib. G.R. 29-12-2000 N. 55/2018 riferite alle dotazioni di parcheggio alla clientela, sarà assolto – conformemente a quanto previsto dal medesimo articolo – in fase successiva, e più precisamente in fase rilascio dell'autorizzazione commerciale (cfr. anche norme tecniche di attuazione, art.32). Allo stato attuale, invero, è tecnicamente impossibile indagare sulle future scelte dei lottizzanti, che in fase di adozione hanno semplicemente prodotto tipologie edilizie assolutamente indicative e generiche, contenenti i dati volumetrici. La mancata specificazione delle tipologie di attività commerciali è peraltro confermata anche dai pareri resi dagli organi comunali, incluso il parere di regolarità tecnica. Le medesime premenzionate norme tecniche di attuazione prevedono infatti per l'area in oggetto diverse opportunità di destinazione d'uso commerciale oltre all'alimentare e non alimentare. Pertanto, il riferimento alla "media struttura di vendita" contenuto sia nell'oggetto della nota R.A.S prot. n.37613 del 2.10.2020, sia nella nota R.A.S di nomina del commissario ad acta (determinazione n.1584 prot.n. 44749 del 13.11.2020) è frutto di un errore in cui è incorsa l'amministrazione regionale ed il commissario ad acta laddove, nella delibera in oggetto, aveva deciso di non adottare il piano sul presupposto della asserita previsione, nel progetto, della realizzazione di tre medie strutture di vendita: medie strutture che, allo stato attuale, non sono previste nella proposta presentata."*

Infine, si propone di cassare la seguente parte del dispositivo:

*"2. Di dare atto che l'adozione è condizionata al rispetto delle seguenti condizioni:*

*a) Che sia eliminato l'accesso (entrata/uscita) del lotto n.3 più vicino alla rotonda esistente;*

*b) Che la superficie di vendita delle nuove MSV, nel rispetto di 100 posti auto pertinenziali per l'intero comparto D2b.1, sia la seguente:*

- *Lotto n.1*

*Superficie fondiaria: 2.591,43 mq*

*Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.24 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio*

- *Lotto n.2*

*Superficie fondiaria: 4.646,245 mq*

*Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.43 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio*

- *Lotto n.3*

Superficie fondiaria: 3.568,815 mq

Superficie di Vendita pari a quella associata ad un numero massimo di n.33 stalli pertinenziali da calcolarsi sulla base della normativa e direttiva regionale sul commercio.”

Sostituendola con:

“2. Di dare atto che il rispetto delle condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall’articolo 5.4 della Delib. G.R. 29-12-2000 n. 55/108 riferite alle dotazioni di parcheggio alla clientela, sarà assolto – conformemente a quanto previsto dal medesimo articolo – in fase successiva, e più precisamente in fase rilascio dell’autorizzazione commerciale (cfr. anche norme tecniche di attuazione, art.32), come meglio specificato nelle premesse.”

Dato atto che gli interventi sull’emendamento sono riportati nel verbale di seduta, il Presidente pone a voti l’emendamento presentato:

Consiglieri presenti e votanti 13

Consiglieri assenti 8 (B. Garau, S. Cabras, L. Frau, M.B. Puddu, F. Dessì, S. Corda, C. Melis, B.Piga)

- Voti favorevoli: 11
- Astenuti: 2 (S. Lilliu, E. Demuru)
- Contrari: 0

Pertanto, vista l’approvazione dell’emendamento, il deliberato è il seguente:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che** il piano urbanistico comunale (PUC) è stato adottato in via definitiva dal Consiglio comunale con Del. n. 76/2015 e successiva n. 28/2016, efficace dal 26 maggio 2016, giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26, 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 e 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;

**VISTA** l’istanza di autorizzazione a lottizzare di un’area localizzata in Via Cagliari – comparto di intervento ricadente in zona urbanistica omogenea D2b.1, presentata in data 09/01/2020 Prot. n°964, da:

SERRA ANTONELLO, in qualità di Presidente della Cantina Sociale di Monserrato Società Cooperativa Agricola Arl con sede in Via Giulio Cesare n°2 – 09042 Monserrato (CA) – C.F./P.IVA 00136000924,

SERRELI PAOLO, nato a Capoterra (CA) il 10/10/1981 ed ivi residente in Via Cagliari n°2D – C.F.: SRRPLA81R10B675S,

SERRELI ANSELMO, nato a Capoterra (CA) il 21/09/1967 ed ivi residente in Via Cagliari n°2D – C.F.:

SRRNLM67P21B675Z,

PUDDU MARIA BERNADETTE, nata a Capoterra (CA) il 05/03/1954 ed ivi residente in Via Indipendenza n°32 – C.F.: PDDMBR54C45B675N,

DEIANA PATRIZIA, nata a Cagliari il 08/10/1961 e residente a Capoterra (CA) in Via Delle Rondini n°2 – C.F.:

DNEPRZ61R48B354Q,

FRAU LUIGI, nato a Quartu Sant’Elena (CA) il 06/06/1955 e residente a Capoterra (CA) in Via Delle Rondini n°2 – C.F.: FRALGU55H06H118Y,

in qualità di proprietari dell’area interessata dalla pianificazione urbanistica, distinta nel catasto terreni al foglio 12 particelle 3634 – 3635 – 3636 – 1108 parte (porzione di 273,22 mq) – 106 parte (porzione di 433,79 mq) – 218 – 4017 di superficie complessiva pari a 14.150,00 mq, inquadrata nel piano urbanistico comunale vigente in zona omogenea D2b – Insediamento produttivo commerciale, comparto di intervento “D2.b.1: località via Cagliari, Superficie territoriale: 14.150 mq”, unitamente ai seguenti elaborati progettuali a firma del Dott. Arch. Beniamino Garau iscritto all’Ordine della Provincia di Cagliari al n°844:

- Tav. rT - Relazione tecnica





- Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetrie
- Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
- Tav. 4 - Rete acque bianche e illuminazione pubblica
- Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria;

**PRESO ATTO** della documentazione integrativa volontaria acquisita in data 18/02/2020 Prot. n°6185, a completamento della richiesta a lottizzare presentata in data 09/01/2020 Prot. n°964 relativa ai seguenti elaborati:

- e) tav. 6 - piano quotato
- f) Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica
- g) Studio di compatibilità Idraulica
- h) Studio dell'invarianza idraulica

quali allegati indispensabili e obbligatori stabiliti dalle norme di attuazione del PAI e dalle norme tecniche di attuazione del PUC art. 8 e artt. 20;

**ACQUISITA** in data 29/05/2020 Prot. n.18055 ulteriore documentazione sostitutiva, previa richiesta di documentazione integrativa da parte del Settore Urbanistica in data 19/05/2020 Prot. n. 17077, relativa agli elaborati tecnici, allegati al presente atto di deliberazione di seguito riportati:

- Tav. rT - Relazione tecnica
- Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 - Planimetrie
- Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
- Tav. 4 - Rete acque bianche illuminazione pubblica
- Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria
- Tav. 6 - Piano quotato
- Tav. 7 - Simulazioni fotografiche renderizzate
- Studio di assetto idrogeologico art. 8 c. 2 delle NdA del PAI

**DATO ATTO** che sulla proposta pianificatoria è stato acquisito il parere preventivo favorevole con condizioni alla proposta di piano attuativo della zona D2b.1 espresso, ai sensi dell'art. 23 del R.E., dal Consiglio Comunale in data 26 novembre 2019 con deliberazione n°57, in conformità all'allegato parere di regolarità tecnica nel quale venivano segnalate alcune criticità della pianificazione riferite in particolare alla presenza di un numero rilevante di accessi (n.5) dalla via Cagliari, alcuni dei quali alcuni in corrispondenza dell'attuale rotonda in via Cagliari, che possono rappresentare condizioni di pericolo per la circolazione di veicoli e pedoni.

**CONSTATATO CHE:**

- × L'attuazione della superficie territoriale oggetto di pianificazione attuativa, in base alle NTA del PUC, è di seguito intabellata riepilogata:

Superficie territoriale 14.150 m <sup>2</sup> (zona omogenea D2b.1)									
Indice territoriale max 1,00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> - Indice di fabbricabilità fondiaria max 2,00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>									
Superfici e Cession e min 20%	Viabilità	Cabin a ENEL	Superfici e Fondiari a	Superfici e Coperta max 50%	Volum e Servizi Pubblici 10%	Volum e Privato max 90%	Altezza max	Distacco o confini min	Distacco fabbrica timin



m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> i	m	m	m
2.851,6 6	131,91	35,0 0	10.806,4 9	5.403,24	1.415,0 0	12.735,0 0	9,50	5,00	10,0 0
<b>Volume realizzabile max = 14.150,00 m<sup>3</sup></b>					<b>Indice di fabbricabilità fondiaria 1,1784585 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup></b>				

Dalla Tavola n. 3 – Planimetria generale di progetto, si evince che i lotti a destinazione commerciale hanno le seguenti superfici fondiarie:

lotto 1: 2.591,43 mq

lotto 2: 4.646,245 mq

lotto 3: 3.568,815 mq

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 30/10/2020 con votazione infruttuosa del Consiglio Comunale per l'adozione del piano di lottizzazione (n.9 votanti favorevoli, n.9 votanti contrari e n.1 astenuto);

**DATO ATTO CHE:**

- A seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 30/10/2020 la ditta lottizzante ha fatto istanza alla Regione Autonoma della Sardegna di intervento sostitutivo ai sensi dell'art.21 comma 2 ter della LR 45/1989;
- la Regione Autonoma della Sardegna Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, con Determinazione n.1584 Prot. n.44749 del 13/11/2020, ha nominato, quale intervento sostitutivo regionale ai sensi dell'art.21 comma 2 ter della LR 45/1989, un commissario ad acta per l'adozione del piano di lottizzazione.

**VISTA** la deliberazione del commissario ad acta n.1 del 11-01-2021, di non adozione del piano di lottizzazione in zona D2b.1 a destinazione commerciale del PUC per i seguenti motivi:

- necessità di acquisizione della documentazione minima prevista dall'art. 41 del Regolamento Edilizio allegato al PUC;
- necessità, al fine di eliminare le criticità sollevate nei richiamati pareri di regolarità tecnica in ordine alla sicurezza e agli impatti derivanti dagli accessi previsti nella lottizzazione, di procedere sin dalla fase pianificatoria alle "verifiche delle condizioni di compatibilità" dell'intervento con le condizioni di accessibilità, regolamentate dalla richiamata normativa regionale.

**VISTA** la nota Prot. n. 6726 del 17-02-2021 con la quale il Settore scrivente ha trasmesso alla ditta proponente la deliberazione del Commissario ad acta n.1 del 11-01-2021 specificando le integrazioni necessarie per la definizione positiva del procedimento;

**VISTA** la nota acquisita con Prot. Gen. n.15739 del 06-05-2021 contenente l'istanza di riesame a firma del Presidente della Cantina Sociale di Monserrato soc. Coop Agricola arl con allegato elaborato grafico relativo alle tipologie edilizie delle Medie Strutture di Vendita proposte per il piano di lottizzazione (Tavola 8);

**VISTA** la trasmissione da parte della Cantina Sociale di Monserrato soc. Coop Agricola arl di un'ulteriore integrazione documentale della Tavola 8a, acquisita con Prot. Gen. n.32710 del 03-06-2021, nella quale viene riportato il layout dei parcheggi privati connessi alle strutture e lo studio degli accessi dalla viabilità di via Cagliari con dimostrazione dell'accesso ai parcheggi interni anche di mezzi pesanti;



**CONSIDERATO CHE:**

- dalla Tavola n.8 – Tipologie Edilizie si evince la possibilità di realizzare due differenti tipologie edilizie per tutti i lotti urbanistici del piano di lottizzazione, così definite:
  - a) tipologia 1: tipologia a due livelli fuori terra con piano terra dedicato a vendita e uffici (con piccolo deposito) o vendita e uffici e depositi;  
il piano primo è destinato a vendita e uffici (con piccolo deposito).
  - b) Tipologia 2:
    - opzione 1: piano terra destinato a uffici commerciali e locali espositivi
    - opzione 2: piano terra destinato a uffici commerciali e locali espositivi con terrazza al piano primo.

**CONSIDERATO CHE** la tavola n.8a – Verifica della fruibilità dei parcheggi e degli accessi, indica il layout funzionale dei parcheggi pertinenziali alle strutture commerciali, evidenzia la mobilità interna e indica i vari accessi come segue: n.1

accesso (entrata-uscita) per il lotto n.1, n.1 accesso (entrata-uscita) per il lotto n.2 e n.2 accessi (entrata-uscita) per il lotto n.3 per totali n.5 accessi dalla via Cagliari. Sono indicate le aree di sosta della struttura di vendita, opportunamente raccordate alla viabilità, come richiesto dall' art. 5.4.2. della Delib.G.R. 29-12-2000 n. 55/108.

**DATO ATTO** che il rispetto delle condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall'articolo 5.4 della Delib. G.R. 29-12-2000 N. 55/2018 riferite alle dotazioni di parcheggio alla clientela, sarà assolto – conformemente a quanto previsto dal medesimo articolo – in fase successiva, e più precisamente in fase rilascio dell'autorizzazione commerciale (cfr. anche norme tecniche di attuazione, art.32). Allo stato attuale, invero, è tecnicamente impossibile indagare sulle future scelte dei lottizzanti, che in fase di adozione hanno semplicemente prodotto tipologie edilizie assolutamente indicative e generiche, contenenti i dati volumetrici. La mancata specificazione delle tipologie di attività commerciali è peraltro confermata anche dai pareri resi dagli organi comunali, incluso il parere di regolarità tecnica. Le medesime premenzionate norme tecniche di attuazione prevedono infatti per l'area in oggetto diverse opportunità di destinazione d'uso commerciale oltre all'alimentare e non alimentare. Pertanto, il riferimento alla "media struttura di vendita" contenuto sia nell'oggetto della nota R.A.S prot. n.37613 del 2.10.2020, sia nella nota R.A.S di nomina del commissario ad acta (determinazione n.1584 prot.n. 44749 del 13.11.2020) è frutto di un errore in cui è incorsa l'amministrazione regionale ed il commissario ad acta laddove, nella delibera in oggetto, aveva deciso di non adottare il piano sul presupposto della asserita previsione, nel progetto, della realizzazione di tre medie strutture di vendita: medie strutture che, allo stato attuale, non sono previste nella proposta presentata."

**DATO ATTO**, altresì, che prima dell'approvazione definitiva deve essere approvato lo Studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art. 8 c. 2 delle NdA del PAI e dell'invarianza idraulica ai sensi dell'art.47 delle NA del PAI;

**DATO ATTO CHE** per l'intervento pianificatorio, al termine del procedimento di approvazione ai sensi degli articoli 20- 21 della LR 45-1989, ai fini della sua efficacia, dovrà essere stipulata una specifica convenzione urbanistica, in conformità allo schema di convenzione tipo approvato con deliberazione consiliare n°84 del 29.09.2020, adeguatamente modificato ai sensi delle modifiche normative intervenute;

**VISTO** il parere da parte del Responsabile del Settore n. 1 e n. 2 "Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici" Ing. Concas Enrico in data 19 giugno 2020 n°35113, che si allega quale parte integrante e sostanziale;

**VISTI** gli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n°45 e s.m.i.;

**VISTA**

- × la legge regionale 18 maggio 2006, n°5;



× la delibera G.R. n°55/108 del 29 dicembre 2000 e successiva delibera G.R. n°5/59 del 23 febbraio 2012;

**RITENUTO** necessario adottare il piano di lottizzazione succitato;

**VISTO** il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore n. 3 "Urbanistica, Edilizia Privata, Gestione Autorizzazioni Ambientali" Ing. Fabrizio Porcedda, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 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. Proceduto a votazione fra i 13 consiglieri presenti che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti 13

Consiglieri assenti 8 (B. Garau, S. Cabras, L. Frau, M.B. Puddu, F. Dessi, S. Corda, C. Melis, B.Piga)

Votanti Favorevoli: n°12

Contrari: n° 0

Astenuti: n° 1 (S. Lilliu)

Visto l'esito della votazione

#### **DELIBERA**

Per i motivi indicati in premessa:

**1.Di adottare** il piano attuativo ricadente in zona urbanistica omogenea D2b.1 per Insedimento produttivo commerciale in via Cagliari, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°45/89 e ss.mm.ii., presentato dai sopraspacificati Signori: SERRA ANTONELLO, in qualità di Presidente della Cantina Sociale di Monserrato Società Cooperativa Agricola Arl – SERRELI PAOLO – SERRELI ANSELMO – PUDDU MARIA BERNADETTE – DEIANA PATRIZIA e FRAU LUIGI, distinta nel catasto terreni al foglio **12** particelle **3634 – 3635 – 3636 – 1108 parte (porzione di 273,22 mq) – 106 parte (porzione di 433,79 mq) – 218 – 4017** di superficie complessiva pari a **14.150,00 mq**, come meglio rappresentato negli allegati e elaborati tecnici allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale, comprendenti:

1. Tav. rT - Relazione tecnica
2. Tav. N.T.A. - Norme di attuazione
3. Tav. 1 - Inquadramento
4. Tav. 2 - Planimetrie
5. Tav. 3 - Planimetria generale di progetto planivolumetrico
6. Tav. 4 - Rete acque bianche illuminazione pubblica
7. Tav. 5 - Rete idrica e rete fognaria
8. Tav. 6 - Piano quotato
9. Tav. 7 - Simulazioni fotografiche renderizzate,
10. Tav.8 – Tipologie Edilizie
11. Tav.8a - Verifica della fruibilità dei parcheggi e degli accessi
12. Studio di assetto idrogeologico art. 8 c. 2 delle NdA del PAI
13. Studio dell'invarianza idraulica
14. Studio di compatibilità Geologica e Geotecnica
15. Studio di compatibilità idraulica



**2. Di dare atto** che il rispetto delle condizioni normative regionali relative alle verifiche delle condizioni di compatibilità previste dall'articolo 5.4 della Delib. G.R. 29-12-2000 n. 55/108 riferite alle dotazioni di parcheggio alla clientela, sarà assolto – conformemente a quanto previsto dal medesimo articolo – in fase successiva, e più precisamente in fase rilascio dell'autorizzazione commerciale (cfr. anche norme tecniche di attuazione, art.32), come meglio specificato nelle premesse.



COMUNE DI CAPOTERRA

---

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*F.to D.ssa Maria Efsia Contini*

---

*IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO*  
*F.to Piano Stefano*

---

---

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

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*F.to D.ssa Maria Efsia Contini*

---

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo rilasciata il \_\_\_\_\_.

*IL FUNZIONARIO*

---