



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 34 DEL 19/05/2022

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE RESIDENZA DEL POGGIO IN LOC. FRA GIUANNI**

L'anno 2022 addì 19 del mese di Maggio convocato per le ore 17.10 e seguenti, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

**All'appello risultano :**

<b>Consiglieri e Consigliere</b>	<b>Presente</b>	<b>Consiglieri e Consigliere</b>	<b>Presente</b>
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	Si
Cabras Silvia	Si	Magi Francesco	Si
Caruso Luigi	Si	Marras Gianluigi	No
Congiu Francesco	Si	Melis Carla	No
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
Dessì Francesco	Si	Puddu Maria Bernadette	Si
Dessì Giuseppe	Si	Sarigu Leonardo	Si
Frau Luigi	Si		

**Presenti 19**

**Assenti 2**

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

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Felicina Deplano;

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: Piga Beniamino, Cabras Silvia, Sarigu Leonardo;

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



Rientrano in aula: il Sindaco e i Consiglieri Frau L., Cabras S. e Puddu M.B.;

Esce il Consigliere Marras G.L.;

Il Presidente del Consiglio Comunale Stefano Piano dà lettura del punto all'ordine del giorno ad oggetto "ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE RESIDENZA DEL POGGIO IN LOC. FRA GIUANNI" e passa la parola al Presidente della 2<sup>a</sup> Commissione Comunale, Consigliere Frau Luigi;

-A seguito dell'esposizione dell'argomento in trattazione il Consigliere Frau L. dichiara che i componenti della commissione si sono così espressi: gruppo di maggioranza a favore; gruppo di minoranza si è riservato di esprimersi in sede consiliare;

-Uditi gli interventi:

-del Sindaco che dichiara pieno sostegno dell'Amministrazione agli Imprenditori, che vogliono migliorare il territorio;

-dei Consiglieri: Dessì F., Magi, Corda, Piga, per il contenuto 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 sottoriportato;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** il Piano Urbanistico Comunale (PUC) 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, modificato e integrato con Del. 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;

**VISTA** la richiesta presentata da Sanna Riccardo in qualità di legale rappresentante della società Il Poggio Srl con sede legale a Cagliari in via Rockefeller n°43, acquisita con Prot. n.9003 del 08/03/2022, di variante al piano di lottizzazione denominato "Residenza del Poggio" convenzionato tra il Comune di Capoterra e la soc. Comptoir Immobilier Societè Anonyme, con convenzione a rogito Segretario comunale Rep. n.13 del 07-04-1972 registrata a Cagliari al n.17354 del 10-06-1972;

**DATO ATTO** che l'istanza di variante al piano di lottizzazione, presentata unitamente a elaborati grafici e testuali, riguarda il lotto n.79 del piano di lottizzazione e ne chiede la ridefinizione planimetrica in conformità ai limiti della proprietà catastale del lotto e la modifica della pianificazione della destinazione d'uso di parte delle volumetrie esistenti;

**VISTO** il piano di lottizzazione a destinazione residenziale denominato "RESIDENZA DEL POGGIO" in località Fra Giuanni, approvato con Decreto assessoriale della Regione autonoma della Sardegna Assessorato ai Lavori Pubblici e Trasporti n.1534 del 19 novembre 1971, convenzionato con atto a rogito Segretario comunale Rep. n.13 del 07-04-1972 registrata a Cagliari al n.17354 del 10-06-1972 e in particolare l'elaborato grafico "Planimetria generale dei lotti" e l' "Estratto di mappa catastale" che, con riferimento al lotto n.79, riporta dati incoerenti riguardo ai limiti geografici dell'area pianificata e alla consistenza della superficie fondiaria;

**DATO ATTO** che la normativa vigente al momento dell'approvazione del piano di lottizzazione "Residenza del Poggio" e della stipula della convenzione urbanistica era il Programma di Fabbricazione;



**DATO ATTO** inoltre che:

- il piano di lottizzazione convenzionato pianificava il lotto n.79 prevedendo la costruzione di immobili a destinazione residenziale con una consistenza superficaria di 1.020 mq e una volumetria a destinazione residenziale di 816 mc con un indice di fabbricazione fondiaria di 0,8 mc/mq;
- l'area limitrofa al lotto n.79, indicata nell'elaborato "Planimetria generale dei lotti" con la denominazione S.P.A. è stata ceduta in proprietà al Comune di Capoterra quale standard per opere pubbliche o di interesse pubblico, identificata catastalmente negli atti convenzionati al Foglio 22 Particella 110 d (oggi identificato alla particella 540 di 6.450 mq);
- per quel che concerne la destinazione urbanistica prevista dal PUC, l'area in questione è confinante con la viabilità comunale (Strada Sa Birdiera) e con la zona C3c destinata ad espansione residenziale comparto 5.1;
- l'area in questione è identificata catastalmente al NCEU al Foglio 22 Particelle 539 e 543;

**VISTI** gli elaborati allegati all'istanza acquisita con Prot.n.9003 del 08/03/2022 dai quali risulta che:

- La superficie dell'area di proprietà della Soc. Il Poggio Srl, corrispondente al lotto n.79 del piano di lottizzazione, è pari a 860 mq;
- il volume edificato all'interno del lotto è pari a 2.198,62 mc con un indice di fabbricazione fondiaria di 2,56 mc/mq;
- i volumi sono identificati al NCEU al Foglio 22 Particelle 539 sub.1, 539 sub.2 e 543;
- le volumetrie esistenti sono legittimate dal rilascio dei seguenti titoli abilitativi:
  - a) Il volume identificato al NCEU al foglio 22 Particella 539 Sub.1 è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia n.227 del 16-10-1972;
  - b) Concessione Edilizia in Sanatoria n°1510 Prot. n° 7903 del 30.06.1987 "Sanatoria per la mancata demolizione di un Magazzino e due locali accessori ed un loggiato" riguardante il Mapp.539 - Sub.2 legittimato in quanto realizzato in zona agricola prima della L. 765/1967;
  - c) Il volume identificato al NCEU al foglio 22 Particella 543 è stato realizzato prima della L. 765/1967 (cd Legge Ponte);

**EVIDENZIATO** che l'immobile identificato al NCEU al Foglio 22 Particella 539 sub.2 è individuato tra i 40 beni di interesse paesaggistico all'interno del "Repertorio dei Beni culturali" dal Comune, e ancorché non vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi del 2° comma dell'art.49 delle NTA del PPR, è riconosciuto meritevole di tutela dalle NTA del PUC dove viene distinto con il codice 95059027 denominato "Casa de Nacis" con una disciplina di intervento specifica di tutela legata sia ad un perimetro a tutela integrale che ad un perimetro a tutela condizionata (riferita ad un perimetro esterno all'immobile) approvato in via definitiva con delibera del Consiglio comunale n.8 del 21/03/2019;

**DATO ATTO** che la disciplina di tutela integrale di "Casa de Nacis" prevede la tutela e il mantenimento dell'immobile consentendo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio, opere di consolidamento statico e l'uso del bene per tutti gli usi non in contrasto con il suo valore storico-ambientale;

**CONSIDERATO** che l'istanza del privato è volta al mutamento della destinazione d'uso del bene identitario di "Casa de Nacis" identificato al NCEU al Foglio 22 Particella 539 sub.2 originariamente costruito come magazzino agricolo la cui presenza è legittimata dal rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n°1510 Prot. n° 7903 del 30.06.1987;

**EVIDENZIATO** che:

- l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso del bene identitario di "Casa de Nacis" comporta la previsione nell'immobile di una superficie da destinare a esercizio di vicinato (superficie inferiore a 250 mq) ai sensi della normativa commerciale vigente che ricade nella fattispecie dei servizi connessi alla residenza in conformità all'articolo 11 della LR 23/1985;



- la modifica della destinazione d'uso dell'edificio originario, in variante rispetto alla destinazione d'uso prevista dal piano attuativo convenzionato, seppur legittimata dal rilascio di specifici titoli abilitativi, comporta un incremento della previsione insediativa del piano di lottizzazione approvato con superamento dell'indice di fabbricazione territoriale e fondiario;

- trattandosi di bene identitario riconosciuto dal Piano Urbanistico comunale è prescritto il mantenimento dell'edificio alle condizioni indicate dalle Norme di Attuazione del PUC;

**EVIDENZIATO** che la variante è da considerarsi sostanziale ai sensi dell'articolo 21 comma 2-bis della LR 45/1989 in quanto incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo, comporta modifiche al perimetro e agli indici di fabbricabilità e che il procedimento è disciplinato dall'articolo 20 della LR 45/1989;

**RITENUTO** necessario acquisire il parere favorevole da parte del Consiglio comunale anche sulla destinazione d'uso richiesta acquisendo la valutazione che la stessa non è in contrasto con il valore storico-ambientale dell'immobile nel rispetto della disciplina prevista dal PUC per il bene identitario denominato "Casa de Nacis";

**RIMARCATO** che la definizione planimetria del lotto n.79 comporta la modifica dei limiti della zona C3c del PUC - comparto 5.1 e che tale modifica deriva da un errore di carattere materiale derivato dal piano di lottizzazione originario e che pertanto non costituisce variante al PUC ai sensi dell'articolo 20 comma 25 lett. a) della LR 45/1989;

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

**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 all'ordine del giorno;

Consiglieri presenti n°19

Voti Favorevoli: n°19

Visto l'esito della votazione,

## DELIBERA

Per i motivi indicati in premessa:

1. **Di adottare** la variante sostanziale del piano di lottizzazione denominato "RESIDENZA DEL POGGIO" ubicato in località Fra Giuanni, ricadente in zona omogenea C1C presentata dalla Soc. Il Poggio Srl con sede in Cagliari in Via Rockefeller n.43, acquisita con Prot. n.9003 del 08/03/2022, del lotto n.79 identificato al NCEU al foglio 22 Particelle 539 e 543 costituita dai seguenti elaborati allegati:
  - Relazione
  - Elaborato Grafico
2. **Di esprimere** parere favorevole alla destinazione d'uso commerciale dell'immobile identificato al NCEU al Foglio 22 Particella 539 sub.2 bene identitario "Casa de Nacis" ritenendo che la stessa non sia in contrasto con il suo valore storico-ambientale;
3. **Di dare atto** che la modifica planimetrica del lotto n.79 comporta la modifica del perimetro del piano di lottizzazione e dei limiti della zona C3c del PUC - comparto 5.1 limitrofa e che tale modifica, derivando da un errore di carattere materiale del piano di lottizzazione originario, non costituisce variante al PUC ai sensi dell'articolo 20 comma 25 lett. a) della LR 45/1989;



4. **Di dare atto** che il procedimento segue le disposizioni contenute nell'art. 20 della legge regionale 22/12/1989, n°45 e s.m.i. e pertanto, sarà pubblicato l'avviso contenente gli estremi di avvenuta adozione, nel BURAS.



COMUNE DI CAPOTERRA

---

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL SEGRETARIO GENERALE*  
*F.to D.ssa Felicina Deplano*

---

*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 Felicina Deplano*

---

---

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

*IL FUNZIONARIO*

---