



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 42 DEL 31/05/2022

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOC. IS MARGINIS**

L'anno 2022 addì 31 del mese di Maggio convocato per le ore 16.30 e seguenti, nella sala delle adunanze, in forma mista con presenza fisica/videoconferenza, in osservanza del Regolamento Comunale per lo svolgimento delle sedute in modalità telematica, il Consiglio Comunale si è riunito 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	Si
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	No
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: Elisabetta Magrini, Gaetano Crocco, Silvia Sorgia;

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: Frau Luigi, Corda Silvano, Sarigu Leonardo;

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



Il Presidente del Consiglio Comunale Stefano Piano introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno ad oggetto: "ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOC. IS MARGINIS" e passa la parola al Presidente della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territorio e Ambiente" Consigliere Frau;

-A seguito dell'illustrazione dell'argomento, il Consigliere Frau, comunica che il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica Ing. Porcedda è favorevole e che i componenti la 2<sup>a</sup> Commissione sul punto in trattazione si sono pronunciati nel seguente modo: i Consiglieri di maggioranza favorevoli, i Consiglieri di minoranza si sono riservati di pronunciarsi in sede consiliare;

-Uditi gli interventi del Consigliere Dessi F. e del Sindaco, per il contenuto dei quali si rimanda al verbale della seduta odierna;

-Entra in aula l'Assessore Silvia Sorgia

Il Presidente, preso atto che non vi sono richieste di ulteriori interventi, dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta sottoindicata;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI è stato adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n°76 del 30.10.2015 e successiva deliberazione consiliare n°28 del 12.04.2016 di recepimento delle prescrizioni stabilite in verifica di coerenza, di cui alla Determinazione n°901/ D.G. Prot. n°17981/DG del 04.05.2016 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, efficace dal 26 maggio 2016 giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 26;

- il PUC prevede un comparto di zona C3 ad espansione residenziale denominato C3-3.1 in località Is Marginis della superficie di Ha 2,39 la cui edificazione è subordinata all'approvazione e convenzionamento di un piano di lottizzazione;

**VISTA** la delibera del Consiglio Comunale n°98 del 19-11-2020 , in conformità all'art. 23 del Regolamento Edilizio, che esprime parere favorevole e approva con condizioni la proposta progettuale di massima presentata con Prot. n.33359 del 24/10/2019 di un piano di lottizzazione a destinazione residenziale ad iniziativa privata nel comparto C3-3.1 in località Is Marginis della superficie di Ha 2,39;

**VISTA** l'istanza presentata dai sigg.ri Pitzalis Annalisa, Pitzalis Antonella, Pitzalis Antonio, Pitzalis Paolo, Carbony Desy, Congiu Adriana, Congiu Mario, Congiu Rina, Defigus Miranda, Defigus Salvatore, Farigu Cristina, Farigu Gabriella, Farigu Luigia, Farigu Marco, Farigu Maria, Farigu Roberta, Farigu Vincenza e Uccheddu Luisella, acquisita con Prot. n. 16807 del 17/05/2021 per l'approvazione di un piano di lottizzazione a destinazione residenziale del comparto C3-3.1 – Comparto A in località Is Marginis, distinta al Catasto Terreni al Foglio 5 Particelle 1209 (parte), 2419, 2426, 2428, 2430, 2885, 2414, 2433 e 2434, e successive integrazioni Prot. n.26249 del 09.08.2021, Prot. n. 15249 del 27.04.2022 e Prot. n. 28937 del 11.05.2022 con allegata proposta di piano di lottizzazione, a firma del Dott. Ing. Nicola Nioi, costituita dai seguenti elaborati:

- TAV. 1 – Planimetrie
- TAV. 2 - Planovolumetrico (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
- TAV. 3 - Planovolumetrico Comparto A (prot. N. 15249 del 27.04.2022)



- TAV. 4 – Simulazioni grafiche renderizzate
- TAV. 5 – Rilievo Plano- altimetrico
- TAV. 6 – Schema rete acque nere e bianche (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
- TAV. 7 – Schema rete idrica - illuminazione (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
- TAV. 8 – Sezioni stradali e marciapiedi (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
- TAV. 9 – Tipologie edilizie (prot. N. n.26249 del 09.08.2021)
- Norme Tecniche di attuazione
- Relazione tecnica e conformità urbanistica
- Relazione geologica e geotecnica
- Studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art.8 comma 2 delle NA del PAI (Parte Geomorfologica: relazione illustrativa GEO.01, GEO.02, GEO.03, GEO.04, GEO.05, GEO.06, GEO.07, GEO.08, GEO.09, GEO.10, GEO.11, GEO.12, GEO.13; Parte Idraulica: relazione idrologica e idraulica IDRO.01, IDRO.02, IDRO.03, IDRO.04, IDRO.05, IDRO.06, IDRO.07;
- Studio sull'invarianza idraulica ai sensi dell'art.47 delle NA del PAI
- Schema di convenzione

**OTTENUTO** il parere favorevole con condizioni da parte del Responsabile del Settore n. 1 e n. 2 "Lavori Pubblici – Servizi Tecnologici" Ing. Concas Enrico in data 13.07.2021, allegato alla presente, al quale hanno fatto seguito le integrazioni trasmesse con Prot. n. 15249 del 27.04.2022 ;

**VISTO** l'art. 41 – Piano di lottizzazione convenzionata del Regolamento Edilizio;

**DATO ATTO CHE:**

- L'area oggetto dell'intervento è ubicata in Località "Is Marginis" e comprende l'intero comparto urbanistico C3-3.1 delimitato tra Via Trieste, Via Trexenta e Via Amendola alla periferia nord est del centro abitato di Capoterra;
- L'area ha una superficie catastale complessiva di circa 24.078 mq (superficie reale complessiva di 23.901 mq) e sono previsti n.2 stralci funzionali;
- Le urbanizzazioni primarie esterne al comparto C3-3.1 sono completate e in buono stato di manutenzione;
- Il piano di lottizzazione prevede una nuova viabilità di collegamento tra la Via Amendola e la Via Trexenta
- È stato dato riscontro alle prescrizioni riportate nella deliberazione del Consiglio comunale n.98 del 19-11-2020 con la previsione nel comparto B di una zona S4 contigua alla zona S3 e adiacente la viabilità;
- ai sensi dell'articolo 3 della LR 20-1991 sono stati invitati a partecipare al piano di lottizzazione i comproprietari delle aree del comparto B;
- viene dichiarato che i proprietari delle aree del comparto B non hanno manifestato interesse alla partecipazione al piano di lottizzazione;

**CONSTATATO CHE:**

- Il piano attuativo della superficie complessiva di 23.901 mq prevede n.2 stralci funzionali con le seguenti previsioni urbanistiche:



Comparto A	Comparto B
Superficie Territoriale = 10.500,00 m <sup>2</sup>	Superficie Territoriale = 13.401,00 m <sup>2</sup>
Indice Territoriale = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Indice Territoriale = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
Volume Realizzabile = 20.500,00 m <sup>3</sup>	Volume Realizzabile = 13.401,00 m <sup>3</sup>
Abitanti Insediabili = n. 70	Abitanti Insediabili = n. 90
Volume Pubblico (10%) = 1.050,00 m <sup>3</sup>	Volume Pubblico (10%) = 1.340,10 m <sup>3</sup>
Volume Residenziale (85%) = 8.925,00 m <sup>3</sup>	Volume Residenziale (~84,52%) = 11.390,10 m <sup>3</sup>
Volume Servizi Connessi alla Resid. (5% min Volume realizzabile) = 525,00 m <sup>3</sup>	Vol. Servizi Connessi alla Resid. (5% min Volume realizzabile) = 670,05 m <sup>3</sup>
Superficie Fondiaria = 7.499,00 m <sup>2</sup>	Superficie Fondiaria = 11.134,00 m <sup>2</sup>
Indice di Fabbricabilità massimo = 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Indice di Fabbricabilità massimo = 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
Superficie di Cessione = 1.263,00 m <sup>2</sup>	Superficie di Cessione = 1.620,00 m <sup>2</sup>
Superficie Strade e marciapiedi = 1.679,00 m <sup>2</sup>	Superficie Strade e marciapiedi = 994,00 m <sup>2</sup>

**VISTO** l'art. 28 della legge 17.08.1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

**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. 21 delle succitate NTA;

**RITENUTO** pertanto necessario sottoporre al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano di lottizzazione;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 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 n°19

Voti a favore n°19

Visto l'esito della votazione,

#### **DELIBERA**

Per i motivi e in conformità a quanto riportato in premessa:

**Di adottare**, ai sensi dell'articoli 20 e 21 della LR 45/1989 il piano di lottizzazione a destinazione residenziale della zona C3- 3.1 – stralcio funzionale A in località Is Marginis costituito dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

1. TAV. 1 – Planimetrie
2. TAV. 2 - Planovolumetrico (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
3. TAV. 3 - Planovolumetrico Comparto A (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
4. TAV. 4 – Simulazioni grafiche renderizzate
5. TAV. 5 – Rilievo Plano- altimetrico
6. TAV. 6 – Schema rete acque nere e bianche (prot. N. 15249 del 27.04.2022)



7. TAV. 7 – Schema rete idrica - illuminazione (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
8. TAV. 8 – Sezioni stradali e marciapiedi (prot. N. 15249 del 27.04.2022)
9. TAV. 9 – Tipologie edilizie (prot. N. n.26249 del 09.08.2021)
10. Norme Tecniche di attuazione
11. Relazione tecnica e conformità urbanistica
12. Relazione geologica e geotecnica
13. Studio di assetto idrogeologico ai sensi dell'art.8 comma 2 delle NA del PAI (Parte Geomorfologica: relazione illustrativa GEO.01, GEO.02, GEO.03, GEO.04, GEO.05, GEO.06, GEO.07, GEO.08, GEO.09, GEO.10, GEO.11, GEO.12, GEO.13; Parte Idraulica: relazione idrologica e idraulica IDRO.01, IDRO.02, IDRO.03, IDRO.04, IDRO.05, IDRO.06, IDRO.07;
14. Studio sull'invarianza idraulica ai sensi dell'art.47 delle NA del PAI
15. Schema di convenzione

**Di demandare** al Responsabile del Settore Urbanistica per i successivi adempimenti di competenza.



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*

---