



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante non sostanziale – modifica comparti edificatori
zona C3.2

L'AMMINISTRAZIONE

Il Sindaco

Beniamino Garau

RESPONSABILE DEL 3° SETTORE, GESTIONE AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI

Dott. Ing. Fabrizio Porcedda

PROGETTISTA

Dott. Ing. Alessandra Milesi

RELAZIONE GENERALE

Elaborato

R1

Data Agosto 2022

Allegato n°..... alla Delibera C.C. n°.....

Indice

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale
3. Contenuti della variante

1. Premessa

Il comune di Capoterra è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adeguato al PPR e al PAI, adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 30.10.2015 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 12.04.2016 per il recepimento delle prescrizioni di cui alla determinazione D.G. n. 901 prot. n. 17981/DG del 04.05.2016 del Direttore Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, pubblicato sul BURAS Parte III n. 26 del 26/05/2016.

La variante consiste nella riconfigurazione dei comparti C3-2.1, C3-2.2, C3-2.3 e C3-2.4 della zona di espansione C3-2, derivante da una errata configurazione iniziale che non permette allo stato attuale l'accesso diretto da una pubblica viabilità al comparto C3-2.2. La variante comprende anche l'aggiornamento della cartografia del PUC con la trasposizione nelle tavole del PUC del perimetro del piano di lottizzazione nella zona C1a, limitrofa alla zona C3-2, oggetto di variante in ampliamento convenzionata con rogito notaio Dott.ssa Giovanna Maura Franceschi Rep. n.742 Racc. n.457 del 02/07/2015 .

Questo caso non rientra tra quelli elencati nei commi 23 (varianti sostanziali) e 25 (non varianti) dell'art. 20 della L.R. 45/89 pertanto viene considerata variante non sostanziale ai sensi del comma 26 dell'art. 20 della L.R. 45/89.

2. Inquadramento territoriale

Il Comune di Capoterra è situato nella Sardegna meridionale e si estende per una superficie di circa 68, 25 kmq. Dal punto di vista amministrativo fa parte della Città metropolitana di Cagliari e confina con i comuni di Cagliari, Assemini, Uta e Sarroch. Per la sua posizione costituisce un importante ambito di collegamento con il sistema turistico della costa sud e con il sistema montano del Sulcis.

Il suo territorio è caratterizzato dalla presenza elementi naturali di particolare rilevanza, in parte è ricompreso all'interno di due siti di interesse comunitario (SIC): il SIC "Foresta di Monte Arcosu" e il SIC "Stagno di Cagliari, Saline di Macchiarreddu, Laguna di Santa Gilla".

L'area Sic foresta di Monte Arcosu si colloca nella regione sud occidentale della Sardegna si estende per una superficie di 30.353 ha, e ricade nel territorio amministrativo delle province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias e di 13 comuni tra cui Capoterra, il cui abitato è distante circa 1.500 m dal perimetro, mentre l'insediamento residenziale di Poggio dei Pini dista circa 1.300 m.

Il territorio interessato dal secondo SIC è costituito dall'area della Laguna di Santa Gilla e dalle sue immediate pertinenze naturalistiche e fisiche e occupa una superficie di circa 74 kmq. Il sito ricade nei limiti amministrativi dei comuni di Cagliari, Elmas, Assemini e Capoterra e comprende l'intera area umida e alcune aree peristagnali dello Stagno di Cagliari.

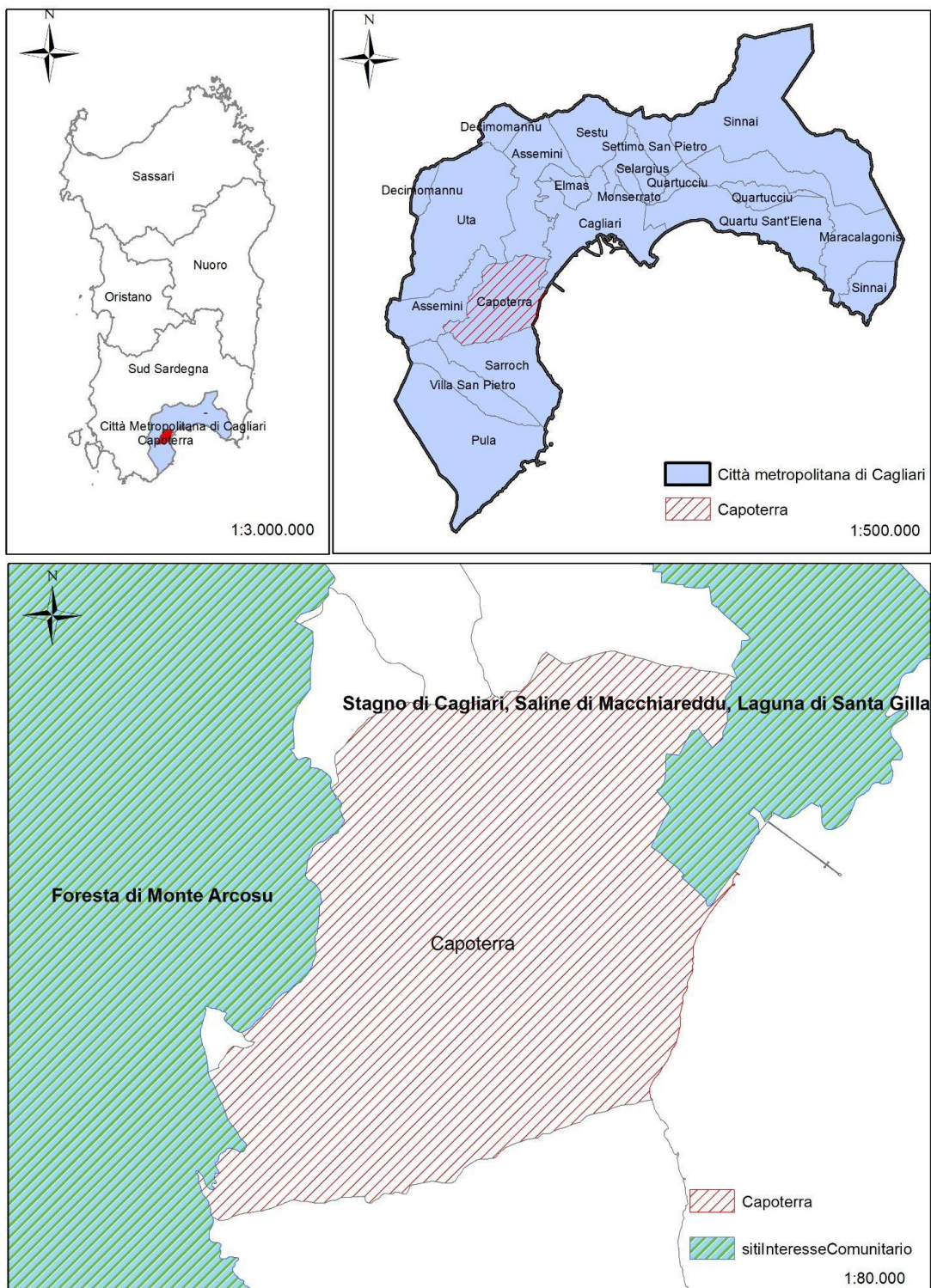


Fig. 1 - Inquadramento territoriale

3. Contenuti della variante

Il Piano Urbanistico Comunale del comune di Capoterra (PUC), adeguato al PPR e al PAI, è stato adottato definitivamente (ai sensi della L.R 45/89) con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 30.10.2015 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 12.04.2016 per il recepimento delle prescrizioni di cui alla determinazione D.G. n. 901 prot. n. 17981/DG del 04.05.2016 del Direttore Generale della pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza edilizia della Regione Autonoma della Sardegna, pubblicato sul BURAS Parte III n. 26 del 26/05/2016. Durante il suo iter ha seguito la procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS).

La presente variante al PUC comprende la riconfigurazione dei comparti edificabili della zona di espansione C3-2.

Le zone C3 individuano le aree destinate alle espansioni in programma e sono articolate in comparti, che rappresentano l'ambito minimo al quale estendere il piano di lottizzazione.

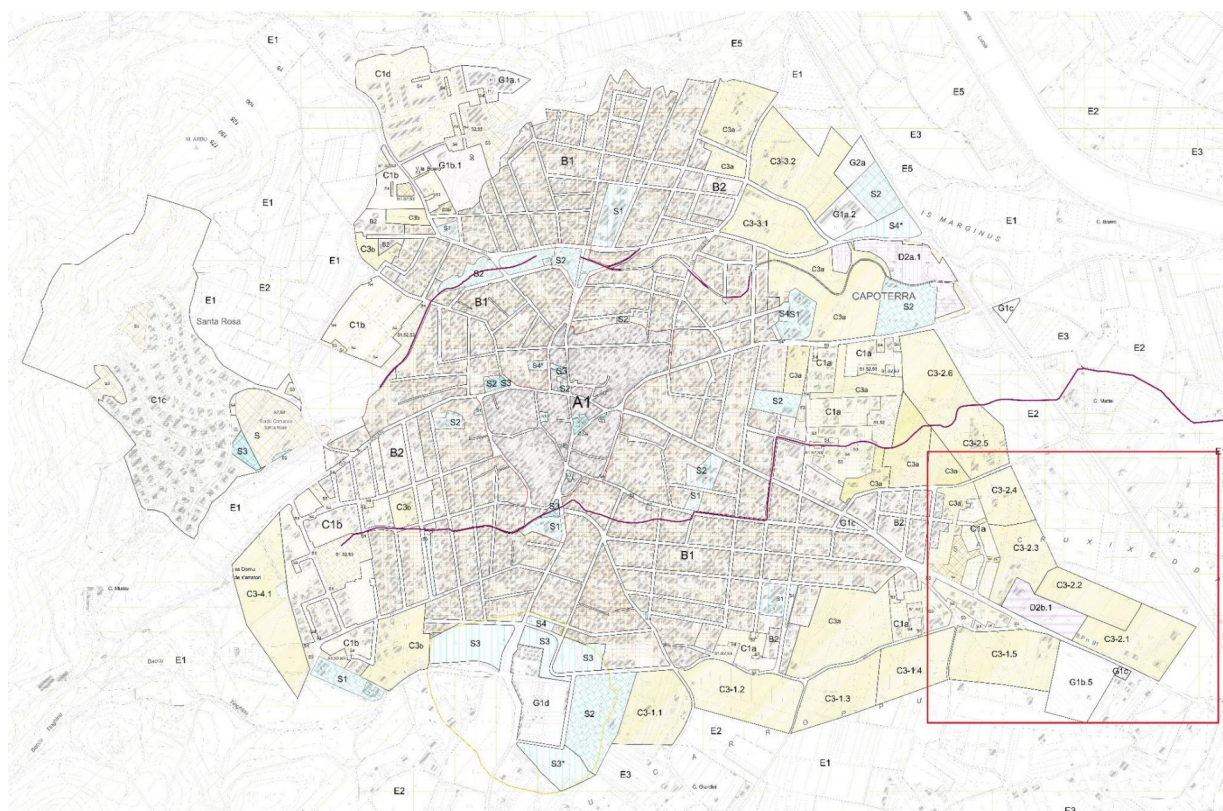


Fig. 2 - Inquadramento Comparti zona C3-2 e C1a nel PUC vigente

La variante interessa l'aggiornamento cartografico del perimetro della zona C1a dovuta ad una errata rappresentazione del perimetro del piano di lottizzazione attuato. Si è pertanto proceduto alla

correzione del perimetro del piano di lottizzazione della zona C1a come meglio evidenziato nelle figure seguenti.

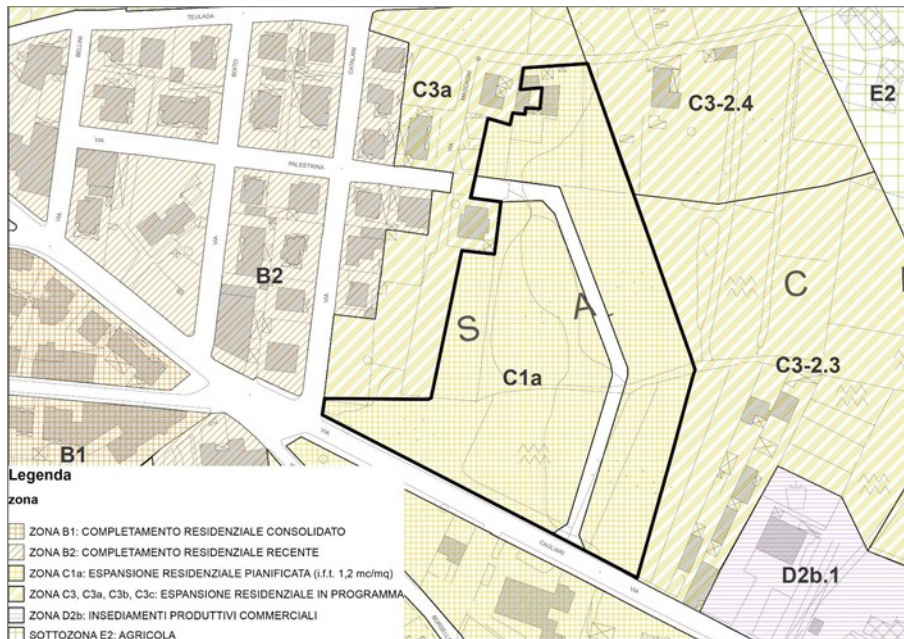


Fig. 3a - Zona C1a situazione vigente

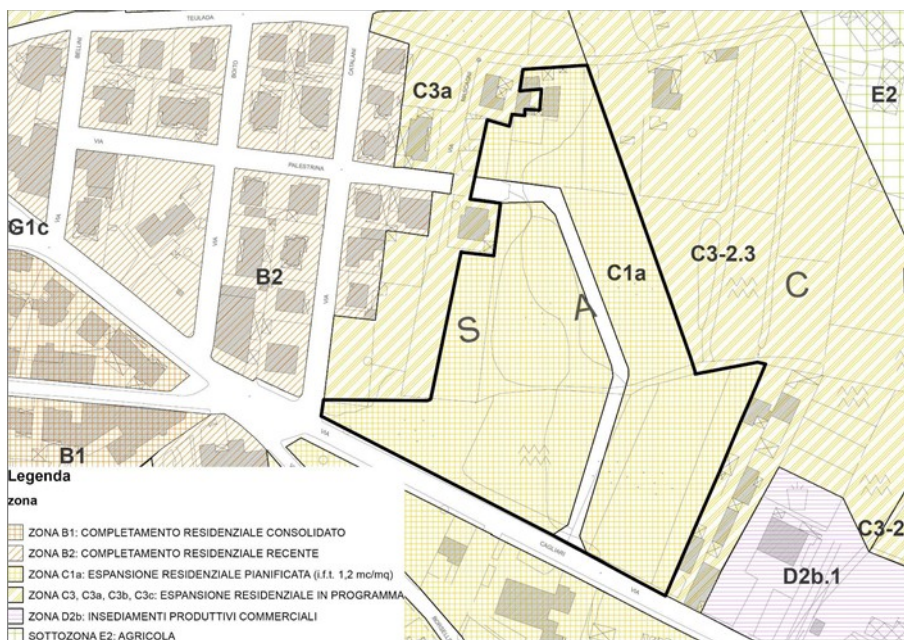


Fig. 3b - Zona C1a situazione modificata

Per quanto riguarda la riconfigurazione dei comparti C3-2.1, C3-2.2, C3-2.3, C3-2.4, la variante si è resa necessaria per migliorare le condizioni per una futura pianificazione del comparto C3-2.2 (fig.4) che nel PUC non ha un accesso diretto alla viabilità esistente e pertanto non può essere attuato come comparto urbanistico autonomo e funzionale .

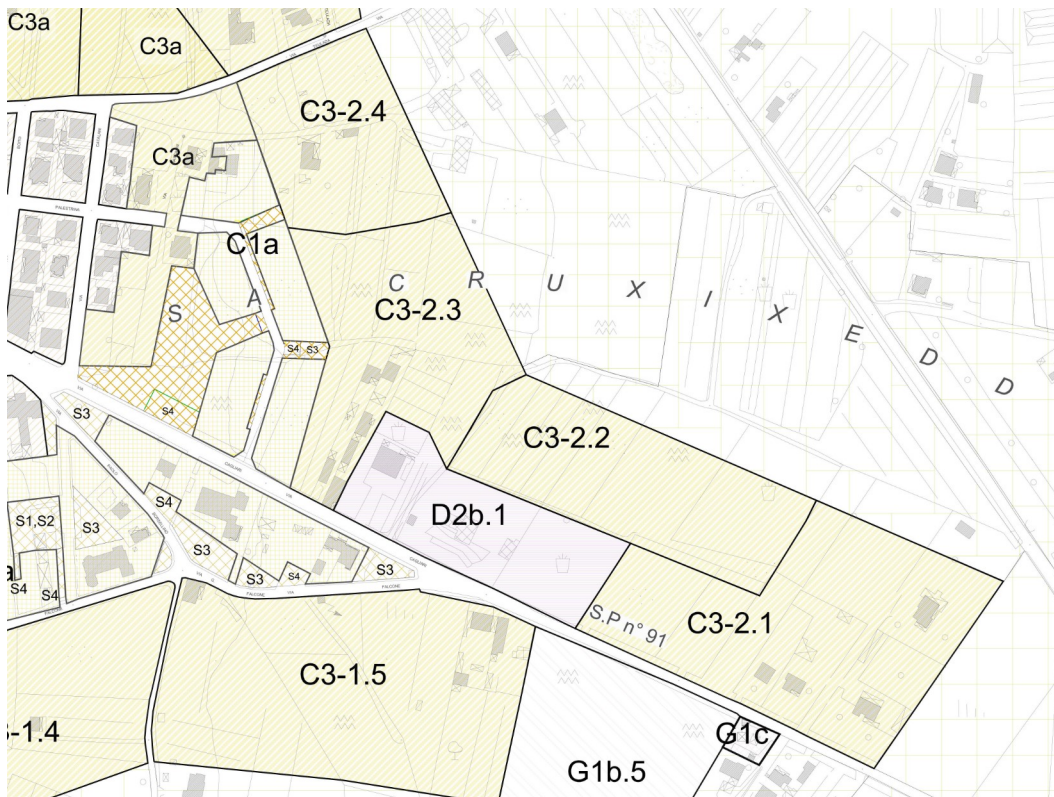


Fig. 4 - Comparti C3 situazione vigente

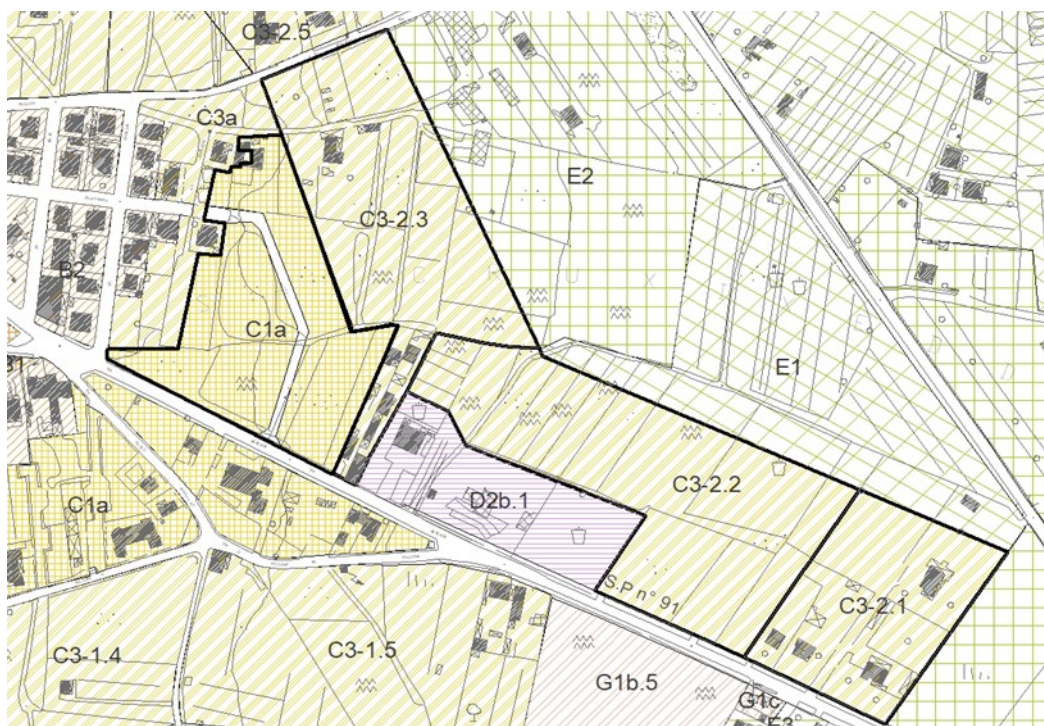


Fig. 5 - Comparti C3 situazione modificata

Nella tabella seguente sono indicate le superfici dei comparti nella configurazione attuale e nella configurazione in variante

Tabella 1 Superfici Comparti stato attuale e stato in variante

| COMPARTO | SUPERFICIE ATTUALE | SUPERFICIE VARIANTE |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|
| C3-2.1 | 28.160,45 mq | 17.870,26 mq |
| C3-2.2 | 19464,18 mq | 29.716,26 mq |
| C3-2.3 | 20.893,19 mq | 32.347,25 mq |
| C3-2.4 | 14.141,90 mq | - |

Al fine di garantire il collegamento tra la via Cagliari e la via Teulada attraverso i comparti in oggetto si è deciso di dare un'indicazione preferenziale di quella che dovrà essere la viabilità principale all'interno dei comparti. Tale viabilità è indicativa e non vincolante.

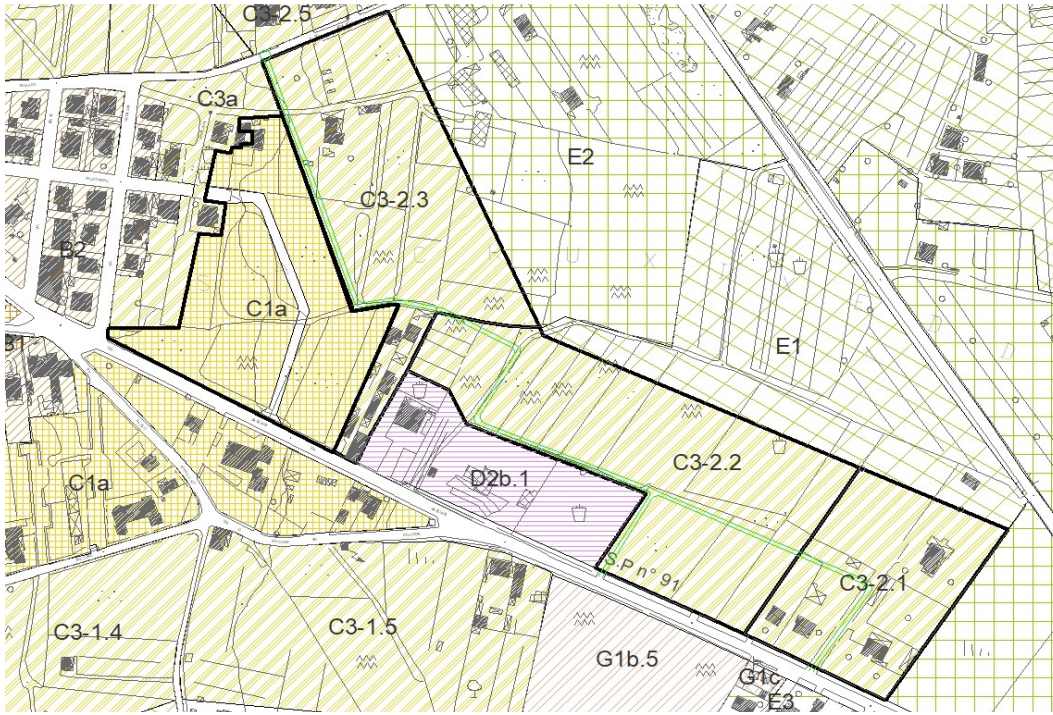


Fig. 6 -Situazione Comparti zona C3-2 e indicazione in verde della viabilità proposta