



# COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55 DEL 07/07/2023

**OGGETTO: ADOZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
DENOMINATO PARCO DI BACCU TINGHINU IN ZONA C3-4.1 DEL PUC, UBICATO TRA LE  
VIE CAGLIARI E CAVOUR E CONTESTUALE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL AREA  
URBANA E PIU'**

L'anno 2023 addì 7 del mese di Luglio convocato per le ore 09.00 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>
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	Si
Cabras Silvia	Si	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 Efisio	Si	Piga Beniamino	Si
Dessi Francesco	Si	Puddu Maria Bernadette	Si
Dessi Giuseppe	Si	Serrelì Rita	Si
Frau Luigi	Si		

**Presenti 21**

**Assenti 0**

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Frongia Pietro, Dessì Donatella, Sorgia Silvia;

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, Coronas Maria Lucia, Cugis Erica;



Il Presidente del Consiglio Comunale Stefano Piano introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ADOZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO PARCO DI BACCU TINGHINU IN ZONA C3-4.1 DEL PUC, UBICATO TRA LE VIE CAGLIARI E CAVOUR E CONTESTUALE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL AREA URBANA E PIU'" e invita il Presidente della 2<sup>a</sup> Commissione a relazionare in merito;

Il Consigliere Frau L., Presidente della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territorio e Ambiente" a seguito della illustrazione dell'argomento riferisce che i componenti della maggioranza della Commissione da lui presieduta si sono espressi favorevolmente mentre i componenti della minoranza si sono riservati di esprimersi in aula;

- Dopo l'illustrazione del Consigliere Frau, il Presidente dichiara aperta la discussione alla quale intervengono:

Il Consigliere Piga B.: dichiara il voto favorevole della minoranza consiliare;

Il Consigliere Demuru E.: la Lottizzazione di cui trattasi risale alla fase di discussione del PUC, molto tempo fa. E' un passo avanti molto positivo, riguarda un compendio pregevole. Dichiara il proprio voto a favore;

- Su richiesta del Presidente del Consiglio, il Consigliere Frau L. informa che questa è la prima fase alla quale seguirà l'approvazione definitiva della Lottizzazione;

- Per gli interventi integrali 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 come di seguito formulata;

#### 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, 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 e 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 entrata in vigore il giorno 21.05.2021;

**VISTO** l'art. 41 del Regolamento Edilizio che stabilisce gli elaborati del piano di lottizzazione;

**RILEVATO** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 27.08.2020 è stato rilasciato il parere preventivo alle seguenti prescrizioni:

- All'interno dell'area oggetto del piano di lottizzazione è presente un bacino di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di proprietà del demanio regionale. Nel progetto è previsto un collegamento stradale con



la vasca di raccolta per eventuali lavori di pulizia e manutenzione. In fase di presentazione del piano di lottizzazione dovrà essere acquisito da parte del lottizzante il nullaosta dell'ufficio regionale competente;

- In sede di presentazione del piano di lottizzazione, oltre a prevedere una ulteriore superficie di 164 mq destinata a parcheggi (zona S4) a compensazione di quelli soppressi del piano di lottizzazione "Area Urbana", dovrà essere presentata, contestualmente, la variante sostanziale al piano di lottizzazione "Area Urbana" che preveda la modifica di destinazione urbanistica dell'area da zona S4 a viabilità;

**ACQUISITA** in data 17.03.2022 Prot. n. 10361 la richiesta di approvazione del piano di lottizzazione denominato "Parco di Baccu Tinghinu" in zona C3-4.1 del PUC a destinazione residenziale ubicato in località "Baccu Tinghinu" tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour, presentato da Baire Angelina, Baire Gianluca, Baire Mario, Baire Matteo, Baire Vittorina, Caboni Albina, Lai Giancarlo, Lai Luciano, Pinna Regina, Farigu Efsio, Seguro Paola, in qualità di proprietari delle aree e successiva integrazione in data 30 settembre 2022 Prot. n. 34107 relativa alla contestuale richiesta di variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzione "Area Urbana e più";

**OSSERVATO** che in data 23.02.2023 Prot. n. 8182 sono stati presentati nuovi elaborati grafici e testuali, ad eccezione della relazione geologica-geotecnica, dello studio di assetto idrogeologico e del rispetto del principio di invarianza idraulica redatti ai sensi degli artt. 8 e 47 delle norme di attuazione del PAI, in sostituzione di quelli allegati all'istanza Prot. n. 10361/2022 succitata, ulteriormente integrati e modificati in data 13.04.2023 Prot. n. 15299, ad eccezione delle tavole 1-2-13 e 18, del piano di lottizzazione in argomento ricadente nel comparto C3-4.1 di superficie totale pari a 38.600,00 mq (Ha 3,86) del PUC a destinazione residenziale ubicato in località "Baccu Tinghinu" tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 403 (parte) di 27 mq – 405 (parte) di 978 mq – 1127 (parte) di 7.174 mq – 1126 (parte) di 107 mq – 964 (parte) di 148 mq – 864 di 5.845 mq – 431 (parte) di 966 mq – 872 di 2.790 mq – 432 (parte) di 3.116 mq – 1216 di 2.393 mq – 1212 di 940 mq – 1213 di 2.810 mq – 1261 (parte) di 841 mq – 1215 di 992 mq – 778 di 27 mq – 1210 (parte) di 6.437 mq – 808 (parte) di 82 mq – 772 (parte) di 2.869 mq – 404 (parte) di 58 mq, per una superficie complessiva pari a 38.600 mq, conforme all'intero comparto del PUC in programma ID. C3-4.1;

**RICHIAMATA** la convenzione urbanistica stipulata in data 14.11.1996 Rep. n. 63958 Volume n. 12582 registrata a Cagliari il 20.11.1996 al n. 6203 a rogito del Notaio Dott. Bartoli Ercole tra il Comune di Capoterra e Caboni Salvatore e più;

**ESAMINATI** gli elaborati allegati alla richiesta di lottizzazione, a firma del Dott. Ing. Farigu Efsio, di seguito elencati:

1. Tav. 1 - Planimetria generale, catastale, stralcio PUC e PAI
1. Tav. 2 - Rilievo planimetrico, stato di fatto
2. Tav. 3 - Progetto di frazionamento, estratto catastale, elenco mappali e superfici
3. Tav. 4 - Zonizzazione
4. Tav. 5 - Planivolumetrico, tabelle standards e lotti



5. Tav. 6 - Planimetria quotata
6. TAV. 7 - Rete acque meteoriche e rete acque nere
7. Tav. 8 – Rete idrica
8. TAV. 9 – Illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica
9. TAV. 10 – Viabilità, sezioni stradali
10. TAV. 11 – Tipologie edilizie
11. Tav. 12 – Render, fotoinserimenti
12. Tav. 13 – Documentazione fotografica
13. Tav. 14 – Dimostrazione modifica parcheggi lottizzazione Area Urbana e più in viabilità e parcheggi sostitutivi
14. Tav. 15 – Relazione illustrativa e conformità urbanistica
15. Tav. 16 – Relazione paesaggistica
16. Tav. 17 – Norme tecniche di attuazione
17. Tav. 18 – Schema di convenzione
18. Relazione geologica e geotecnica
19. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI
20. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI

**OTTENUTO** il preventivo nulla osta da parte del Responsabile del Settore “Servizi Tecnologici” in data 13.09.2022 n. 54100, che si allega quale parte integrante e sostanziale;

**CONSIDERATO** che l’area in argomento è inquadrata nel piano urbanistico comunale vigente, in zona omogena “C3-4.1 - Espansione residenziale in programma”;

**RILEVATO CHE** l’area oggetto dell’intervento è ubicata in Località Baccu Tinghinu, tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour nel confine occidentale del centro abitato adiacente alla lottizzazione convenzionata denominata “*Area Urbana e più*”. L’area interessata da pianificazione è di superficie complessiva pari a 38.600 mq. Nel perimetro di intervento è presente un bacino di raccolta e smaltimento di acque meteoriche di proprietà del Demanio Regionale. Il piano di lottizzazione prevede una viabilità principale (strada di lottizzazione 1) che va a sboccare dietro le scuole di Via Corti Piscedda e risulta coerente con le previsioni del PUC (Tav. 10 – Servizi, Infrastrutture e Viabilità) la quale prevede una strada a scorrimento veloce in tale area. Inoltre, le strade di lottizzazione 1 e 2 vanno a sboccare in un’area di proprietà comunale di 164 mq ubicata in Via Cavour quale area di cessione (S4 e spazi di manovra), in virtù della convenzione urbanistica stipulata in data 14.11.1996 Rep. n. 63958 Volume n. 12582 registrata a Cagliari il 20.11.1996 al n. 6203 soprarichiamata, prevedendo, in aggiunta alla nuova pianificazione, la contestuale variante urbanistica sostanziale del piano di lottizzazione “*Area Urbana e più*” succitato, dell’area comunale distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 877 (parte) di 164 mq, necessaria per la modifica dell’area comunale destinata a S4 (Area per parcheggi pubblici) da destinare a Viabilità quale prolungamento della Via Cavour.



**STABILITO CHE** il frazionamento e la variazione di destinazione dell'area comunale succitata, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 877 (parte) di 164 mq, sono da predisporre a cure e spese dei Lottizzanti;

**DATO ATTO CHE:**

- all'interno del comparto urbanistico oggetto del piano di lottizzazione è presente un bacino di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche di proprietà del demanio regionale e che, pertanto, prima dell'approvazione definitiva dovrà essere acquisito il nulla/autorizzazione da parte del servizio regionale competente;
- parte del comparto urbanistico è assoggettata a vincolo paesaggistico (L. n. 1497/39) ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs n. 42/2004 e, pertanto, dovrà essere acquisita l'autorizzazione ex art. 9, comma 5 della LR n. 28/98 da parte del Direttore del Servizio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica delle province di Cagliari e Carbonia-Iglesias dell'Assessorato EE.LL., FIN. ED URB. della Regione Autonoma della Sardegna;
- prima dell'approvazione definitiva dovrà essere acquisita l'approvazione studio di assetto idrogeologico, ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione del piano di assetto idrogeologico (PAI) e lo Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, ai sensi dell'art. 47 delle norme di attuazione del PAI;

**DATO ANCORA ATTO CHE:**

- Prima dell'approvazione definitiva del piano di lottizzazione in questione, si provvederà ad acquisire tutti i pareri/approvazioni da parte degli enti terzi competenti, come sopra esposto;
- Il procedimento di approvazione del piano di lottizzazione è disciplinato dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89;

**CONSTATATO CHE** l'area interessata da nuova pianificazione ha una superficie territoriale di 38.600 mq pari alla dimensione del comparto C3-4.1 – Espansione residenziale in programma approvato dal PUC mentre l'area interessata dalla variante sostanziale del piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più" ha una superficie di 164 mq e contengono le seguenti previsioni urbanistiche:

<b>Zona Omogenea C3 Superficie Complessiva 38.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Sottozona C3-4.1</b>
Superficie Territoriale = 38.600,00 m <sup>2</sup>
Indice Territoriale = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
Volume Realizzabile = 38.600 m <sup>3</sup>
Abitanti Insediabili = n. 257
Volume Pubblico (10%) = 3.860 m <sup>3</sup>
Volume Residenziale (85%) = 32.760,70 m <sup>3</sup>
Volume Servizi Connessi alla Residenza (5%) = 1.927,10 m <sup>3</sup>
Indice di Fabbricabilità massimo = 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
Superficie Fondiaria = 25.293 m <sup>2</sup>
Superficie Servizi Tecnologici (Enel) = 151 m <sup>2</sup> (compresa nella superficie fondiaria)
Superficie Accesso Privato (Viabilità) = 132 m <sup>2</sup> (esclusa dalla superficie fondiaria)
Standards di Cessione = 18 mq/ab



S1 – Istruzione = 1.159 m <sup>2</sup>
S2 – Interesse comune = 514 m <sup>2</sup>
S3 – Parco, gioco, sport = 2.315 m <sup>2</sup>
S4 – Parcheggi = 646 m <sup>2</sup>
Superficie di Cessione Totale = 4.634 m <sup>2</sup>
Superficie Strade (Viabilità) = 8.168 m <sup>2</sup>
S3 – Verde pubblico = 58 m <sup>2</sup> già di proprietà comunale (unita al lotto A)
In aggiunta:
Area accesso carrabile vasca in cessione al Comune = 86 m <sup>2</sup> (Lotto 10)
<b>Variante Sostanziale piano di lottizzazione AREA URBANA E PIU'</b>
Modifica destinazione d'uso da S4 a Superficie Strade (Viabilità) = 164 m <sup>2</sup>
In aggiunta:
S4 – Parcheggi = 164 m <sup>2</sup>

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

**VISTI** gli articoli 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, sia per la nuova pianificazione che quella in variante;

**RITENUTO** pertanto necessario proporre al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano di lottizzazione "Parco di Baccu Tinghinu" e contestuale variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più";

**ACQUISITO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore competente ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, ss.mm.ii.;

**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°20 (non è presente al momento della votazione il Consigliere G. Meloni)

Con votazione unanime resa nelle forme di legge,

**DELIBERA**

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

1. **Di adottare**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 il piano di lottizzazione "Parco di Baccu Tinghinu" a destinazione residenziale in zona C3-4.1 del PUC ubicata in località "Baccu Tinghinu" tra il prolungamento della Via Cagliari e il prolungamento della Via Cavour, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 403 (parte) di 27 mq – 405 (parte) di 978 mq – 1127 (parte) di 7.174 mq – 1126 (parte) di 107 mq –



964 (parte) di 148 mq – 864 di 5.845 mq – 431 (parte) di 966 mq – 872 di 2.790 mq – 432 (parte) di 3.116 mq – 1216 di 2.393 mq – 1212 di 940 mq – 1213 di 2.810 mq – 1261 (parte) di 841 mq – 1215 di 992 mq – 778 di 27 mq – 1210 (parte) di 6.437 mq – 808 (parte) di 82 mq – 772 (parte) di 2.869 mq – 404 (parte) di 58 mq, di superficie complessiva paria a 38.600 mq, conforme all'intero comparto del PUC in programma ID. C3-4.1, presentato in data 17.03.2022 Prot. n. 10361 e modificato e integrato in data 23.02.2023 Prot. n. 8182 e ultima in data 13.04.2023 Prot. n. 15299, da Baire Angelina, Baire Gianluca, Baire Mario, Baire Matteo, Baire Vittorina, Caboni Albina, Lai Giancarlo, Lai Luciano, Pinna Regina, Farigu Efisio, Seguro Paola.

1. **Di adottare**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 la contestuale variante al piano di lottizzazione convenzionato denominato "Area Urbana e più" racchiuso tra la Via Cagliari e Via Cavour presentata in data 30.09.2022 Prot. n. 34107 per la modifica di destinazione d'uso di una porzione dell'area comunale pari a 164 mq, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 877 di 431 mq destinata a parcheggi (S4) e a Viabilità, con conseguente localizzazione dell'area S4 di 164 mq all'interno del piano attuativo di nuova pianificazione specificato al punto 1.,

costituiti dai seguenti elaborati allegati al presente atto:

1. Tav. 1 - Planimetria generale, catastale, stralcio PUC e PAI (Prot. n. 8182 del 23.02.2023)
1. Tav. 2 - Rilievo planimetrico, stato di fatto (Prot. n. 8182 del 23.02.2023)
2. Tav. 3 - Progetto di frazionamento, estratto catastale, elenco mappali e superfici (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
3. Tav. 4 – Zonizzazione (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
4. Tav. 5 - Planivolumetrico, tabelle standards e lotti (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
5. Tav. 6 - Planimetria quotata (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
6. TAV. 7 - Rete acque meteoriche e rete acque nere (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
7. Tav. 8 – Rete idrica (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
8. TAV. 9 – Illuminazione pubblica, rete elettrica e telefonica (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
9. TAV. 10 – Viabilità, sezioni stradali (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
10. TAV. 11 – Tipologie edilizie (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
11. Tav. 12 – Render, fotoinserimenti (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
12. Tav. 13 – Documentazione fotografica (Prot. n. 8182 del 23.02.2023)
13. Tav. 14 – Dimostrazione modifica parcheggi lottizzazione Area Urbana e più in viabilità e parcheggi sostitutivi (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
14. Tav. 15 – Relazione illustrativa e conformità urbanistica (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
15. Tav. 16 – Relazione paesaggistica (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
16. Tav. 17 – Norme tecniche di attuazione (Prot. n. 15299 del 13.04.2023)
17. Tav. 18 – Schema di convenzione (Prot. n. 8182 del 23.02.2023)
18. Relazione geologica e geotecnica e Studio di compatibilità geologica (Prot. n. 10361 del 17.03.2022)
19. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 10361 del 17.03.2022)
20. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI (Prot. n. 10361 del 17.03.2022).



2. **Di stabilire** che il frazionamento e la variazione di destinazione d'uso dell'area comunale specificata al punto 2., sono da predisporre a cure e spese dei lottizzanti denominati nel presente atto di deliberazione.
  
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 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*

---