COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 12/09/2025

OGGETTO: *ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL SANTA ROSA, ZONA C1C DEL PUC A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PER MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA LR 45/89, DEROGA AL LOTTO MINIMO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLE NTA DEL PUC A SEGUITO DI ESPROPRIO E CONTESTUALE PERMUTA DI UGUALE AREA*

L'anno *2025* addì *12* del mese di Settembre convocato per le ore *10.00* e seguenti, nella sala delle adunanze, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta Straordinaria di Seconda convocazione.

All'appello risultano:

Consiglieri e Consigliere	***Presente***	***Consiglieri e Consigliere***	***Presente***
Cau Fabrizio	No	Dessì Giuseppe	Si
Frongia Pietro	Si	Frau Luigi	Si
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	Si
Cabras Silvia	Si	Magi Francesco	Si
Caruso Luigi	Si	Meloni Gavino	Si
Congiu Francesco	Si	Nasca Michele	Si
Corda Silvano	Si	Piano Stefano	Si
Coronas Maria Lucia	Si	Piga Beniamino	No
Cugis Erica	Si	Puddu Maria Bernadette	Si
Demuru Efisio	Si	Serreli Rita	Si
Dessì Francesco	Si		

Presenti 19 **Assenti 2**

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Sorgia Silvia, Marras Gianluigi;

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Felicina Deplano;

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

Sono nominati scrutatori i consiglieri: Caruso Luigi, Nasca Michele, Coronas Maria Lucia;

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

Il Presidente del Consiglio Comunale F. Magi, introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ADOZIONE VARIANTE SOSTANZIALE AL PDL SANTA ROSA, ZONA C1C DEL PUC A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PER MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA LR 45/89, DEROGA AL LOTTO MINIMO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLE NTA DEL PUC A SEGUITO DI ESPROPRIO E CONTESTUALE PERMUTA DI UGUALE AREA" e invita l'Assessore competente G.L. Marras ad illustrarlo;

- A seguito dell'illustrazione dell'Assessore, il Presidente del Consiglio passa la parola al Presidente della 2^ Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territori e Ambiente" per il parere di rito;

Il Consigliere G. Dessì, in qualità di Presidente della predetta Commissione Consiliare comunica che i componenti di maggioranza, eccetto il Consigliere Piano S. che si esprimerà in aula, hanno votato a favore mentre i componenti di minoranza si sono riservasti di esprimersi in aula;

Il Presidente del Consiglio, dichiara aperta la discussione alla quale prende parte:

Il Consigliere S.Piano: vuole capire se sussiste la volontà da parte dell'Amministrazione di venire incontro a tutti quei cittadini che, per un motivo o per l'altro, si trovano ad avere un lotto di terreno che presenta delle problematiche tali per cui non si può costruire oppure, l'Amministrazione decide, eventualmente, di acquisirlo al suo patrimonio se l'Amministrazione, in tutti questi casi, decide di mettere a disposizione il proprio patrimonio e sostituire i terreni che non possono essere costruiti o che sono vincolati;

Il Sindaco B. Garau: un lotto inutilizzabile ai fini edificatori non è stato ceduto per nulla, nel caso specifico si tratta di una permuta, è stata traslata un'area verde da un punto a un altro dando a un cittadino quello che gli spettava di diritto. Le aree pubbliche non vengono cedute gratis a un privato. Non deve passare un messaggio diverso, si sta riconoscendo a un cittadino ciò che gli spetta di diritto, l'Amministrazione verrà incontro, sicuramente, ai cittadini che vivono situazioni simili;

Il Consigliere S. Piano: comunica che presenterà un emendamento al deliberato;

Il Presidente del Consiglio sospende i lavori consiliari (che riprenderanno dopo la celebrazione del matrimonio)

- Sospensione ore 11.00 –

- Alle ore 11:30 si riprendono i lavori consiliari –

- Consiglieri presenti n.13
- Assenti: n.8 (Corda S., Cugis E., Demuru E., Dessì F., Lilliu S., Piano S., Piga B., Cau F.)

Il Presidente del Consiglio, tenuto conto che il Consigliere S. Piano non è presente in aula per la presentazione dell'emendamento e, che non vi sono richieste d'intervento, dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al PPR e al PAI è stato adottato in via definitiva dal Consiglio comunale con Del. n. 76/2015 e successiva n. 28 del 12.04.2016, in recepimento alle prescrizioni indicate nella DG n. 901 del 04.05.2016 del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica della RAS, pubblicata sul BURAS parte III n. 26 del 26.05.2016, 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, 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, successiva variante approvata con Del. C.C. n. 91 del 15.12.2023 (approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 150 Prot. n. 6503 del 06.02.2024 pubblicata sul BURAS n. 8 parte III del 08.02.2024) in vigore dal giorno 09.02.2024 e successiva variante approvata con Del. C.C. n. 18 del 15.05.2025 (approvata dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia con Det. n. 1188 Prot. n. 38661 del 17.07.2025 pubblicata sul BURAS n. 8 parte III del 24.07.2025) in vigore dal giorno 25.07.2025;

- La variante territoriale sostanziale del piano urbanistico comunale (PUC) in adeguamento al piano paesaggistico regionale (PPR) e al piano per l'assetto idrogeologico (PAI) adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 in data 17.12.2024 non modifica la zonizzazione e norme di attuazione dell'area in argomento di seguito esplicitata;
- Il PUC è approvato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
- Il Piano di Lottizzazione denominato Santa Rosa approvato dalla RAS con Decreto n. 901/S.G. del 09.08.1972 e con Deliberazione Commissariale n. 89 del 13.11.1972 è stato successivamente convenzionato in data 5 aprile 1976 Rep. n. 4 registrato a Cagliari al n. 6256 in data 02.07.1976;
- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 22.03.1994, dichiarata esente da vizi dal CO.CI.CO. Prot. n. 4238/01/94 nella seduta del 17 maggio 1994 acquisita al Prot. n. 9017 in data 30.05.1994, ha approvato la modifica dei confini dei lotti urbanistici n. 48 e n. 49 al fine di ottenere n. 3 (tre) lotti urbanistici n. 48/a, n. 48/b e n. 49 lasciando inalterata la superficie fondiaria totale;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.04.1997 è stata adottata la proposta di variante al piano di lottizzazione, recante "Riapprovazione progetto per il completamento e adeguamento alle norme di sicurezza del campo sportivo Comunale "S. Rosa" e variante urbanistica al Programma di Fabbricazione" e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 25.07.1997 la variante venne approvata definitivamente, dichiarata esente vizi dal CORECO (Comitato Regionale di Controllo) nella seduta del 05.09.1997 con atto del 08.09.1997, ed è entrata in vigore il 20.09.1997 a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURAS n. 34;
- Con deliberazione n. 99 del 07.05.2003 e n. 107 del 14.05.2003, la Giunta Comunale ha approvato la progettazione per la realizzazione dei lavori di sistemazione e adeguamento dei canali e delle strade del borgo Santa Rosa e contestualmente dichiarata la pubblica utilità e indifferibilità delle opere;

CONSIDERATO CHE:

- Tra le aree occorrenti per la realizzazione di tali opere, è risultata anche la proprietà del signor Vincis Davide, distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 491 di superficie pari a 412,00 mq;
- In data 17.07.2003 è stato redatto il verbale di occupazione delle aree e dello stato di consistenza, pertinente l'espropriazione della proprietà del richiamato signor Vincis Davide;
- Con nota del 05.02.2008 è stato notificato il deposito degli atti relativi alla procedura espropriativa in parola, in cui è stata indicata la nuova ripartizione catastale del lotto, dell'area distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 1068 (ex 491 parte) – 1069 (ex 491 parte);
- In tale nota è risultata l'apposizione della servitù sulla particella 1069;
- A seguito di importanti eventi alluvionali ed a seguito degli studi per la messa in sicurezza del territorio comunale di Capoterra, la zona in argomento è stata successivamente classificata all'interno della perimetrazione del PAI, zona Hi1;
- Tali nuovi interventi, su detti canali, interesseranno nuovamente la zona in cui è ubicata l'area di proprietà del signor Vincis Davide;
- Alla luce della nuova procedura espropriativa, la propensione dell'Amministrazione è volta a conseguire una soluzione agevole alla problematica emersa;
- In data 17.04.2013 Prot. n. 12456, il signor Vincis Davide aveva depositato formale istanza di definizione della procedura espropriativa, richiedendo l'estensione dell'esproprio anche all'area distinta nel catasto terreni al foglio 9 particella 1068 o in alternativa, proponendo una permuta con altra area di proprietà comunale;

CONSTATATO che la procedura espropriativa citata, non ha avuto esito ed anzi, con una nuova nota del 10.09.2019 Prot. n. 28166, il signor Vincis Davide ha riproposto la richiesta di definizione con una permuta di area comunale.

VISTI i seguenti atti amministrativi

- Deliberazione n. 93 del 13.06.2019 con la quale la Giunta Comunale ha approvato il documento preliminare per la progettazione degli interventi per il superamento delle problematiche idrauliche dei canali coperti "*Liori*" e "*Mangioi*";
- Deliberazione G.C. n. 115 del 07.10.2020 pertinente alle direttive per la redazione degli atti di permuta dell'area in località Santa Rosa;
- Deliberazione C.C. n. 110 del 29.12.2020 avente ad oggetto l'individuazione dell'area pubblica da destinare a permuta con la proprietà Vincis Davide all'interno della Lottizzazione Santa Rosa;

VISTO l'art. 41 del Regolamento Edilizio vigente che stabilisce l'iter procedurale per l'approvazione dei piani attuativi in conformità agli articoli 20-21 della LR 45/1989;

VISTO l'ultimo comma "*Altre prescrizioni di intervento"* dell'art. 13 – Zone C – Espansione residenziale delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente nel quale si stabilisce che per motivi di pubblico interesse, che prevedono la realizzazione, in aree private, di infrastrutture a rete o puntuali per servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, l'Amministrazione, in alternativa alla procedura di esproprio, può procedere, laddove vi sia accordo con il privato, alla permuta con un lotto di proprietà comunale di eguale superficie, localizzato all'interno del medesimo piano di lottizzazione, anche in deroga alla superficie minima prevista dalle Norme di Attuazione. La modifica della zonizzazione costituisce variante al piano di lottizzazione. La variante dovrà indicare la dimensione minima del lotto edificabile in deroga ai parametri del piano, senza la modifica degli indici volumetrici evitando, preferibilmente, la parcellizzazione delle aree a servizi e di comportare impatti significativi sull'ambiente;

RILEVATO CHE:

- La lottizzazione Santa Rosa ricade nella zona urbanistica C1c di espansione residenziale, regolamentata dall'articolo 16 delle NTA del PUC che disciplina i parametri urbanistici della zona compresa la superficie minima fondiaria che è pari a 800 mq;
- L'esigenza della variante al piano consiste nel delocalizzare parte della volumetria stabilita nel lotto urbanistico 156 di superficie fondiaria totale pari a 831,45 mq, di proprietà del Signor Vincis Davide (area distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 1068 – 1069 di 412, 00 mq) in altra area comunale destinata al soddisfacimento dello standard autorizzato dal piano di lottizzazione convenzionato suindicato e comunque entro la perimetrazione della zona di espansione C1c, così come stabilito nello strumento urbanistico comunale (PUC), con contestuale applicazione di deroga della superficie fondiaria minima scaturita dal frazionamento dell'originario lotto urbanistico n. 156 nel seguito specificato:
  Lotto n. 156 di 419,45 mq (porzione area non delocalizzata)
  Lotto n. 156 bis di 412,00 mq (porzione area in permuta);
- Sulla base della cartografia della lottizzazione e di quella catastale, di poter individuare tale necessaria area, senza modificazione dell'attuale assetto della viabilità, delle aree di sosta e dell'intero comparto edificatorio, in ossequio alle iniziali caratteristiche edificatorie già definite con il piano di lottizzazione;
- A tal fine, valutato di individuare tale nuova area edificabile di 412 mq su porzione delle particelle catastali 610 – 611 – 612 del foglio 9 di proprietà comunale, destinate a servizi pubblici;
- Per la formazione del nuovo lotto urbanistico di 412 mq, dietro verifiche catastali e urbanistiche dell'attuale situazione, è stato predisposto il frazionamento delle particelle catastali di seguito riepilogate:
- ***Proprietà Privata*** *(V.D.)*
  foglio 9 particella 1068 (ex 491 parte) di 296,00 mq zona urbanistica C1c destinata a residenza
  foglio 9 particella 1069 (ex 491 parte) di 116,00 mq zona urbanistica C1c destinata a residenza
- ***Proprietà Comunale***
  foglio 9 particella 610 di 484,00 mq zona urbanistica S2-S3 quale standard di cessione del PdL Santa Rosa
  foglio 9 particella 611 di 386,00 mq zona urbanistica S2-S3 quale standard di cessione del PdL Santa Rosa

foglio 9 particella 612 di 344,00 mq zona urbanistica S2-S3 quale standard di cessione del PdL Santa Rosa;

- Il Frazionamento, depositato al protocollo dell'Ente in data 21 maggio 2025 Prot. n. 18928 riporta la nuova situazione catastale delle aree da permutare, di seguito specificata:

  Proprietà Comunale da destinare a zona urbanistica S3 quale standard di cessione del PdL Santa Rosa

  foglio 9 particella 1068 (ex 491 parte) di 296,00 mq

  foglio 9 particella 1069 (ex 491 parte) di 116,00 mq.....totale 412,00 mq

  Proprietà Privata *(V.D.)* zona urbanistica C1c destinata a residenza

  foglio 9 particella 1341 (ex 611/a) di 249,00 mq

  foglio 9 particella 1343 (ex 610/c) di 78,00 mq

  foglio 9 particella 1345 (ex 612/e) di 85,00 mq.....totale 412,00 mq;

VISTA la Determinazione Reg. Gen. n. 1121 dell'11.11.2024 e successiva convenzione Rep. n. 983 del 19.11.2024 di incarico professionale alla Dott.ssa Ing. Alessandra Milesi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari e Provincia al n. 4081 con studio in Piazza Yenne n. 24 – 09124 Cagliari, per la redazione della variante sostanziale al piano di lottizzazione Santa Rosa – CIG B42D115112;

ACQUISITA in data 14.07.2025 Prot. n. 25848 e successiva modificazione del 05.08.2025 Prot. 28408, la variante sostanziale al piano di lottizzazione denominato Santa Rosa redatta dall'Ing. Alessandra, unitamente a seguenti elaborati tecnici:

1. Tav. Unica (Prot. n. 25848 del 14.07.2025)
1. R1 – Relazione Tecnica (Prot. n. 28408 del 05.08.2025)
2. R2 – Rapporto Preliminare Ambientale (Prot. n. 28408 del 05.08.2025);

VISTO l'articolo 12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 norme in materia ambientale che disciplina la verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica;

DATO ATTO CHE la documentazione per l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della variante in argomento, ai sensi dell'articolo 12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 norme in materia ambientale che disciplina la verifica di assoggettabilità a VAS nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica, è stata trasmessa, in data 18 luglio 2025 con nota Prot. n. 26703 e rettificata in data 05.08.2025 Prot. n. 28515, alla Città Metropolitana di Cagliari (Autorità competente) la quale, in data 01.08.2025 Prot. n. 29213 acquisita in data 04.08.2025 Prot. n. 28204 e aggiornata in data 08.08.2025 Prot. n. 30143 acquisita in data 11.08.2025 Prot. n. 29206, ha provveduto alla trasmissione del Rapporto preliminare ambientale della variante sostanziale del piano di lottizzazione convenzionato denominato Santa Rosa per la modifica della zonizzazione e deroga al lotto minimo ai sensi dell'art. 13 delle NTA del PUC a seguito di esproprio e contestuale permuta di uguale area;

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.;

DATO ANCORA ATTO CHE il procedimento di approvazione della variante al piano è disciplinato dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89;

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. 16 delle succitate NTA;

RITENUTO, pertanto, di poter procedere con l'adozione della Variante sostanziale al piano di lottizzazione convenzionato denominato Santa Rosa a destinazione residenziale in località "Santa Rosa" ricadente in zona omogenea C1c del PUC;

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

VERIFICATO che l'adozione del piano attuativo non comporta oneri riflessi diretti od indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento di Funzionamento del Consiglio Comunale;

Il Presidente del Consiglio con l'ausilio degli scrutatori precedentemente nominati, pone ai voti l'argomento all'ordine del giorno;

- Consiglieri presenti: n.13

Visto l'esito della votazione unanime,

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 la variante sostanziale al piano di lottizzazione denominato "***Santa Rosa***" in località "Santa Rosa" in zona C1c del PUC, predisposta dall'Ing. Alessandra Milesi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari e Provincia al n. 4081 con studio tecnico in Via Piazza Yenne n. 24 – 09124 Cagliari, giusta Det. n. 1121/2024 e Convenzione di incarico professionale Rep. n. 983/2024, unitamente a n. 3 (tre) elaborati tecnici di seguito elencati:
   Tav. Unica (Prot. n. 25848 del 14.07.2025)
   R1 – Relazione Tecnica (Prot. n. 28408 del 05.08.2025)
   R2 – Rapporto Preliminare Ambientale (Prot. n. 28408 del 05.08.2025).

1. **DI AUTORIZZARE**, in alternativa alla procedura di esproprio e in accordo con il privato, la permuta dell'area di 412,00 mq di proprietà privata distinta nel catasto terreni al foglio 9 particelle 1068 – 1069 con un'area di 412,00 mq di proprietà comunale distinta al foglio 9 particelle 1341 – 1343 – 1345, ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC.

2. **DI CONCEDERE** la deroga alla superficie fondiaria minima dei lotti urbanistici formatisi a seguito della procedura di esproprio, senza la modifica degli indici volumetrici, ricadenti all'interno del piano di lottizzazione convenzionato denominato "Santa Rosa" e di seguito specificati:
   Lotto n. 156 (porzione area non delocalizzata) dimensione minima del lotto edificabile pari a **419,45 mq**
   Lotto n. 156 bis (porzione area in permuta) dimensione minima del lotto edificabile pari a **412,00 mq**.

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 nonché, al Responsabile del Settore Patrimonio di procedere all'alienazione e acquisizione del bene immobile soggetto a permuta.

4. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione consiliare non comporta oneri riflessi diretti od indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Considerata l'urgenza, ai sensi del comma 4° dell'art. 134 del D.Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii, con separata e unanime votazione palesemente espressa dai 13 consiglieri presenti che dà il seguente risultato:

DELIBERA

- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.-

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Felicina Deplano

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Magi Francesco

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