



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante Piano di Lottizzazione Santa Rosa

L'AMMINISTRAZIONE

Il Sindaco

Beniamino Garau

RESPONSABILE DEL SETTORE 2 - URBANISTICA, GESTIONE
AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI, IGIENE URBANA, EDILIZIA PRIVATA, SUAPE

Dott. Ing. Alessandra Farigu

PROGETTISTA

Dott. Ing. Alessandra Milesi

RELAZIONE TECNICA

Elaborato

R1

Data giugno 2025

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

Premessa

Il Piano di Lottizzazione "Santa Rosa" ricade in zona C1c del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Capoterra ed è stato approvato con Decreto Assessoriale n. 901 del 09/08/1972, in conformità al Programma di Fabbricazione allora vigente, e convenzionata in data 05/04/1976 rep. n. 4.

La presente variante scaturisce dalla necessità dell'Amministrazione di realizzare un'opera pubblica che interessa l'esproprio di una porzione di un lotto privato all'interno del Piano di Lottizzazione. Poiché la realizzazione dell'opera ha reso inedificabile la porzione rimanente del lotto interessato, l'Amministrazione, in accordo con il privato, invece di espropriare l'intero lotto ha previsto l'acquisizione dell'intera area mediante un contratto di permuta che vede il trasferimento al privato di un lotto di proprietà pubblica della stessa estensione di quello ceduto, ricadente all'interno dello stesso Piano di Lottizzazione e attualmente destinato a Standard, così come previsto dall'art. 13 delle NTA del PUC. Tale articolo prevede anche che la modifica alla zonizzazione del Piano di lottizzazione costituisca variante allo stesso.

Contenuti della variante

La presente variante riguarda la modifica della norma relativa alla possibilità di andare in deroga alla dimensione del lotto minimo edificabile che, attualmente il Piano di lottizzazione prevede debba essere pari a 800 mq, e la modifica della zonizzazione derivante dallo spostamento del lotto edificabile e degli standard conseguente alla permuta, come previsto dall'art. 13 delle NTA del PUC. Il Piano di lottizzazione Santa Rosa ricade in zona C1c del PUC vigente, che deriva dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, ricadente all'interno del centro abitato-capoluogo, convenzionato in data 05.04.1976 Rep. n. 4 e confermata dal PUC.

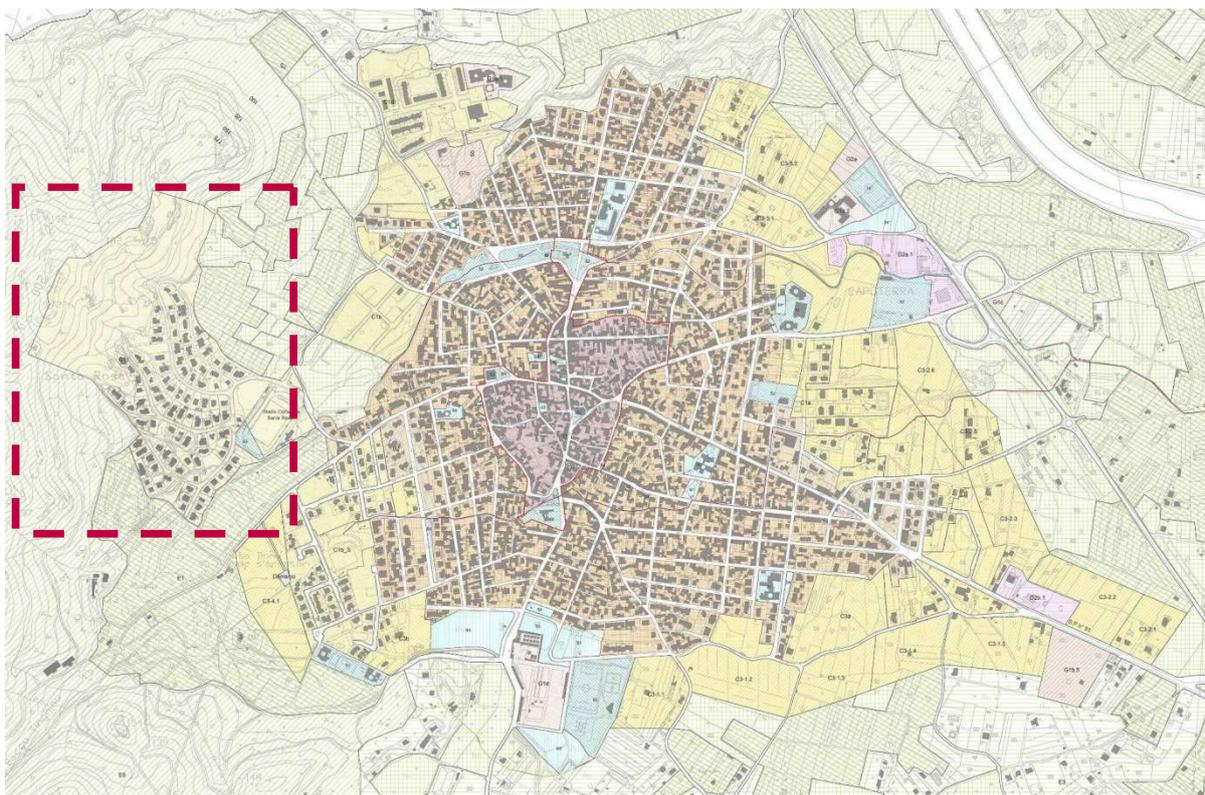


Fig. 1 - Stralcio zonizzazione PUC - Inquadramento Lottizzazione Santa Rosa.

La variante deriva dall'approvazione, con deliberazioni n. 99 del 07/05/2003 e n.107 del 14/05/2003, della progettazione per la realizzazione dei lavori di sistemazione dei canali e delle strade del borgo Santa Rosa. Tra le aree occorrenti per la realizzazione delle opere è risultata anche una parte di un lotto di proprietà privata. Successivamente, 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 privato e, con nota del 05/02/2008, è stato notificato il deposito degli atti relativi alla procedura espropriativa. In tale nota è risultata l'apposizione della servitù su una porzione di un lotto privato (foglio 9, mappali 1068 -1069), disposizione che ha sottratto capacità edificatoria al lotto originario. Infatti, il lotto in oggetto è la porzione rimanente di un lotto urbanistico che prevedeva l'edificazione di un fabbricato bifamiliare del quale è stata realizzata solo una unità abitativa. La superficie rimanente del lotto è stata limitata a circa 269 mq, difficilmente sfruttabili anche a causa della presenza dell'infrastruttura comunale. Inoltre, in seguito agli studi per la messa in sicurezza del territorio comunale, la zona in argomento è stata classificata Hi1 dal PAI.

Facendo seguito a tali atti, il proprietario del lotto, con nota prot. n. 12456 del 17/04/2013, ha presentato formale richiesta per la definizione della procedura di esproprio, chiedendo di estendere il vincolo all'intero lotto o, in alternativa, proponendo una permuta con altro mappale di proprietà comunale, evidenziando che la fruibilità del lotto in oggetto risulta compromessa sia in termini

edificatori sia in termini finanziario-immobiliari. L'Amministrazione ha valutato positivamente la proposta di permuta presentata dal privato e ha individuato come possibile nuova area edificabile parte dei mappali 610-611-612 del foglio 9 (fig. 2), di proprietà comunale e destinati a servizi, per una superficie pari alla superficie del lotto oggetto della permuta.

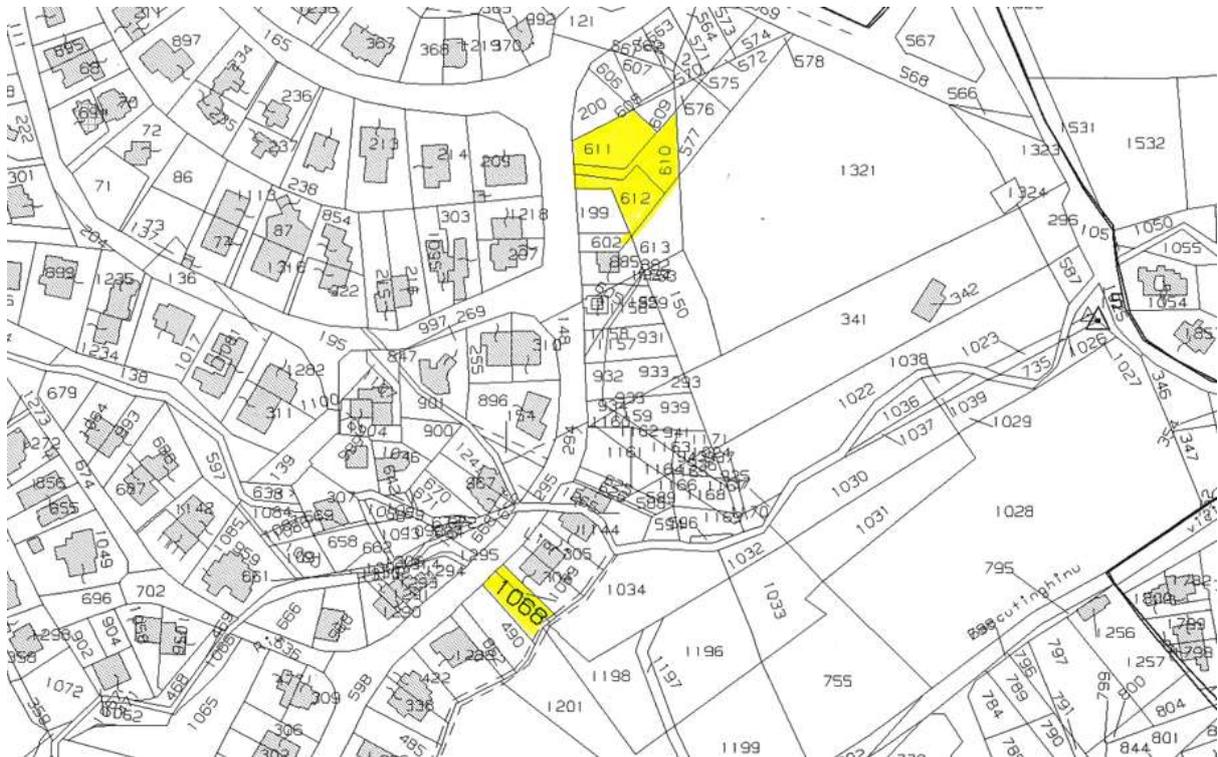


Fig. 2 - Stralcio planimetria catastale con individuazione dei lotti oggetto della permuta

Successivamente il Comune ha provveduto al frazionamento dei suddetti mappali che ha costituito i mappali 611/AAA (1341), 610/CCC (1343) e 612/EEE (1345) che vanno ad identificare il lotto di proprietà pubblica, oggetto della permuta con il privato (fig. 3)

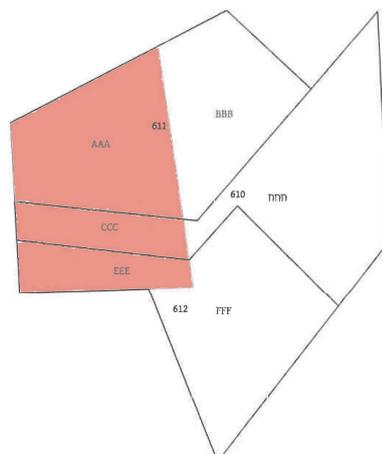


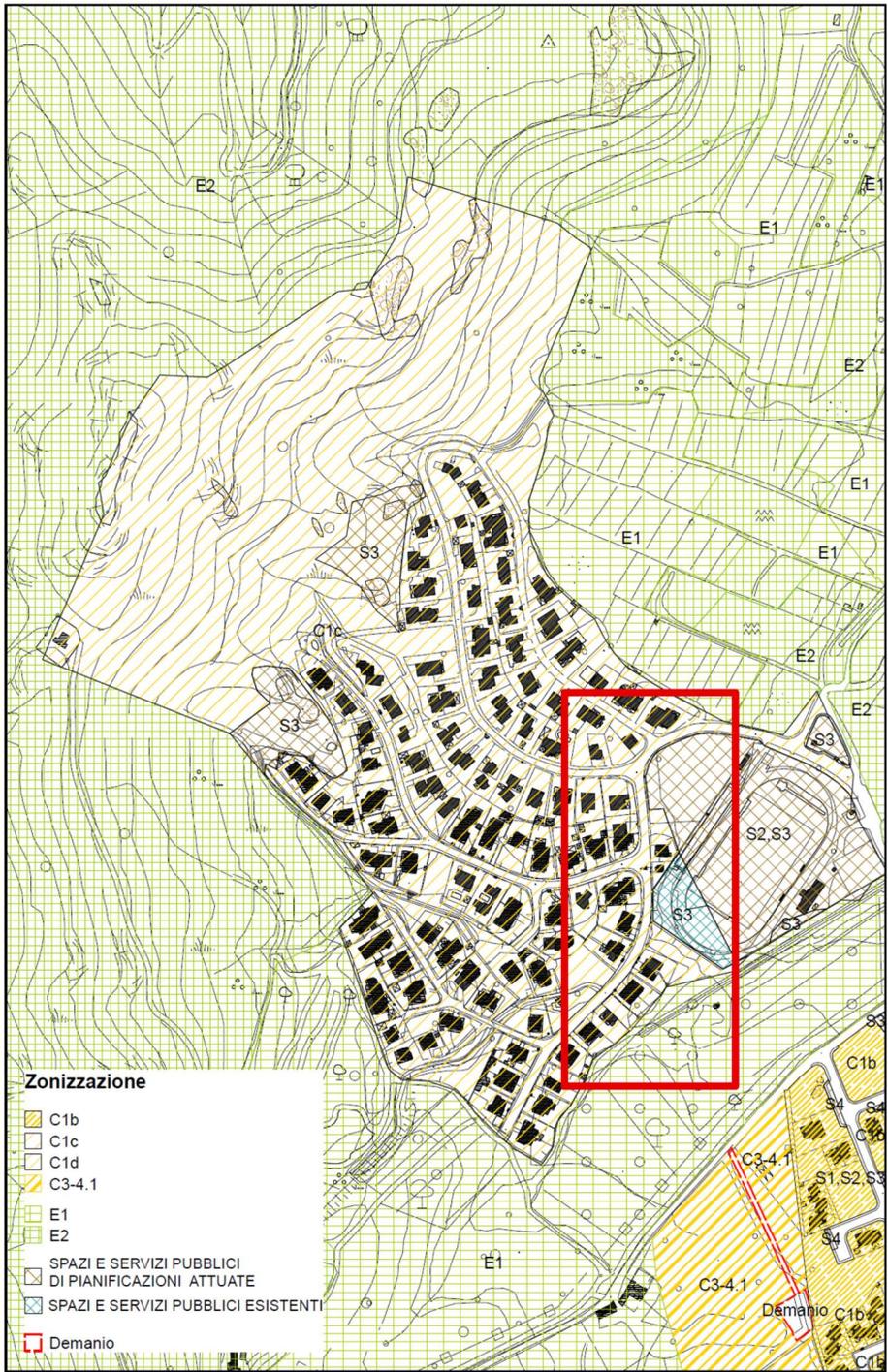
Fig. 3 - Frazionamento

In sintesi, i mappali interessati dalla variante sono riportati nella tabella seguente:

Proprietà	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Superficie in variante	Zona Urbanistica attuale	Zona Urbanistica post variante
Privata	9	1068	296	Intero mappale	C1c	S3
Privata	9	1069	116	Intero mappale	C1c	S3
Comunale	9	1341	249	Intero mappale	S2-S3	C1c
Comunale	9	1343	78	Intero mappale	S2-S3	C1c
Comunale	9	1345	85	Intero mappale	S2-S3	C1c

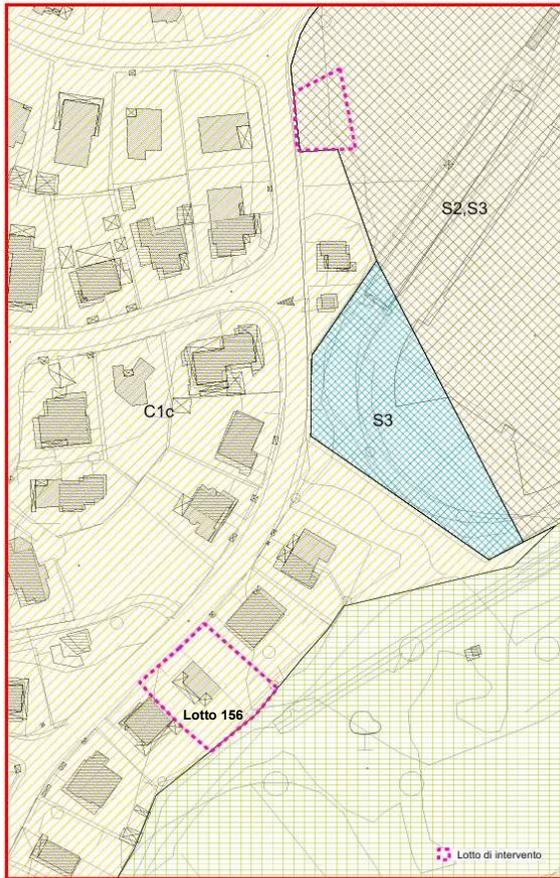
L'area individuata, avente una superficie di 412 mq, fa parte dell'area S dove è presente lo Stadio Comunale di Santa Rosa al confine con l'area edificabile. La porzione di area S data in permuta viene compensata con l'area acquisita dal privato che viene destinata a Standard.

Si viene così a creare un nuovo lotto edificabile denominato **n. 156 bis** e una nuova area S nella porzione inedificata del lotto 156. come indicato nelle immagini seguenti.



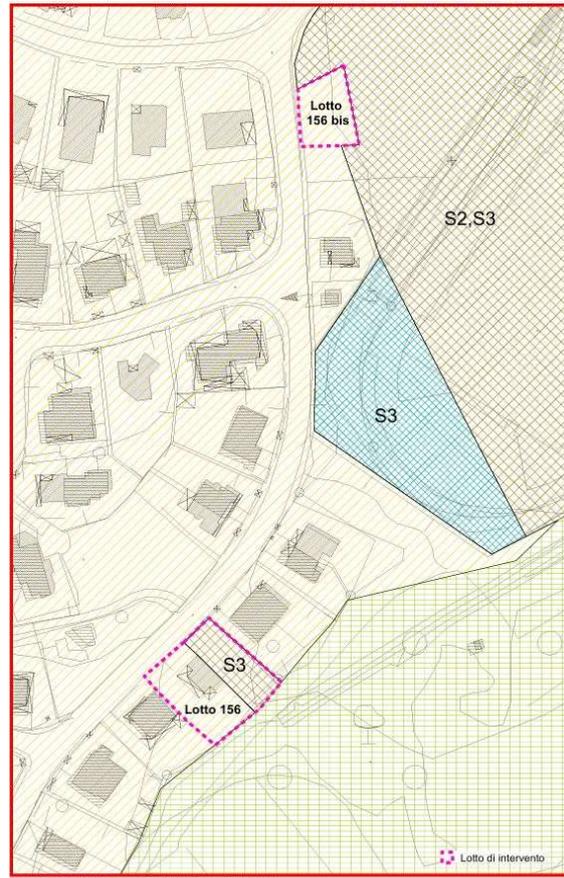
Stralcio PUC vigente_ Inquadramento PL SANTA ROSA

Fig. 5 – Stralcio PUC vigente – Inquadramento PL Santa Rosa e zona di intervento



Inquadramento PL SANTA ROSA_vigente

Fig. 6a - Stralcio PdL S. Rosa: stato attuale



Inquadramento PL SANTA ROSA_post variante

Fig. 6b - Stralcio PdL S. Rosa: variante

La variante non incide sulla dotazione degli standard trattandosi di una modifica di **localizzazione** delle aree con bilanciamento totale delle superfici destinate a servizi con quelle destinate all'edificazione (tabella 1).

Tabella 1 Calcolo dotazione standard pre e post variante con indicate in rosso le aree modificate

Zona	Area mq
S3	5.056,37
S3	5.177,74
S3	786,17
S3	3.146,89
S3	365,79
S2,S3	23.784,81
Totale	38.317,78

Zona	Area mq
S3	5.056,37
S3	5.177,74
S3	786,17
S3	3.146,89
S3	365,79
S2,S3	23.372,81
S3	412,00
Totale	38.317,78

Il lotto oggetto della permuta è la metà del lotto edificabile indicato con il n. 156 nella tavola 11 del piano di lottizzazione avente come parametri di piano complessivi una superficie fondiaria di 831,45 mq e una cubatura massima edificabile pari a 665,16 mc. pertanto la superficie del lotto oggetto della permuta risulta essere di circa 412 mq.



Fig. 6 - Stralcio tav. 11 del Piano di lottizzazione Santa Rosa_in rosso il lotto oggetto di variante

Tabella 2 Parametri in variante

	lotto	sup. lotto (mq)	Sup. max co- pribile (m)	Cubatura max edi- ficabile (mc)
Stato attuale	156	831,45	207,86	665,16
Variante	156 (residuo)	419,45	104,86	335,56
	156 bis	412,00	103,00	329,60

Le norme tecniche di attuazione del PUC e del piano di lottizzazione prevedono che il lotto minimo edificabile debba avere una superficie non inferiore a 800 mq, pertanto sia il lotto ceduto al privato che il restante lotto 156 non avrebbero capacità edificatoria.

Al fine di continuare a garantire la possibilità di edificare la medesima volumetria che era prevista nel lotto 156 originario si inserisce il seguente comma:

- 1. 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 (come previsto dall'art. 13 delle NTA del PUC), 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. In questo caso la superficie del lotto oggetto della permuta non potrà essere inferiore alla metà della superficie minima prevista ovvero non potrà essere inferiore a 400 mq. La procedura della permuta si applica solo nei casi in cui l'esproprio della sola porzione di lotto interessata dall'opera pubblica renda inedificabile la parte residua del lotto.*

Tale deroga si applica sia al nuovo lotto identificato con il n. 156 bis e sia al lotto rimanente n. 156 in quanto anche questo risulta inferiore al lotto minimo di 800 mq.