

Comune di Capoterra

Città Metropolitana di Cagliari

ZONA D2b.5 - località La Maddalena

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

ai sensi dell'art. 41, R.E., P.U.C.

Relazione Tecnica

Illustrativa

Tavola

RT

Committente

Sa Idanu Real Estate srls

Proprietari

Aresu Giovanni

Aresu Lucia

Aresu Maddalena

Aresu Giuseppe

Aresu Maria Francesca

Aresu Maria Bonaria

Settembre

2025

Il Tecnico

Ing. Bruno Mura

timbro e firma

Relazione Tecnica Illustrativa

1. Premessa

La società “Sa Idanu Real Estate” srls, avente p. iva 03739160921, con sede in Via delle Margherite snc, CAP 09040, Località Villaggio dei Gigli, titolare di accordo preventivo all’acquisizione delle aree di cui trattasi, nella persona del suo legale rappresentante Angius Stefano nato a Lanusei (NU) il 10/07/1961, unitamente ai proprietari, sig.ri:

- Aresu Giovanni, nato a Cagliari (CA), il 27/08/1964, C.F. RSAGNN64M27B354O;
- Aresu Lucia, nata a Cagliari (CA), il 17/04/1961, C.F. RSALCU61D57B354A;
- Aresu Maddalena, nata a Cagliari (CA), il 10/06/1959, C.F. RSAMD59H50B354U;
- Aresu Giuseppe, nato a Cagliari (CA), il 26/01/1964, C.F. RSAGPP64A26B354G;
- Aresu Maria Francesca, nata a Cagliari (CA), il 01/08/1962, C.F. RSAMFR62M41B354A;
- Aresu Maria Bonaria, nata a Cagliari (CA), il 11/11/1965, C.F. RSAMBN65S51B354H;

illustra il piano attuativo correlato alla proposta di Autorizzazione a Lottizzare che si intende sottoporre al Comune di Capoterra.

L’area interessata è composta da diverse particelle catastali le quali sono distinte nel Catasto Terreni, Comune di Capoterra al foglio 26, mappali 76, 710 e 711.

2. Sintesi della proposta

L’area oggetto della presente richiesta Autorizzazione a Lottizzare ai sensi dell’art. 41 del R.E. del P.U.C., è ubicata nel Comune di Capoterra, in località "La Maddalena", all’interno di una zona urbanistica “D”, individuata dal PUC vigente approvato in via definitiva con Del.C.C. n.18 del 15/05/2025 e dichiarato coerente con quadro normativo e pianificatorio sovraordinato con Det. n.1188/DG, prot. n.38661 del 17/07/2025 ed entrato in data 25/07/2025, facente parte del comparto D2b.5, ovvero zona dedicata a insediamenti di carattere commerciale. I terreni che compongono la presente richiesta, si trovano adiacenti alla Strada Provinciale n°91, alla Strada Statale n°195 e alla Strada Vicinale di Santa Barbara. In progetto si prevede la sistemazione generale delle aree verdi lungo la S.P. 91 e in prossimità dei “Fortini” meglio descritti al punto “6.e” successivo, in maniera tale da integrarsi con la pista ciclabile di nuova realizzazione e di poter essere immediatamente fruibili dalla collettività. Il lotto privato sarà disposto all’interno del comparto, accessibile da due strade di lottizzazione, una posta in prossimità della S.P. 91, accessibile tramite la rotonda di futura realizzazione a carico della ditta proponente e una accessibile dalla Strada Vicinale Santa Barbara, dal quale si potrà accedere anche all’area di Parcheggi Pubblici. Il lotto Servizi invece sarà invece accessibile dalla Strada Vicinale Santa Barbara.

3. Elaborati presentati per la richiesta di Autorizzazione a Lottizzare

Sulla base di quanto richiesto dall’art. 41 del R.E. del P.U.C. i seguenti elaborati sono presentati per la richiesta di Autorizzazione a Lottizzare:

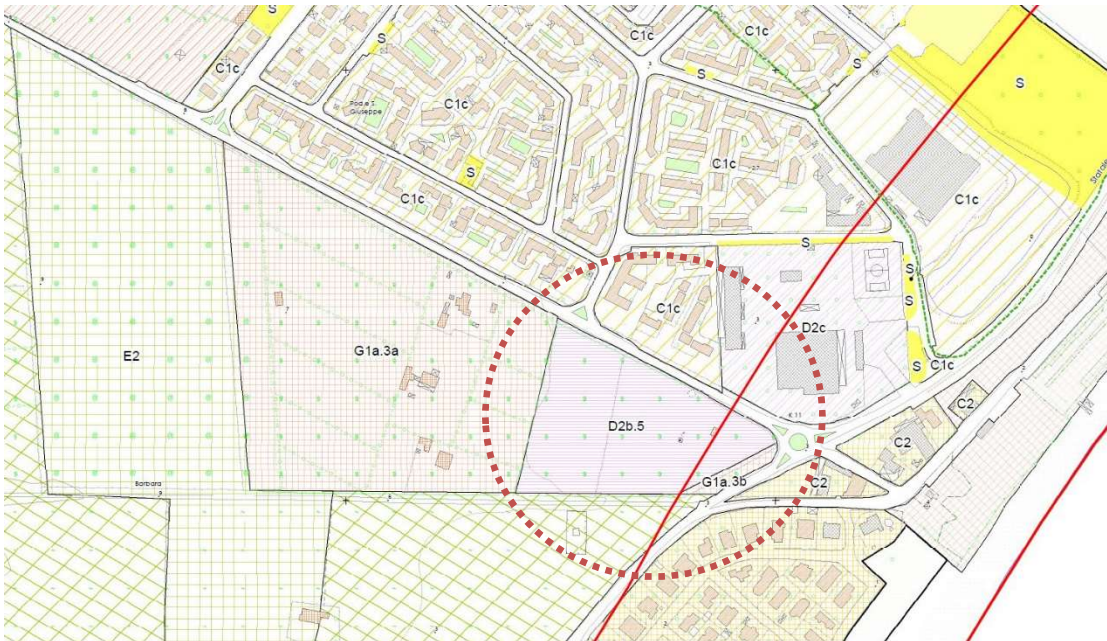
- Tavola 1_Inquadranti territoriali;
- Tavola 2_Stato attuale;
- Tavola 3_Rilievo planoaltimetrico;
- Tavola 4_Planimetria generale di progetto;
- Tavola 5_Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione e particolari costruttivi;
- Tavola 6_Tipologie edilizie;
- Relazione Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione.

4. Inquadramento territoriale e urbanistico

L'area interessata dalla proposta è ubicata nel Comune di Capoterra nella località "La Maddalena", all'interno di una zona individuata dal PUC vigente come zona D2b.5, ovvero zona dedicata a insediamenti di carattere commerciale. I terreni che compongono la presente richiesta, confinano a nord-ovest con altre proprietà, a nord-est con la Strada Provinciale n°91 adiacente ad un esistente ingresso per la lottizzazione "La Residenza del Sole", a sud-est con la Strada Statale n°195 e a sud-ovest con la Strada Vicinale di Santa Barbara.

I terreni sono dunque localizzati in una zona ben collegata alla viabilità di livello locale e sovralocale esistente. È prevista inoltre la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. n°91, per consentire un migliore accesso sia alla pre-esistente "La Residenza del Sole", sia alla futura lottizzazione oggetto della presente richiesta.

Stralcio PUC vigente – zona urbanistica “D2b.5”



Stralcio Catastale, F. 26, Mappali 76, 710, 711



5. Stato di fatto, rilievo e dimensioni dell'area

I terreni risultano essere suoli agricoli caratterizzati, secondo il classamento catastale, da una qualità della coltura "orto irriguo" con classe di produttività 2.

I terreni non sono attualmente interessati da colture agricole; sono invece presenti dei manufatti accessori, quali container, i quali verranno opportunamente rimossi.

Il lotto, formato dai mappali 76, 710 e 711 del foglio 26 risulta avere una superficie catastale pari a 23.288,00mq. A seguito dei rilievi planoaltimetrici propedeutici alla predisposizione del presente Piano di Lottizzazione si è rilevata una superficie reale pari a 23.246,00mq, con una differenza in decremento di 42,00mq rispetto alla superficie catastale, rientrando all'interno della tolleranza pari al 2% ($465,76\text{mq} > 42,00\text{mq}$).

6. Vincoli insistenti

a. Fascia di rispetto della Strada Provinciale n. 91

La fascia di rispetto richiesta dalle vigenti normative in materia (Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. n. 285 del 30/04/1985, art. 16, e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. n°495 del 16/12/1992, art. 26) rispetto alla S.P. n°91 è rispettata dall'ipotesi di sviluppo dell'area relativa alla proposta di piano attuativo.

La distanza del nuovo fabbricato che verrà in seguito realizzato, dovrà rispettare rispetto al confine stradale della S.P. n°91 i 20,00m e dovrà dunque rispettare i limiti richiesti dalla normativa nazionale per le fasce di rispetto per le nuove costruzioni fuori dai centri abitati (art. 26 del D.P.R. n°495 del 16/12/1992).

b. Relazione di accompagnamento al piano attuativo sull'assetto idrogeologico

Secondo quanto richiesto dall'art. 47 delle NA del PAI, il piano attuativo proposto e gli interventi edilizi connessi saranno orientati al rispetto del principio di invarianza idraulica e specificheranno le opere previste per raggiungere tale obiettivo. Lo strumento attuativo individuerà e definirà le infrastrutture necessarie per soddisfare tale principio e indicherà le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la possibile realizzazione di vasche di laminazione.

Gli interventi che saranno effettuati nell'ambito della proposta di piano attuativo sono orientati a limitare l'uso di superfici impermeabili e favorire la formazione di nuove aree permeabili, con tecniche a basso impatto ambientale.

c. Fascia Costiera Regione Sardegna – Golfo di Cagliari

Le normative vigenti in materia (Piano Paesaggistico Regionale art. 17 della L.R.8/2004) appongono il vincolo paesaggistico sull'intera area oggetto in quanto ricadente all'interno del Piano Paesaggistico regionale, pertanto qualsiasi progetto di attività edilizia deve acquisire il parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

d. Fascia Tutela Paesaggistica – 300m dal mare

La fascia di rispetto richiesta dalle vigenti normative in materia (Legge Galasso L.431/1985 e art. 142 lett. a9 del D. Lgs.42/2004) tutela i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla

linea di battaglia, anche per i terreni elevati sul mare. Pertanto i fabbricati di nuova realizzazione dovranno sorgere oltre il limite dei 300m dalla linea di battaglia.

e. Perimetro di tutela Beni Storico Culturali - Fortini

All'interno del "Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari" (Provincia di Cagliari, Comune di Capoterra, Località "La Maddalena", ID Univoco Bene Radice: 95059033 e 95059034) sono presenti all'interno dell'area di intervento due beni identificati come "fortini militari" di età contemporanea, uno a pianta articolata realizzato in cemento con copertura in parte piatta di cemento e in parte in tegole, uno con pianta quadrata ed angoli stondati, realizzato in cemento e tetto piano. La visibilità di entrambi i monumenti risulta fortemente obliterata dalla presenza della fitta vegetazione, inoltre quella del monumento posto a sud, lungo i prospetti nord, ovest ed est, risulta fortemente compromessa anche dalla presenza di materiale edilizio che si appoggia alle murature. Essi hanno una fascia di rispetto meglio determinata dagli elaborati di progetto e dalle schede allegate.

7. Proposta di Trasformazione Urbanistica

L'impostazione del progetto prevede la realizzazione nella parte nord-ovest del piano di una strada di lottizzazione 1, perpendicolare all'esistente S.P. n°91 la quale sarà accessibile attraverso la futura realizzazione di una rotonda esterna al piano di lottizzazione, che permetterà anche una maggior connessione con la pre-esistente lottizzazione "La Residenza del Sole" e una strada di lottizzazione 2, adiacente alla Strada Vicinale di Santa Barbara. Sarà posizionato adiacente alla strada di lottizzazione 1 il lotto n°1, che avrà accesso sia dalle strade di lottizzazione precedentemente citate di nuova realizzazione, sia dall'area parcheggio pubblica. Accanto al Lotto n°1, sarà invece posizionato il lotto servizi, accessibile dalla Strada Vicinale di Santa Barbara. Si prevede la realizzazione di fasce di verde pubblico nella parte nord-ovest del piano, adiacente alla S.P. n°91 e nella parte sud-est del piano adiacente alla Strada Vicinale di Santa Barbara, , in maniera tale da integrarsi con la pista ciclabile di nuova realizzazione e di poter essere immediatamente fruibili dalla collettività e inoltre favorendo la permeabilità delle aree esterne, funzionale alle esigenze di gestione sostenibile delle acque meteoriche e funge da schermatura per i lotti interni alla lottizzazione. Esse inoltre avranno la funzione di perimetrare la fascia di rispetto dei "Fortini" meglio identificati al precedente punto "6.e", in modo tale da garantirne una maggiore visibilità e fruibilità da parte dell'amministrazione comunale.

Sulla parte est del piano, accessibile dalla strada di lottizzazione 2, sarà presente l'area parcheggi che grazie alla sua posizione servirà non solo l'area interessata dal progetto di piano ma anche il contesto, come la "Maddalena Spiaggia" o le varie lottizzazioni vicine.

Parallelamente alla viabilità suddetta saranno realizzate le reti tecnologiche (rete di smaltimento acque nere, rete smaltimento acque meteoriche, rete idrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete elettrica) che serviranno i vari lotti.

Le cessioni risultano superiori agli standard richiesti dal PUC vigente, pari minimo al 20% della superficie di piano. Le cessioni in progetto superano ampiamente le minime come è dimostrato dalla tabella sotto riportata:

SUPERFICIE D'INTERVENTO		23246.00	mq
STANDARDS			
superf. MINIMA di aree da destinare a cessione	20%	4649.20	mq
CESSIONI DI PROGETTO			
Servizi Pubblici	10.0103%	2327.00	mq
Verde Pubblico Attrezzato	10.0275%	2331.00	mq
Parcheggi Pubblici	11.4686%	2666.00	mq
aree CEDUTE IN PROGETTO	31.5065%	7324.00	mq

CALCOLI PLANOVOLUMETRICI DI PROGETTO		
Sup. da lottizzare	23246.00	mq
Superficie cessioni (Servizi+ Verde pubbl attrezz.+Parcheggi pubblici)	7324.00	mq
PERCENTUALE CESSIONI (min. 20%)	31.5065%	
Superficie strade /marciapiedi	1534.00	mq
Somma sup. cessioni	8858.00	mq
Superficie netta - cessioni	14388.00	mq
Cabina ENEL	65.00	mq
SUPERFICIE FONDIARIA = Superficie - cessioni - ENEL	14323.00	mq
Indice territoriale	1.00	mc/mq
Volume realizzabile totale (Sup. * i.t)	23246.00	mc
Volume PUBBLICO (10% Vol. totale)	2324.60	mc
Volume LOTTI PRIVATI	20921.40	mc
Indice fabbricabilità fondiario definitivo	1.460685611	mc/mq

LOTTO	Area LOTTIZZATA	Vol. Totale	Sup. Coperta
	mq	mc	mq
1	14323.00	20921.40	7161.500

A seguito delle seguenti cessioni, il lotto n°1 avrà una superficie pari a 14.323,00mq, rispettando le prescrizioni urbanistiche per le zone "D2b.5" fornite dall'art. 22 delle NTA del PUC di Capoterra e le prescrizioni normative imposte dai vincoli esistenti sull'area.

Il tecnico
Ing. Bruno Mura

I committenti
Sa Idanu Real Estate srls
Aresu Giovanni
Aresu Lucia
Aresu Maddalena
Aresu Giuseppe
Aresu Maria Francesca
Aresu Maria Bonaria