



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 DEL 09/07/2025

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO CORTE ADA IN ZONA C3-1.2 DEL PUC UBICATO IN LOCALITA' SU SUERGIU - SU CARROPU VIA EMANUELA LOI, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89

L'anno 2025 addì 9 del mese di Luglio convocato per le ore 18.30 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	No
Frongia Pietro	No	Frau Luigi	Si
Beniamino Garau	Si	Lilliu Susanna	No
Cabras Silvia	No	Magi Francesco	Si
Caruso Luigi	Si	Meloni Gavino	Si
Congiu Francesco	Si	Nasca Michele	No
Corda Silvano	Si	Piano Stefano	No
Coronas Maria Lucia	Si	Piga Beniamino	No
Cugis Erica	No	Puddu Maria Bernadette	No
Demuru Efsio	Si	Serrelì Rita	Si
Dessì Francesco	Si		

Presenti 11

Assenti 10

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Crocco Gaetano, Dessì Donatella; 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: Dessì Francesco, Coronas Maria Lucia, Caruso Luigi;

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



- Abbandona l'aula la Consigliera Lilliu S.

Il Presidente del Consiglio Comunale F. Magi, introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO CORTE ADA IN ZONA C3-1.2 DEL PUC UBICATO IN LOCALITA' SU SUERGIU - SU CARROPU VIA EMANUELA LOI, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89" e invita l'Assessore ad illustrarlo;

- A seguito dell'esposizione dell'Assessore Marras G.L., il Presidente del Consiglio, stante l'assenza del Consigliere Dessì G. Presidente della seconda Commissione Consiliare "Assetto del Territorio e Ambiente" invita il Consigliere Frau L. in qualità di componente della medesima Commissione a riferire in merito.

Il Consigliere Frau L. riferisce che i componenti della Commissione competente, in ordine al punto in esame, si sono pronunciati nel modo seguente : Frau L; Puddu M.B.; Dessì G. favorevolmente, gli altri componenti si sono riservati di pronunciarsi in aula;

il Presidente dichiara aperta la discussione alla quale partecipa:

Consigliere Corda S.: per evidenziare l'assenza della maggioranza consiliare dai banchi del Consiglio e dichiarare il proprio voto a favore in quanto la delibera in trattazione è frutto del lavoro della precedente Amministrazione che ha approvato il PUC;

Il Presidente, preso atto che non vi sono altre richieste d'intervento dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la 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 e 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;

- Il PUC è approvato in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).



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;

ACQUISITA in data 07 gennaio 2025 Prot. n. 673 richiesta di autorizzazione a lottizzare un'area in località "Su Suergiu - Su Carropu" via Emanuela Loi, ai sensi dell'art. 41 del R.E., quale piano di lottizzazione ad iniziativa privata a destinazione residenziale denominato "Corte Ada" in zona C3-1.2 del Piano Urbanistico Comunale (PUC), presentato dall' Arch. Cabras Matteo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cagliari e Provincia al n. 1308 con studio tecnico in Via delle Fontane n. 18/C – 09012 Capoterra, a seguito di mandato di delega da parte dell'unica proprietaria lottizzate Baire Adalgisa, allegato all'istanza quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO CHE In data 05.02.2025 Prot. n. 5052, in data 22.04.2025 Prot. n. 15231 e in data 30.06.2025 Prot. n. 23336 è stata acquisita ulteriore documentazione integrativa volontaria in sostituzione della precedente nota Prot. n. 673/2024, unitamente a seguenti elaborati tecnici:

1. Tav. 1 – Inquadramenti, rilievo planaltimetrico, individuazione stralci funzionali (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)
1. Tav. 2 – Zonizzazione stralcio funzionale 1 e 2 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
2. Tav. 3.1 – Planovolumetrico, tabelle standard e lotti stralcio funzionale 1 (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)
3. Tav. 3.2 – Planovolumetrico, tabelle standard e lotti stralcio funzionale 2 (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)
4. Tav. 4 – Simulazioni grafiche tridimensionali dell'intervento (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
5. Tav. 5 – Tipologie edilizie (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
6. Tav. 6 – Rete idrica, rete acque bianche e nere, rete illuminazione pubblica, rete viaria, sezioni stradali, schemi ai sensi del DPR 503/1996 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
7. Tav. rT – Relazione tecnica (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)
8. Tav. N.T.A s1 – Norme tecniche di attuazione relative allo stralcio funzionale 1 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
9. Tav. N.T.A s2 – Norme tecniche di attuazione relative allo stralcio funzionale 2 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
10. Computo metrico estimativo stralcio funzionale 1 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)
11. Computo metrico estimativo stralcio funzionale 2 (Prot. n. 23336 del 30.06.2025)
12. Schema di convenzione tipo (Prot. n. 673 del 07.01.2025)
13. Relazione geologica - geotecnica (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)
14. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)
15. Studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica, ai sensi dell'art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)
16. Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025);

RILEVATO CHE:

- L'area oggetto dell'intervento è ubicata in Località "Su Suergiu e Su Carropu", confina con Via Emanuela Loi,



prolungamento Via Matteotti e con una zona E – Agricola, sottozona E2. L'intero comparto C3-1.2 distinto nel catasto terreni al foglio 12 particella 2131 di superficie catastale pari a 34.975,00 mq è di un'unica proprietaria che propone, comunque, l'attuazione per stralci funzionali. Una porzione dell'area, lungo il confine della strada Via Emanuela Loi, ricade all'interno della perimetrazione della pericolosità idraulica media "Hi2: Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 200". L'area interessata dal Piano Attuativo ha una superficie complessiva di 33.800,00 mq in conformità al PUC vigente. Sono previsti due stralci funzionali: il primo stralcio interesserà una superficie territoriale di 10.400,00 mq, mentre il secondo stralcio ha una superficie territoriale di 23.400,00 mq;

- Identificazione dell'area interessata dalla pianificazione urbanistica risulta:

Zona urbanistica del PUC – zona C3 espansione residenziale in programma

Sottozona: C3-1.2

Superficie catastale 34.975,00 mq

Superficie dell'intero comparto è **33.800,00 mq** suddiviso in n. 2 (due) stralci funzionali.

Indice territoriale: 1,0 mc/mq

Indice fondiario max: 2,0 mc/mq;

- L'area in argomento ricade all'interno della zona omogenea C3-1.2 – Espansione residenziale in programma della variante allo strumento urbanistico vigente (PUC) adottata con Deliberazione C.C. n. 74 del 17 dicembre 2024, risulta pertanto priva di effetti in quanto conferma la medesima destinazione urbanistica, come dimostrato dalla tav. 12 – Identificazione degli ambiti oggetto della Variante generale;
- L'intervento di nuova attuazione prevede per lo **stralcio funzionale 1** la realizzazione di 16 lotti privati destinati a residenza e a servizi strettamente connessi con la residenza; un lotto di 65,00 mq destinato per la realizzazione di una cabina MT/BT;

I dati dimensionali proposti risultano di seguito specificati:

STRALCIO FUNZIONALE 1

- Identificazione catastale dello **stralcio funzionale 1**: Foglio 12 Particella 2131 parte
- Superficie di intervento rilevata: **10.400 mq**
- Abitanti insediabili: n. 70
- Superfici per attrezzature e servizi pubblici**
- Superficie minima da cedere (18 mq/ab): 1.260,00 mq di cui:
 - S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante: 315,00 mq
 - S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2 mq/abitante: 140,00 mq
 - S3 (Spazi pubblici attrezzati): 9 mq/abitante: 630,00 mq
 - S4 (Area per parcheggi pubblici): 2,5 mq/abitante: 175,00 mq
- Superficie da cedere prevista in progetto:**
 - S1 (area per l'istruzione) = 315,00 mq
 - S2 (area per attrezzature di interesse comune) = 140,00 mq
 - S3 (Spazi pubblici attrezzati) = 644,00 mq
 - S4 (Area per parcheggi pubblici) = 175,00 mq
- Totale superficie in cessione 1.274,00 mq > 1.260,00 mq
- Superficie strade e marciapiedi = 2.607,00 mq
- Calcolo Volumetrie:**
 - Volumetria insediabile: 10.400,00 mc
 - Volumetria servizi pubblici (10%): 1.040,00 mc



- Volumetria residenze e servizi connessi (90%): 9.360,00 mc ripartito nel seguente modo:
- 7.280,00 mc volume residenziale (70%) e 2.080,00 mc volume servizi strettamente connessi con la residenza (20%).
- L'intervento di nuova attuazione prevede per lo **stralcio funzionale 2** la realizzazione di 32 lotti privati destinati a residenza e a servizi strettamente connessi con la residenza.

I dati dimensionali proposti risultano di seguito specificati:

STRALCIO FUNZIONALE 2

- Identificazione catastale dello **stralcio funzionale 2**: Foglio 12 Particella 2131 parte
- Superficie di intervento rilevata: **23.400 mq**
- Abitanti insediabili: n. 156
- **Superfici per attrezzature e servizi pubblici**
- Superficie minima da cedere (18 mq/ab): 2.808,00 mq di cui:
- S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante: 702,00 mq
- S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2 mq/abitante: 312,00 mq
- S3 (Spazi pubblici attrezzati): 9 mq/abitante: 1.404,00 mq
- S4 (Area per parcheggi pubblici): 2,5 mq/abitante: 390,00 mq
- **Superficie da cedere prevista in progetto:**
- S1 (area per l'istruzione) = 707,00 mq
- S2 (area per attrezzature di interesse comune) = 345,00 mq
- S3 (Spazi pubblici attrezzati) = 1.418,00 mq
- S4 (Area per parcheggi pubblici) = 416,00 mq
- Totale superficie in cessione 2.886,00 mq > 2.808,00 mq
- Superficie strade e marciapiedi = 6.434,00 mq
- **Calcolo Volumetrie:**
- Volumetria insediabile: 23.400,00 mc
- Volumetria servizi pubblici (10%): 2.340,00 mc
- Volumetria residenze e servizi connessi (90%): 21.060,00 mc ripartito nel seguente modo:
- 16.380,00 mc volume residenziale (70%) e 4.680,00 mc volume servizi strettamente connessi con la residenza (20%);

DATO ATTO CHE:

1. I preventivi pareri di merito di seguito specificati, saranno richiesti successivamente la presente deliberazione consiliare di adozione del piano e devono essere allegati alla deliberazione consiliare di approvazione in via definitiva del piano attuativo.

- a) Responsabile del Settore – Ufficio Servizi Tecnologici
- a) Responsabile del Settore – Ufficio Polizia Locale
- b) Determinazione di approvazione degli studi redatti ai sensi dell'art. 8 e 47 delle NdA del PAI.

2. Per quanto riguarda lo schema delle opere di urbanizzazione primaria, allegato tav. 6 del piano in argomento, ABBANOA Spa, gestore delle infrastrutture idropotabili e fognaria a servizio del Comune di Capoterra a far data dal 01.04.2023, in virtù dell'atto di trasferimento Rep. n. 91 del 13.12.2022, come da precedenti note, non ritiene necessario esprimere il parere in questa fase procedurale di pianificazione. Pertanto il parere dovrà essere richiesto



all'atto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria preventivamente il rilascio del Permesso di Costruire.

3. Antecedentemente la stipula della convenzione urbanistica dovrà essere presentato, qualora necessario, il computo metrico estimativo aggiornato delle modifiche apportate al piano attuativo il quale sarà approvato con specifico atto gestionale;

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 del piano ad iniziativa privata 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. 19 delle succitate NTA;

RITENUTO pertanto necessario proporre al Consiglio comunale l'adozione del piano attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale in località "Su Suergiu – Su Carropu" Via Emanuela Loi e prolungamento Via Matteotti ricadente in zona omogenea C3-1.2 del PUC;

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

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

- Proceduto a votazione fra gli 11 consiglieri presenti che dà il seguente risultato:

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 il piano di lottizzazione denominato "**Corte Ada**" in località "Su Suergiu – Su Carropu" Via Emanuela Loi in zona C3-1.2 del PUC ad iniziativa privata, presentato da Arch. Cabras Matteo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cagliari e Provincia al n. 1308 con studio tecnico in Via delle Fontane n. 18/C – 09012 Capoterra, a seguito di mandato di delega, in nome e per



conto di BAIRE ADALGISA in qualità di proprietaria dell'area distinta nel catasto terreni al foglio **12** particella **2131** di superficie catastale pari a 34.975 mq, tuttavia la superficie catastale dell'intero comparto C3-1.2 è di 33.800 mq in conformità al PUC vigente, unitamente a n. 17 (diciassette) elaborati tecnici di seguito elencati:

Tav. 1 – Inquadramenti, rilievo planoaltimetrico, individuazione stralci funzionali (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)

Tav. 2 – Zonizzazione stralcio funzionale 1 e 2 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Tav. 3.1 – Planovolumetrico, tabelle standard e lotti stralcio funzionale 1 (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)

Tav. 3.2 – Planovolumetrico, tabelle standard e lotti stralcio funzionale 2 (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)

Tav. 4 – Simulazioni grafiche tridimensionali dell'intervento (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Tav. 5 – Tipologie edilizie (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Tav. 6 – Rete idrica, rete acque bianche e nere, rete illuminazione pubblica, rete viaria, sezioni stradali, schemi ai sensi del DPR 503/1996 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Tav. rT – Relazione tecnica (Prot. n. 17708 del 13.05.2025)

Tav. N.T.A s1 – Norme tecniche di attuazione relative allo stralcio funzionale 1 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Tav. N.T.A s2 – Norme tecniche di attuazione relative allo stralcio funzionale 2 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Computo metrico estimativo stralcio funzionale 1 (Prot. n. 15231 del 22.04.2025)

Computo metrico estimativo stralcio funzionale 2 (Prot. n. 23336 del 30.06.2025)

Schema di convenzione tipo (Prot. n. 673 del 07.01.2025)

Relazione geologica - geotecnica (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)

Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)

Studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica art. 8 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025)

Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI (Prot. n. 5052 del 02.02.2025).

1. **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 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
