



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 5 DEL 13/03/2025

OGGETTO: ADOZIONE STRALCIO FUNZIONALE N. 4 LOTTO N. 1 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO BAIRE ANGELA E PIU' IN ZONA C3B DEL PUC UBICATO IN VIA PERUGIA ANGOLO VIA LIVORNO, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89

L'anno 2025 addì 13 del mese di MARZO convocato per le ore 08.30 e seguenti, nella sala delle adunanze, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta Straordinaria di Prima convocazione.

All'appello risultano:

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

Presenti 17

Assenti 4

Partecipano alla riunione gli assessori comunali: Sorgia Silvia, Lunesu Arianna, Crocco Gaetano, 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, Frongia Pietro;

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



- Abbandonano l'aula i Consiglieri Piga B. e Lilliu S.
- Esce dall'aula la Consiglieria Cabras S.

Il Presidente del Consiglio Comunale Magi F., introduce l'argomento inserito nell'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ADOZIONE STRALCIO FUNZIONALE N. 4 LOTTO N. 1 DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO BAIRE ANGELA E PIU' IN ZONA C3B DEL PUC UBICATO IN VIA PERUGIA ANGOLO VIA LIVORNO, AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 LR 45/89" e invita l'Assessore all'urbanistica Marras G.L. ad illustrarlo;

A seguito della illustrazione del punto da parte dell'assessore Marras G.L.;

- Interviene il Sindaco, per evidenziare quanto è stato importante mettere mani alle norme di attuazione, si è in attesa che la RAS si esprima in merito, e nel momento in cui le norme di attuazione troveranno applicazione si eviteranno passaggi in Consiglio Comunale per interventi del tipo di cui oggi si argomenta;

Il Presidente del Consiglio invita il Presidente della 2^a Commissione Consiliare Permanente "Assetto del Territorio e Ambiente" a riferire in merito;

Il Consigliere Dessì G., in qualità di Presidente della citata Commissione riferisce che i componenti della Commissione che presiede si sono espressi nel seguente modo:

- i Consiglieri di maggioranza a favore,
- i Consiglieri di minoranza e il Consigliere Piano S. si sono riservati di pronunciarsi in aula;

Consigliere S. Piano: chiede sia messa a verbale che il Presidente della seconda Commissione non può riferire in Consiglio che la Commissione ha espresso parere a maggioranza se il numero dei componenti che si esprimono non rappresenta la maggioranza, di fatto la Commissione, nella persona del Presidente, appurato che non c'è una maggioranza deve riferire che i componenti della Commissione si riservano di pronunciarsi in aula;

- La Commissione si è espressa a maggioranza

Il Presidente, a seguito degli interventi sopra citati, dichiara aperta la discussione alla quale intervengono:

- Consigliere Dessì F. e Consigliere Corda S. per dichiarare il proprio voto a favore;

- Per gli interventi integrali si rimanda al verbale della seduta odierna.

Il Presidente, preso atto che non vi sono altre dichiarazioni di interventi dichiara chiusa la discussione e pone in votazione la proposta di seguito formulata;

- Per gli interventi integrali si rimanda al verbale della seduta odierna;

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, modificato 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;

- 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 le norme di attuazione dell'area in argomento di seguito esplicitata;

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni consiliari e determinazioni:

– Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 16.05.2014 con la quale è stata autorizzata l'attuazione per stralci funzionali, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 20/91 e adottato lo stralcio funzionale n. 1 del piano di lottizzazione denominato "Baire Angela e Più" comparto C3b del PUC in Località Corti Piscedda racchiuso tra la via Cavour, via Palermo, via Perugia, Via Corti Piscedda e via Grosseto, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989, avente i seguenti dati dimensionali:

Superficie dell'intero comparto è mq 11.919 suddiviso in n. 5 (cinque) stralci funzionali

Superficie di intervento- stralcio funzionale 1: mq 3.474

Superficie di intervento- stralcio funzionale 2: mq 3.430

Superficie di intervento- stralcio funzionale 3: mq 1.250

Superficie di intervento- stralcio funzionale 4: mq 1.098

Superficie di intervento- stralcio funzionale 5: mq 2.667;

– Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20.11.2014 con la quale è stato approvato in via definitiva lo stralcio funzionale n. 1 del piano di lottizzazione denominato "Baire Angela e Più" comparto C3b del PUC in Località Corti Piscedda racchiuso tra la via Cavour, via Palermo, via Perugia, Via Corti Piscedda e via Grosseto, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 45/1989;

VISTA

- la convenzione stipulata tra il Comune di Capoterra e la Ditta Lottizzante del piano denominato "Baire Angela e più" in data 27 maggio 2021 Repertorio n. 122335, Raccolta n. 31740 Registrata a Cagliari il 21 giugno 2021 al n. 13455 e Trascritta al Reg. Gen. le n. 19821 e Reg. Particolare n. 14793, completa degli allegati in essa citati;
- la determinazione Prot. n. 11207/Rep. 221 del 16.11.2016 della Regione Autonoma della Sardegna Agenzia del Distretto Idrografico (ADIS) con la quale è stato approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica-



geotecnica ai sensi dell'art. 8 della Norme di Attuazione del PAI relativo al Piano di Lottizzazione "Baire Angela e più" in località Corti Piscedda – Stralcio Funzionale 1 (allegato alla convenzione suindicata);

- la relazione geologica – geotecnica e lo schema di convenzione tipo, allegati alla medesima Del. C.C. n. 21/2014;
- la planimetria (tav. 3) di individuazione degli stralci funzionali 1, 2, 3, 4 e 5 del comparto C3b del PUC e relative cessioni e tabelle, allegata alla Del. C.C. n. 21/2014 succitata;

ACQUISITA in data 06 aprile 2023 Prot. n. 13982 la richiesta di autorizzazione a lottizzare un'area in località Corti Piscedda Via Perugia angolo Via Livorno, quale piano di lottizzazione ad iniziativa privata a destinazione residenziale denominato "Baire Angela e più – Stralcio Funzionale 4" in zona C3b del Piano Urbanistico Comunale, presentato dai signori Boero Ignazio nato a Capoterra il 29/05/1966 e Boero Gianluca nato a Capoterra il 06/05/1970, in qualità di proprietari dell'area di 605 mq distinta nel catasto terreni al foglio 11 particella 750, costituita dagli elaborati tecnici di seguito elencati:

1. Relazione Tecnica
1. Norme di Attuazione
2. Tav. 1 - Inquadramenti e Rilievo planoaltimetrico
3. Tav. 2 – Planovolumetrico e Tipologie edilizie;

NON sono allegati in quanto conformi agli atti allegati alle delibere consiliari n. 21 del 16.05.2014 e n. 90/2014 succitate, rispettivamente di adozione e approvazione del piano attuativo successivamente convenzionato denominato "Baire Angela e più", i seguenti elaborati:

4. Schema di convenzione tipo (allegato alla Del. C.C. n. 21/2014)
5. Relazione geologica e geotecnica e Studio di compatibilità geologica (allegata alla Del. C.C. n. 21/2014)
6. Studio di assetto idrogeologico art. 8 delle NdA del PAI (allegato alla Del. C.C. n. 21/2014);

DATO ATTO che l'individuazione degli stralci funzionali 1, 2, 3, 4 e 5 del comparto C3b del PUC e relative cessioni e tabelle sono rappresentati nella planimetria (tav. 3) allegata alla Del. C.C. n. 21/2014 succitata oltre alla relazione geologica-geotecnica e allo schema di convenzione tipo;

CONSIDERATO che lo stralcio funzionale 4 è composto da due lotti urbanistici di cui uno non aderente pertanto, l'individuazione e i dati urbanistici risultano i seguenti:

Superficie territoriale stralcio funzionale 4 = 1.098 mq di cui:

Lotto 1 = 605 mq

Lotto 2 (non aderente) = 493 mq

Indice territoriale: 0,8 mc/mq

Volumetria insediabile Lotto 1 Stralcio Funzionale 4 = 484,00 mc

Abitanti insediabili Lotto 1 Stralcio Funzionale 4 = 3



Aree minima di Cessione Lotto 1 Stralcio Funzionale 4 = 58,09 mq

Aree di Cessione proposta Lotto 1 Stralcio Funzionale 4 = 69 mq

S1 (area per l'istruzione: 4,50 mq/abitante) = 17 mq

S2 (area per attrezzature di interesse comune: 2 mq/abitante) = 9 mq

S3 (Spazi pubblici attrezzati: 9 mq/abitante) = 30 mq

S4 (Area per parcheggi pubblici: 2,5 mq/abitante) = 13 mq

Volumetrie edificabili Lotto 1 Stralcio Funzionale 4

Volumetria servizi pubblici (10% volumetria totale) = 48,40 mc

Volumetria Privati Totale = 435,60 mc ripartita in:

Residenziale (non superiore al 85%) = 411,40 mc

Servizi strettamente connessi con la residenza (non inferiore al 5%) = 24,20 mc

Indice di fabbricabilità fondiario Lotto 1 Stralcio Funzionale 4 = 0,891 mc/mq;

EVIDENZIATO che in fase di adozione del piano di lottizzazione deve essere presentata la dimostrazione dell'invito a partecipare al piano di lottizzazione ai proprietari facenti parte dei terreni esclusi dal presente piano di lottizzazione, come previsto dall'art. 13 delle NTA del PUC (LR 20/1991), acquisita in data 12 marzo 2024 Prot. n. 10037;

VISTO lo studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica, redatto ai sensi dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), unitamente alla relazione asseverata di accompagnamento ad integrazione dello studio di assetto idrogeologico approvato dall'ADIS con Det. Prot. n. 11207/Rep. 221 del 16.11.2016, ai sensi dell'art. 8 delle NdA del PAI, acquisiti in data 30.07.2024 Prot. n. 27081;

OTTENUTO in data 28 ottobre 2024 Prot. n. 38543 il parere favorevole del professionista ingegnere idraulico incaricato dell'istruttoria tecnico-amministrativa e verifica degli studi richiesti dalle NdA del PAI di competenza comunale in applicazione della LR 33/2014;

CONSTATATO CHE

- l'area NON ricade all'interno della perimetrazione del vincolo del piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- preventivamente l'approvazione in via definitiva del piano stralcio funzionale n. 4 devono essere approvati con specifico atto gestionale gli studi PAI di competenza comunale succitati;
- i pareri di merito preventivamente espressi sopraspecificati, allegati alla deliberazione consiliare n. 21 del 16 maggio 2014 di adozione e alla deliberazione consiliare n. 90 del 20 novembre 2014 di approvazione del piano attuativo in argomento, sono fatti salvi in quanto lo stralcio funzionale 4 lotto 1 è intercluso all'interno della perimetrazione del piano medesimo;
- Preventivamente al rilascio delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio funzionale 4 lotto 1 del piano attuativo è necessario acquisire il preventivo parere della Società ABBANOIA in quanto, a far data dal



01.04.2023, il Comune di Capoterra ha trasferito la gestione della rete idrica e rete fognaria acque nere e rispettivi impianti tecnologici;

- Antecedentemente la stipula della convenzione urbanistica dovrà essere presentato il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria il quale sarà approvato con specifico atto gestionale;

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;

DATO ATTO CHE il procedimento di approvazione del piano ad iniziativa privata è disciplinato dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89;

VISTI gli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e succ. mod. ed int.;

APPURATO che la proposta progettuale rispetta gli standard urbanistici richiesti dalle norme di attuazione del piano urbanistico comunale (PUC) vigente e meglio precisati all'art. 19 delle succitate NTA, autorizzati con Del. C.C. n. 21/2014 e n. 90/2014;

RITENUTO pertanto necessario proporre al Consiglio comunale l'adozione dello stralcio funzionale n. 4 lotto n. 1 del piano attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale in località Corti Piscedda Via Perugia angolo Via Livorno ricadente in zona omogenea C3b del PUC;

ACQUISITO il parere favorevole del Settore 2 – Urbanistica, Gestione Autorizzazioni Ambientali, Igiene Urbana, Edilizia Privata e SUAPE 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;

- Consiglieri presenti: n.17

Con votazione unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **DI ADOTTARE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della LR n. 45/1989 il piano di lottizzazione denominato "Baire Angela e più" – **STRALCIO FUNZIONALE 4 LOTTO N. 1** – in località Corti Piscedda Via Perugia angolo Via Livorno in zona C3b del PUC ad iniziativa privata, presentato da:



BOERO IGNAZIO E BOERO GIANLUCA, in qualità di proprietari dell'area distinta nel catasto terreni al foglio **11** particella **750** di superficie catastale pari a 605 mq, unitamente a n. 6 (sei) elaborati tecnici di seguito elencati:

- Relazione Tecnica
- Norme di Attuazione
- Tav. 1 - Inquadramenti e Rilievo planoaltimetrico
- Tav. 2 – Planovolumetrico e Tipologie edilizie
- Studio del rispetto del principio dell'invarianza idraulica art. 47 delle NdA del PAI
- Relazione asseverata di accompagnamento ad integrazione dello studio di assetto idrogeologico allegato alla Del. C.C n. 21/2014 e approvato dall'ADIS con Det. Prot. n. 11207/Rep. 271 del 16.11.2016 ai sensi dell'art. 8 delle NdA del PAI.

2. **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
