

**Relazione paesaggistica**  
ai sensi del DPCM del 12/12/2005

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**(PROVINCIA DI CAGLIARI)**

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Oggetto:** Richiesta di variante non essenziale al planivolumetrico della lottizzazione convenzionata "Costa Alta Foxi" per l'accorpamento dei lotti n° 5-6 in un unico lotto edificabile.

Dati catastali	Catasto Terreni Foglio 35 mappali 1574-1575	
Ubicazione immobile	Quartu Sant'Elena – lottizz. "Costa alta Foxi" lotti n. 5-6 – via Monreale	
Strumento urbanistico comunale (PUC approvato)	P.U.C. approvato con Del. C.C. 9 del 11/01/2000	Zona CF
Nulla Osta U.T.P. Regione Autonoma della Sardegna	Parere Favorevole con prot. n° 2757 del 16 Aprile 2004 (Pos. 888°)	
Lottizzazione "Costa Alta Foxi"	Delibere del Consiglio Com. n. 101 del 24.06.2004 e n. 62 del 31.03.2005	
Convenzione Lottizzazione "Costa Alta Foxi"	atto notarile repertorio n° 114782 del 15.11.2005.	
Codice Urbani	Art. 142 del D.Lgs 42/2004 (entro 150 mt dai fiumi)	
P.P.R. art. 19 NTA	All' interno della Fascia costiera	
Distanza dal mare	mt 860	

**1. Richiedente:** Soc. C.I.CA. srl del Sig. G. C. (**Omissis**) nato a Cagliari il **Omissis** C.F. **Omissis** proprietaria dei lotti interessati all'intervento

**2. Tipologia dell'opera:** Variante al planivolumetrico della lottizzazione convenzionata "Costa Alta Foxi" per l'accorpamento dei lotti n° 5-6 in un unico lotto edificabile.

**Premessa:** Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Congiu iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 8958, con studio in Quartu S.E. Via Danimarca 14/a, a seguito di incarico conferitomi dalla Soc. C.I.CA. srl, presenta la variante al Piano di lottizzazione residenziale Costa Alta Foxi in località Foxi per la fusione dei lotti 5 e 6 in un unico lotto residenziale. Al momento della stipula della convenzione urbanistica, per il lotto 6, poiché non raggiungeva la superficie minima edificabile di 500 mq, viene prevista la sua edificabilità solo con un successivo atto da parte dell'Amministrazione Comunale. (art. 2

della convenzione). La causa è da ricondursi alla esclusione al piano di lottizzazione di una porzione di terreno di mq 29 corrispondente a parte della particella catastale 534 del foglio 35 per mancata adesione della proprietà.

La presente variante riguarda esclusivamente la fusione di due lotti urbanistici e non comporta nessuna modifica alla perimetrazione di piano come si evince nella tavola grafica allegata.

A seguito del collaudo avvenuto in data 28/07/2015 le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione risultano regolarmente eseguite e in esercizio, per i lotti interessati dall'accorpamento risultano predisposti in opera agli allacci ai pubblici servizi; elettrico, idrico e fognario e entrambi i lotti sono serviti dalla viabilità di piano e dalla rete di illuminazione pubblica.

Risulta inoltre che la quota prevista in cessione dal piano di lottizzazione pari a mq 16283 risulta interamente ceduta al Comune mediante l'atto di convenzione stralcio repertorio 114782 del 15/11/2015 nel quale è prevista una cessione dell'area pubblica pari a mq 16330, anche la quota di viabilità prevista nel piano di lottizzazione pari a mq 8424 risulta, nel medesimo atto, ceduta per una superficie di mq 8425.

La presente variante ha la finalità di rendere edificabile il lotto 6 mediante la sua fusione con il lotto 5 rispettando conseguentemente il parametro del lotto minimo di 500 mq.

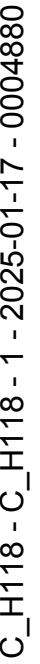
### INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO



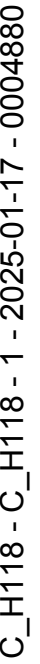
Il cerchio rosso indica i due lotti urbanistici in oggetto



C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880

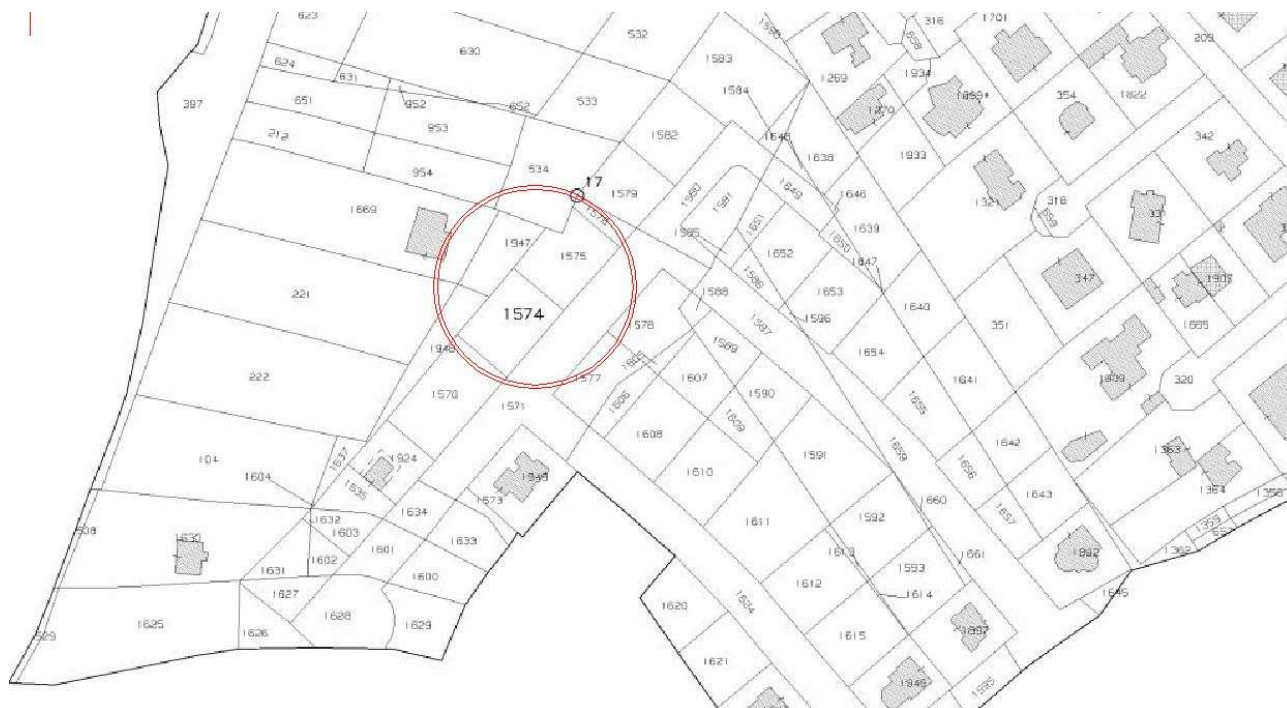


C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880



## Stralcio mappa catastale

### Catasto terreni foglio n° 35 mappali 1574-1575



#### LOTTIZZAZIONE "COSTA ALTA FOXI"

Il Piano di lottizzazione Costa Alta Foxi in località Foxi è stato approvato dall'Amministrazione Comunale con le Delibere del Consiglio n. 101 del 24.06.2004 e n. 62 del 31.03.2005 ed è stato convenzionato con atto notarile del dottor Carlo Mario De Magistris repertorio n° 114782 del 15.11.2005. La lottizzazione in progetto ha ottenuto il parere favorevole con prot. n° 2757 del 16 Aprile 2004 (Pos. 888°) da parte dell' Ufficio tutela del Paesaggio R.A.S.

Il Piano di lottizzazione ha completato tutte le opere di urbanizzazione e la predisposizione alle reti previste dal progetto.

La variante interessa:

- il lotto 5 distinto al foglio 35 particella 1574.
- il lotto 6 distinto al foglio 35 particella 1575.

L'area residua del lotto 6 pari a 471 mq viene accorpata al lotto 5 di 500 mq per costituire un unico lotto (che per successione numerica della lottizzazione andremmo a chiamare lotto n° 38) di 971 mq

#### Tabella planivolumetrica di variante

Lotto	Sup. Lotto mq.	Indice fondiario	Vol. residenziale	Ditta
38	971.00	0.70	679.70	CI.CA. srl

Non viene prevista alcuna modifica alle tipologie edilizie approvate dal piano di lottizzazione e indicate nelle tavole 10a e 10b degli elaborati grafici approvati;

Nella variante è prevista la tipologia plurifamiliare di tipo "E" (tre abitazioni).

### **Assetto Ambientale:**

- I lotti interessati all'intervento ricadono in "fascia costiera" come definita dall'art. 19 delle N.T.A. del P.P.R., al di fuori dei 300 mt dalla linea di battigia, tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- ricade all'interno della fascia di rispetto dei 150 mt da fiumi e torrenti, tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;

### **area interessata**

Edificato Urbano con espansioni recenti. Tale Lottizzazione, sorge su un'area con vegetazione di tipo mediterraneo, con la presenza di alberi ad alto e basso fusto. La lottizzazione si trova all'interno di un'area urbanizzata in anni recenti ed è caratterizzata dalla presenza di servizi commerciali e villette, solitamente a due livelli fuori terra. La lottizzazione in oggetto è completa di tutte le opere di urbanizzazione, ed è completata al 50 % per quanto attiene l'edificazione dei lotti residenziali.

### **Note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata:**

Il contesto paesaggistico e geo-morfologico dell'area in oggetto è quello del versante collinare nel litorale Quartese, all'interno della fascia costiera, e al di fuori della fascia di 300 mt dalla linea di battigia.

### **Descrizione sintetica delle principali vicende storiche dei luoghi in cui si inserisce l'intervento:**

Non sono presenti elementi storici di rilievo.

### **Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera:**

L'intervento riguarda esclusivamente la variante non essenziale al planivolumetrico della lottizzazione convenzionata "Costa Alta Foxi" per l'accorpamento dei lotti n° 5-6 in un unico lotto edificabile. Successivamente verrà presentata separata istanza per l'edificazione.



## Documentazione fotografica dell' area interessata

### PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI



FOTO 1



FOTO 2



**Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera:** La variante al planivolumetrico non determina alcuna modifica rispetto alla situazione precedentemente approvata ma comporta esclusivamente la fusione di due lotti in unico lotto.

**Quartu Sant'Elena 20/09/2024.**

**Il Tecnico**

Ing. Maurizio Congiu

C\_H118 - C\_H118 - 1 - 2025-01-17 - 0004880