7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

COMUNE DI VILLAPERUCCIO

PROVINCIA SUD SARDEGNA

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 4 PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VILLAPERUCCIO (SU)

OGGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DELIBERA N. 34 DEL 30.09.1996

LOC. IS PIREDDAS - VILLAPERUCCIO

CATASTO: FOGLIO 15 - PART. 208, 210, 211, 212, 213, 214, 302 (SUB 2, 3, 4)

COMMITTENTI

MICHELE MANCA

GEOMANUTENZIONI S.R.L.

P.IVA N. 02459560500

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CELESTINO PUSCEDDU

Loc. Fra Giuanni sn - 09012 Capoterra (CA)
Mob. 328 9622192
E-Mail: cele.pusceddu@gmail.com
PEC: celestino.pusceddu@ingpec.eu

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

INDICE

PREMESSA 3
CRONOLOGIA AMMINISTRATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE 4
VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE 5
CONCLUSIONI 9

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Celestino Pusceddu nato a Capoterra il 17.11.1964, libero professionista iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari al n° 4084, Cod. Fisc PSC CST 64 S 17 B 675 O, con studio tecnico a Capoterra (CA) in Loc. Fra Giuanni sn, redige la seguente relazione tecnica, relativamente a:

- VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
  PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DELIBERA N. 34 DEL 30.09.1996
  LOC. IS PIREDDAS – VILLAPERUCCIO

ai sensi dell'art. 4 Programma di Fabbricazione Villaperuccio (SU);

Incarico ricevuto da:

- **MICHELE MANCA**
  GEOMANUTENZIONI S.R.L.
  P.IVA N. 02459560500
- **SIG.RA MICHELA CONGIU**
  C.F. CNG MHL 80R56 B745Z
- **OLGA CONGIU**
  C.F. CNG LGO 80R56 B745Z

I lottizzanti hanno valutato l'opportunità della presente Variante, per garantire tramite l'accorpamento dei lotti di loro proprietà una ridistribuzione volumetrica, nel COMPARTO n.1 della lottizzazione in oggetto, in vista della successiva destinazione commerciale dei lotti urbanistici.

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

CRONOLOGIA AMMINISTRATIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Piano di Lottizzazione approvato con delibera n. 34 del 30.09.1996.

Approvazione CO.CI.CO. in data 14.02.1997.

Piano di Lottizzazione convenzionato in data 25.03.1999 al n. 33634. Registrato ad Iglesias in data 12.04.1999, N. Atto 6767.

Opere di urbanizzazione approvate in data 23.07.1999, Prot. N. 45380.

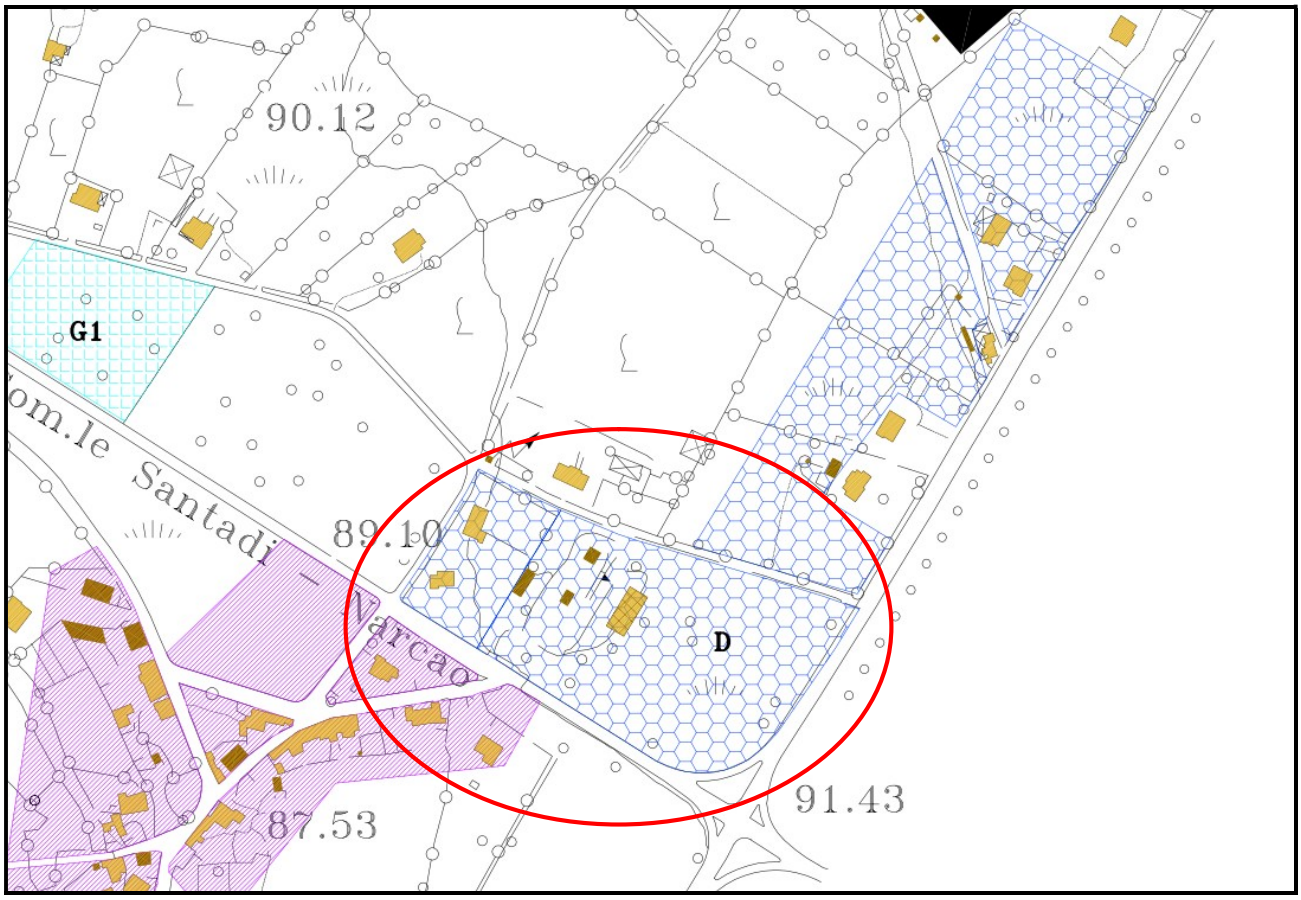
Collaudo opere di urbanizzazione in data 26.01.2001.

Fig 1: Stralcio foto satellitare con identificazione ubicazione lottizzazione: Comparto 1



VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La presente variante al Piano di Lottizzazione, prendendo spunto dalla proposta già approvata dal C.C., interessa esclusivamente il Comparto n.1 della lottizzazione.



STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
LOCALITA' IS PIREDDAS - COMUNE DI VILLAPERUCCIO
UBICAZIONE LOTTIZZAZIONE COMPARTO 1

Si riportano nella seguente tabella i parametri di piano del Comparto 1:

Parametri di Piano							
Comparto 1							
Descrizione	**Superfici Assentie**			**Superfici In Variante**			**Note**
Superfice territoriale	17090,00	mq		17090,00	mq		INVARIATA
Indice territoriale	2,00	mc/mq		2,00	mc/mq		INVARIATA
Volumetria Max Lotti	34180,00	mc		34180,00	mc		INVARIATA
Superfice lotti produttivi	11980,00	mq	*70,1%*	11980,00	mq	*70,1%*	INVARIATA
Verde privato	770,00	mq	*4,5%*	680,00	mq	*4,0%*	*+ 90 mq*
Cessioni per servizi	2120,00	mq	*12,4%*	2120,00	mq	*12,4%*	*INVARIATA*
Viabilità	2220,00	mq	*13,0%*	2310,00	mq	*13,5%*	*- 90 mq*

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

L'oggetto della presente Variante consiste nella rimodulazione plani-volumetrica, nel Comparto 1, dei Lotti: n.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. I lotti n.2, 9, 10 non sono interessati dalla variante proposta.

Superfici Comparto 1

Comparto 1 - Lotti					
Descrizione	**Superfici Assentite e Convenzionate**		**Superfici in VARIANTE**		NOTE
Lotto 1	1000,00	mq	1000,00	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 2	1008,00	mq	1008,00	mq	*Non interessato alla variante*
Lotto 3 (in aumento 90,0 mq)	1300,00	mq	1390,00	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 4	1719,00	mq	*1719,00*	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 5	1008,00	mq	*1008,00*	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 6 (in diminuzione 90,0 mq)	1040,00	mq	*950,00*	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 7	1000,00	mq	*1000,00*	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 8	1000,00	mq	*1000,00*	mq	*LOTTO IN ACCORPAMENTO*
Lotto 9	1478,00	mq	*1478,00*	mq	*Non interessato alla variante*
Lotto 10	1427,00	mq	*1427,00*	mq	*Non interessato alla variante*
TOTALE LOTTI COMPARTO 1	**11980,00**	**mq**	**11980,00**	**mq**	
TOTALE SUP. COMPARTO INTERRESSTA ALLA VARIANTE	8067,00	mq	8067,00	mq	
TOTALE SUP. COMPARTO NON INTERRESSTA ALLA VARIANTE	3913,00	mq	3913,00	mq	

Comparto 1 - Verde e Viabilità					
Descrizione	**Superfici Assentite e Convenzionate**		**Superfici in VARIANTE**		NOTE
Vp - Verde privato	770,00	mq	680,00	mq	*(in diminuzione 90 mq)*
S1 - Verde attrezzato	650,00	mq	650,00	mq	*Invariato*
S2 - Verde di rispetto	690,00	mq	690,00	mq	*Invariato*
P1 - Parcheggio	120,00	mq	120,00	mq	*Invariato*
P2 - Parcheggio	540,00	mq	540,00	mq	*Invariato*
P3 - Parcheggio	120,00	mq	120,00	mq	*Invariato*
Viabilità	2220,00	mq	2310,00	mq	*(in aumento 90 mq)*
TOTALE VERDE E VIAB. COMPARTO 1	**5110,00**	**mq**	**5110,00**	**mq**	

TOTALE A +B =	**17090,00**	**mq**	**17090,00**	**mq**	*Invariato*

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

La modifica qui proposta non incide sui parametri dimensionali del piano ed è motivata dalla necessità di sviluppare una diversa distribuzione dei lotti del Comparto 1. Si propone infatti l'accorpamento dei lotti sopra menzionati ed evidenziati in tabella. Si veda anche la tavola grafica allegata.

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

Come si può inoltre facilmente evincere dalla tabella sottostante non c'è nessuna variazione delle volumetrie proposte.

Planovolumetrico Comparto 1

Comparto 1 - Lotti								
Descrizione	**Superfici Assentite e Convenzionate**		**Volume Insediabile ASSENTITO**		**Superfici in VARIANTE**		**Volume Insediabile in VARIANTE**	
Lotto 1	1000,00	mq	2853	mc	1000,00	mq	2853	mc
Lotto 2	1008,00	mq	2876	mc	1008,00	mq	2876	mc
Lotto 3 (in aumento 89,58 mq)	1300,00	mq	3709	mc	1390,00	mq	3966	mc
Lotto 4	1719,00	mq	4904	mc	*1719,00*	mq	4904	mc
Lotto 5	1008,00	mq	2876	mc	*1008,00*	mq	2876	mc
Lotto 6 (in diminuzione 90,18 mq)	1040,00	mq	2967	mc	*950,00*	mq	2710	mc
Lotto 7	1000,00	mq	2853	mc	*1000,00*	mq	2853	mc
Lotto 8	1000,00	mq	2853	mc	*1000,00*	mq	2853	mc
Lotto 9	1478,00	mq	4217	mc	*1478,00*	mq	4217	mc
Lotto 10	1427,00	mq	4071	mc	*1427,00*	mq	4071	mc
TOTALE LOTTI COMPARTO 1	**11980,00**	**mq**	**34180**	**mc**	**11980,00**	**mq**	**34180**	**mc**
Nessuna variazione volumetrica totale del Comparto 1								

Si riporta nella tabella sottostante la situazione edificatoria con le concessioni edilizie:

Fabbricati esistenti lottizzazione - Comparto 1 - Villaperuccio

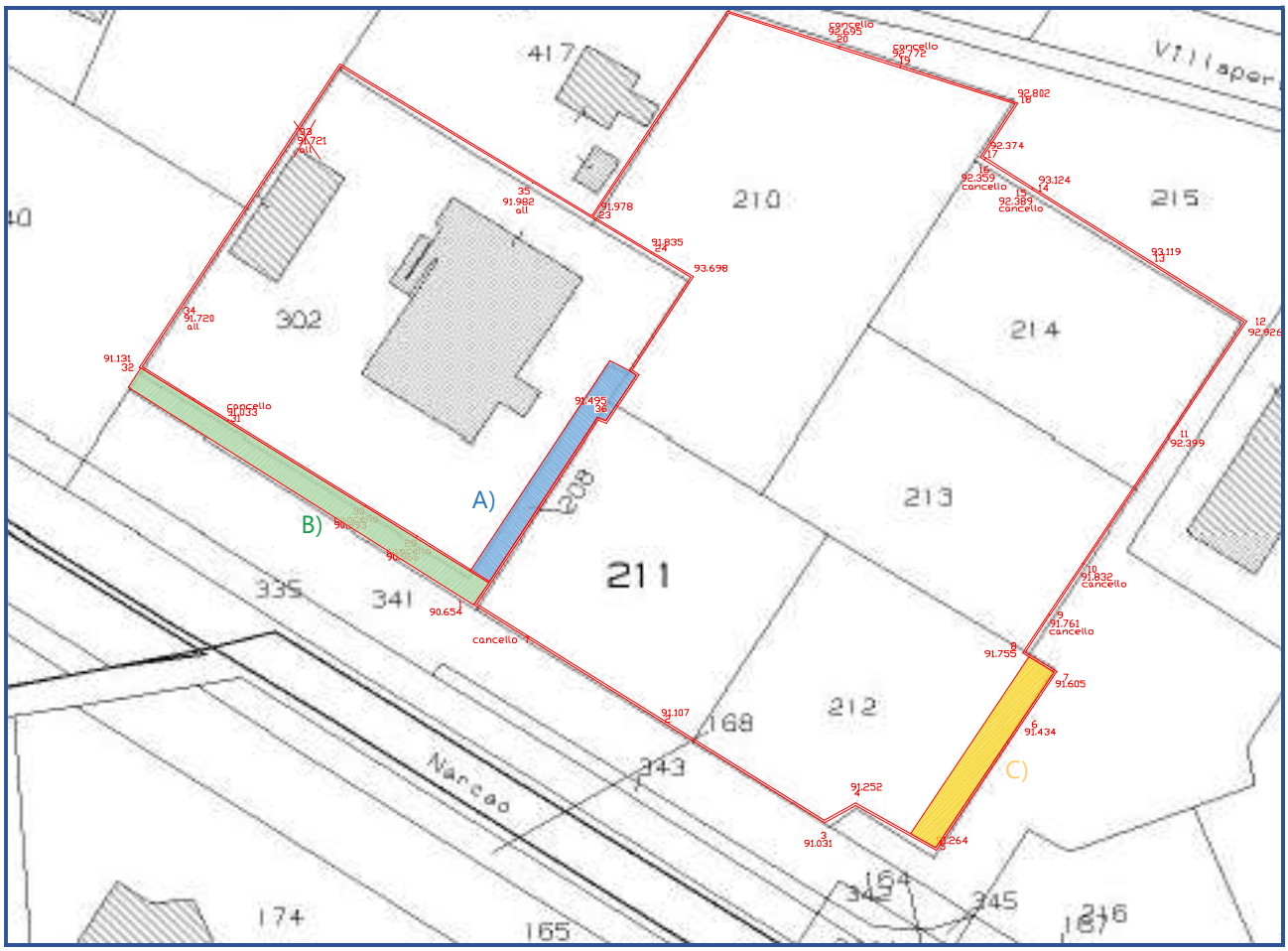
Edidici Esistenti	**Concessione Edilizia**	**Volumetria Assentita**	
Fabbricato A (Uffici)	N. 16 del 13 Novembre 2000	364,00	mc
Fabbricato B (Fabbricato Artigianale)	N. 11 del 13 Novembre 2000 (archiviata)		
Fabbricato B (Fabbricato Artigianale)	N. 1 del 21 Febbraio 2001	3625,00	mc
	TOTALE	**3989,00**	**mc**

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

VARIAZIONI

Si propone di acquisire una porzione di ex viabilità pubblica, attualmente individuata come porzione del Mappale 208 nel Foglio 15, con conseguente rimozione dell'impianto fognario e dell'impianto di illuminazione insistenti sulla stessa porzione. Tale porzione risulterebbe da accorpare ai lotti n.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. La porzione del Mappale 208 in acquisizione è di 90,0 mq. Indicata in azzurro (A) nell'immagine sottostante.

Allo stesso tempo, in luogo della superfice (ex viabilità pubblica) da acquisire, si propone la cessione al Comune di Villaperuccio, di una porzione del lotto 6 (Foglio 15 Mappale 212) per la realizzazione di un marciapiede. La superfice in cessione è di 90,0 mq. Indicata in giallo (C) nell'immagine sottostante



NOTA BENE: Il Mappale 208 non è stato ceduto in sede di convenzione nella lottizzazione originaria. Con questa variante si prevede inoltre, a seguito di opportuno frazionamento, anche la cessione volontaria della porzione di Mappale 8 evidenziata in verde (B) nell'immagine soprastante.

CONCLUSIONI

Si dichiara:

a) La proposta di variante non sostanziale al piano di lottizzazione in oggetto, relativamente al Comparto 1, non è in contrasto con gli strumenti urbanistici e con il regolamento edilizio vigente;

b) La variante proposta non lede i diritti di terzi;

Villaperuccio, 10.02.2026

IL TECNICO

DOTT. ING. CELESTINO PUSCEDDU

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 4084 Dott. Ing. CELESTINO PUSCEDDU

7U0QFN0C - AY6PZ52 - 1 - 2026-09-07 - 0015705

Documento firmato da: Celestino Pusceddu In data: 02/04/2026