



Città di Castelsardo

Provincia di Sassari

copia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 55 del Reg.

Data 21-12-2018

OGGETTO: Esame osservazioni del Piano di Lottizzazione della zona C2 in Località "Spighia Vignamanna" - Ditta: Corso Francesco, Yeran, Impresa edile Murrone, Pacifico, e piu' Determinazioni - Adozione preliminare progetto stralcio della ditta Corso Francesco, Yeran, Impresa edile Murrone.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventuno** del mese di **dicembre** alle ore **11:00** e seguenti nella sala delle adunanze del Comune suddetto. Alla convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Cuccureddu Angelo Francesco	P	Serra Giuseppe	P
Suzzarellu Salvatore	P	Colombino Daniela	A
Tiroto Maria Lucia	P	Posadino Renato	P
Frassetto Maria Speranza	P	Ruzzu Giuseppe	P
Fiori Massimiliano	A	Sini Nicola	A
Salvo Michele	A	Falloni Giovanni	A
Fiori Antonella	A	Budroni Mario	A
Bua Silvia	P	Borrielli Rino	P
Ruiu Valentina	P		

Presenti	10	Assenti	7
-----------------	-----------	----------------	----------

Sotto la presidenza del SINDACO **Dr. Cuccureddu Angelo Francesco**;

partecipa con funzioni consultive, referenti di assistenza e verbalizzazione (art.97, comma 4 lett.a del D.lgs 18/08/2000, n.267) il Segretario Comunale DR. Giancarlo Carta.

La seduta è Pubblica.

Parere Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica** in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32, del 30.9.2011, con la quale si è provveduto, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, all'adozione preliminare del Piano di lottizzazione ricadente nella zona C2 in Località "Spighia Vignamanna", presentato in data 13.7.2011 prot. n. 5318 dalla ditta lottizzante "CORSO Francesco e più", composto dai seguenti elaborati grafici e documentali:

1. tavola n°1 – Stralcio Aerofotogrammetrico – Stralcio P. di F. – Planimetria Catastale;
2. tavola n°2 – Zonizzazione;
3. tavola n°3 – Planivolumetrico;
4. tavola n°4 – Schema rete fognaria acque bianche;
5. tavola n°5 – Schema rete fognaria acque nere;
6. tavola n°6 – Schema rete idrica;
7. tavola n°7 – Schema rete illuminazione pubblica;
8. tavola A – Relazione e preventivo sommario di spesa;
9. tavola A1 – Relazione Paesaggistica;
10. tavola B – Documentazione e Simulazione Fotografica;
11. tavola C – Tipologie Edilizia;
12. tavola D – Norme Tecniche di Attuazione;
13. tavola E – Schema di Convenzione.

Atteso che la deliberazione del Consiglio Comunale citata e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni presso l'ufficio tecnico Comunale settore Edilizia Privata e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune il 21 novembre 2011 Prot. 1139 e mediante l'affissione di manifesti ed avviso pubblicato sul quotidiano "La Nuova Sardegna" il 21 novembre 2011;

Dato atto che la deliberazione del Consiglio Comunale citata ed i relativi allegati sono stati trasmessi, per quanto di competenza:

- alla R.A.S., Servizio Ufficio Tutela Paesaggio di Sassari, per l'ottenimento dell'autorizzazione inerente il vincolo imposto dal D. Lgs. n° 42/04 (giusto l'art. 9, c. 1, della L.R. 28/98);
- alla R.A.S., Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e gestione del rischio alluvioni, per l'ottenimento dell'autorizzazione inerente l'art. 8, comma 2 delle N.T.A. del Piano per l'assetto idrogeologico della Sardegna (PAI) aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008;

Considerato che la R.A.S., Servizio Genio Civile di Sassari, con determinazione 1312/21294 del 8 giugno 2011, rilasciava il parere previsto dall'art 13 della L. 64/74, inerente il vincolo ex Leggi 25.11.1962, n° 1684, e 2.2.1974, n° 64, per il Pdl in argomento;

Rilevato che nei termini previsti dalla L.R. 45/89 non sono pervenute osservazioni da parte di privati relative all'adozione preliminare del Piano di Lottizzazione in argomento;

Rilevato che la R.A.S., Ufficio tutela del Paesaggio di Sassari, con nota prot. 336 del 11.01.2013 (PROT.UTP n.847 del 08.01.2013, posizione n.2276/96) indirizzata a questo Ente, formulava le osservazioni previste ai sensi dell'art. 9, c. 5 della L.R. 12.8.98 n. 28, e dell'art. 25, c. 2, della Direttiva n. 1 dell'Assessore alla Pubblica istruzione approvata con Del. G.R. 15/10/1998 n. 45/7, con le seguenti prescrizioni:

- demandando all'amministrazione comunale di attestare, in sede di adozione definitiva, il rispetto delle condizioni urbanistiche di cui all'art.13 c.1 lettera b.2 della L.R. n. 4/2009, che così recita: *“gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono realizzabili a condizione che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C, G e D, qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano”*;
- chiedendo ai lottizzanti la rivisitazione del Piano di lottizzazione relativamente a:
 - i) tipologie edilizie,
 - ii) NTA,

- iii) nuovi elaborati progettuali comprendenti il piano quotato e i profili di progetto,
 - iv) correzione della simulazione foto realistica in funzione delle mutate tipologie edilizie.
- Invitando l'amministrazione comunale a voler recepire le osservazioni suindicate, apportando le opportune modifiche ed integrazioni al piano, al fine dell'approvazione definitiva da parte del consiglio comunale;
 - comunicando che i lottizzanti, con nota prot. n. 56705 del 5.10.2012, avevano trasmesso alcuni elaborati integrativi che risolvevano, in parte, le criticità espresse preliminarmente;
 - chiedendo la presentazione di ulteriore documentazione integrativa ma trasmettendo già i detti elaborati integrativi proponendo all'Amministrazione comunale di valutare la possibilità di inserirli nel piano da sottoporre a definitiva approvazione;

Preso atto che la R.A.S., Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e gestione del rischio alluvioni, Ufficio tutela del Paesaggio, con Determinazione prot. n. 5403 rep. n. 265 del 12.6.2013, ha approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica, ai sensi dell'art. 8, c. 2, delle N.T.A. del Piano per l'assetto idrogeologico della Sardegna (PAI);

Preso atto, inoltre, che:

- con nota prot. n. 5194, del 27.6.2013, i lottizzanti trasmettevano la nuova documentazione richiesta dalla RAS, ufficio tutela del Paesaggio di Sassari;
- con nota prot. n° 9041 del 15.10.2014 i lottizzanti esponevano ulteriori osservazioni e controdeduzioni alla nota RAS prot. 336 del 11.01.2013 (PROT.UTP n.847 del 08.01.2013, posizione n.2276/96), chiedendo all'Amministrazione comunale di procedere all'adozione definitiva del Piano di lottizzazione da parte del consiglio comunale;
- con nota prot. n. 9663 del 30.10.2014 l'ufficio tecnico chiedeva alla RAS, Ufficio tutela del paesaggio di Sassari, di esprimersi in merito alla documentazione integrativa presentata dai lottizzanti, per poter procedere all'adozione definitiva;
- con nota prot. 1825, del 23.2.2015, la RAS esponeva che, ai sensi dell'art. 25 della direttiva n. 1, approvata con Delibera G.R. 45/7, del 15.10.1998, non è prevista una preventiva

valutazione regionale delle controdeduzioni presentate da parte dei lottizzanti, e che le osservazioni devono essere valutate dal consiglio comunale in sede di approvazione definitiva del piano, come previsto dagli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89;

Considerato che:

- a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 8/15, la quale ha abrogato l'art.13 della L.R. 4/09, è stata rimessa alla procedura dell'art.15 delle NTA del PPR la verifica dell'interclusione per tutti gli interventi edilizi ricadenti nei comuni non dotati di Piano urbanistico comunale adeguato al PPR;
- l'art. 15 c.1 delle NTA citate prevede: *“Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini”*;
- pertanto, a seguito di vari incontri svoltisi tra l'Amministrazione comunale e gli uffici RAS della Direzione generale, Servizio della Pianificazione Urbanistica di Cagliari (in data 11.12.2015), nonché del Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari (in data 12.1.2016), sono state esaminate problematiche della lottizzazione in oggetto, senza tuttavia poter definire l'iter procedurale;
- con nota prot. 1132, del 3.2.2016, stante l'incertezza interpretativa della norma, l'ufficio ha chiesto alla RAS, Direzione generale della pianificazione urbanistica, di esprimersi in merito alle citate problematiche, condivise anche da ulteriori lottizzazioni presentanti le analoghe caratteristiche;
- con nota prot. n. 2929, del 16.3.2016 la RAS ha formalizzato il richiesto parere, da quale si evidenzia che la lottizzazione in esame non rispettava i disposti di cui all'art.15 c. 1 delle NTA del PPR perchè, nello specifico, solo una parte della lottizzazione risultava interclusa ed approvabile ai sensi della citata norma;
- con nota prot. n. 2832, del 3.3.2017, parte dei lottizzanti (Corso, Yeran e impresa Murrone), richiamato il parere RAS del 16.3.2016 hanno inviato, istando perchè fosse direttamente approvato in via definitiva, un progetto stralcio del Pdl del comparto C2 in oggetto;

- con la nota prot. n. 3499, del 17.3.2017, l'ufficio tecnico ha chiesto della documentazione integrativa ai suddetti lottizzanti e, nello specifico, la relazione di cui all'invarianza idraulica, prevista ai sensi dell'art.47 delle NTA del PAI;
- con nota prot. n. 10598, del 3.8.2017, i lottizzanti hanno trasmesso la relazione richiesta circa l'invarianza idraulica;
- con nota prot. n. 3499, del 17.3.2017, poi inoltrata ai lottizzanti con nota prot. n. 13450, del 28.9.2017, il dott. Geologo Alessandro Muscas, incaricato dall'Amministrazione comunale per la verifica degli studi geologici, geotecnici e idraulici di cui alle NTA del PAI, ha quindi espresso parere di sospensione in merito alla citata relazione di invarianza idraulica, chiedendo la rivisitazione della stessa con opportune prescrizioni;
- con nota prot. n. 3387, del 6.3.2018, i predetti lottizzanti Corso, Yeram e impresa Murrone hanno trasmesso la relazione sull'invarianza idraulica rettificata in funzione del parere espresso dal dott. Geologo Muscas;
- con nota prot. n. 4842, del 23.3.2018, l'ufficio ha trasmesso ai lottizzanti il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 22.3.2018;

Rilevato che il progetto stralcio del Pdl del comparto C2, a firma dell'arch. Pier Paolo Ganadu, per un totale di 18324,10 metri cubi (16491,69 residenziale e servizi + 1832,41 standard), positivamente esaminato dalla Commissione edilizia comunale il 23.3.2018 è composto dai segg. elaborati grafici e documentali:

1. tavola n°1 (Stralcio C2) – Aerofotogrammetrico - P. di F. – Planimetria Catastale;
2. tavola n°1b (Stralcio C2) – Piano quotato a curve di livello
3. tavola n°2 (Stralcio C2) – Zonizzazione;
4. tavola n°3 (Stralcio C2) – Planivolumetrico;
5. tavola n°3b (Stralcio C2) – Profilo di progetto;
6. tavola n°4 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque bianche;
7. tavola n°4.1 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque bianche - Profili;
8. tavola n°5 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque nere;
DELIBERA DI CONSIGLIO n.55 del 21-12-2018 COMUNE DI CASTELSARDO

9. tavola n°6 (Stralcio C2) – Schema rete idrica;
10. tavola n°7 (Stralcio C2) – Schema rete illuminazione pubblica;
11. tavola n°8 (Stralcio C2) – Schema rete GPL;
12. tavola n°9 (Stralcio C2) –Dimostrazione interclusione-sovrapposizione PDL-Ortofoto;
13. tavola n°9a (Stralcio C2) – Dimostrazione interclusione-sovrapposizione PDL-PDF;
14. tavola n°10 (Stralcio C2) – Particolare strada;
15. tavola A (Stralcio C2) – Relazione e preventivo sommario di spesa;
16. tavola A1 (Stralcio C2) – Relazione Paesaggistica;
17. tavola A2 (Stralcio C2) – Relazione dimostrazione interclusione;
18. tavola B (Stralcio C2) – Documentazione e Simulazione Fotografica;
19. tavola C (Stralcio C2) – Tipologie Edilizia;
20. tavola D (Stralcio C2) – Norme Tecniche di Attuazione;
21. tavola E (Stralcio C2) – Schema di Convenzione;
22. Relazione invarianza idraulica;

Visto l'art. 20, comma 4, della L.R. n. 45/89, il quale testualmente stabilisce che “Il Consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano attuativo”;

Ritenuto necessario procedere all'esame delle osservazioni presentate e valutare, come richiesto dalla RAS, Servizio tutela del paesaggio di Sassari (nota prot. 336 del 11.01.2013), il recepimento delle osservazioni suindicate, al fine di apportare le opportune modifiche ed integrazioni al piano, per l'approvazione definitiva da parte del consiglio comunale;

Valutato che l'argomento in esame tratta problematiche complesse e rilevanti per cui, si è ritenuto necessario ed opportuno avvalersi di un esperto qualificato e con esperienza nella materia che potesse supportare e dare la necessaria consulenza al Responsabile del Procedimento, per la definizione della pratica;

Visto il parere legale, prot. n.17207 del 12-11-2018, espresso sulla procedura in argomento dall'Avv. Piero Franceschi, in qualità di legale di fiducia dell'Amministrazione, nominato con determinazione UTC n. 194/763 del 09.10.2018 con il quale esaminata gli atti della pratica evidenzia che *"nella fattispecie in esame per il c.d. stralcio dovrà essere osservato il normale iter di un piano di lottizzazione non può esservi dubbio della necessità di una approvazione ex novo di tale progetto con la procedura uin duplice esame (preliminare e definitivo) invece che della sola approvazione definitiva dello stralcio facente seguito alla mera prima adozione del piano di lottizzazione in itinere"*;

Valutato, anche alla luce di tale parere legale, quanto segue:

- l'attuale progetto stralcio del Pdl rappresenta e organizza una nuova lottizzazione, in quanto con esso vengono rimodulate, in funzione della residua ridotta superficie territoriale, le superfici di intervento, le volumetrie, gli standard pubblici, tanto è vero che fra i proponenti non sono presenti tutti gli originari partecipanti al piano (con esclusione di varie proprietà preliminarmente incluse: ad es ditte Pacifico e più);
- il Consiglio comunale non si è ancora espresso in prima battuta su tale stralcio, ma aveva approvato preliminarmente il progetto generale completo della lottizzazione nella sua consistenza iniziale;
- il progetto presentato con nota prot. n. 2832, del 3.3.2017, non corrisponde a una parte del Pdl a suo tempo approvato in via preliminare, da realizzare per stralci, ma è un nuovo Piano di lottizzazione relativo ad una parte delle stesse aree, definito in sé e non come prima attuazione del precedente Pdl, la cui approvazione definitiva è stata denegata con la presente delibera;
- trattandosi di un nuovo Pdl, seppur riprogettato entro i confini del vecchio Pdl non attuato, deve essere assoggettato al procedimento previsto dalla L.R. n. 45/89;
- in particolare, sulla base di tali motivazioni, risulta necessario procedere a una prima adozione del nuovo Pdl (solo impropriamente definito stralcio) per poter quindi dar modo a

tutti gli interessati, mediante la pubblicazione di tale deliberazione, di poter formulare osservazioni nel merito, per poi procedere in all'approvazione del nuovo strumento;

- nel contempo, si accolgono le prescrizioni richieste dalla RAS, Servizio Tutela Paesaggistica, con nota prot. n. 336 del 21.1.2013, che dovranno essere mantenute nel citato progetto del Pdl;

Preso atto che il responsabile della pratica è l'ing. Giovanni Antonio Pisoni, responsabile dell'ufficio Urbanistica - informatizzazione e servizi tecnologici (giusta Determinazione dell'area tecnica e ambientale n. 95 del 15/05/2018) che ha verificato, istruito e proposto il presente atto;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Illustra la proposta il Presidente, evidenziando i termini del parere legale richiesto e le ragioni della proposta predisposta dall'Ufficio tecnico comunale più volte esaminata, stante la particolarità del caso e la complessità della stessa. Interviene sull'argomento l'Assessore Serra, precisando che la pratica è stata vista anche nella competente commissione consiliare.

Conclusa la discussione, il Presidente dichiara aperta la votazione.

Con votazione unanime favorevole dei presenti,

DELIBERA

di considerare la premessa parte integrante e sostanziale della deliberazione;

di dare atto che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 8/15 (la quale ha abrogato l'art. 13 della L.R. 4/09, riportando all'art.15 delle NTA del PPR la verifica dell'interclusione per tutti gli interventi edilizi ricadenti nei Comuni non dotati di Piano urbanistico comunale adeguato al PPR), il progetto di lottizzazione presentato con nota prot. n. 5318 del 13.7./2011 dal Sig. CORSO Francesco, anche in nome e per conto dei lottizzanti Sig.ri Pacifico, Baffigo, Yeran, impresa edile Murrone, inerente il comparto C2 in Località "Spighia" – "Vignamanna", per un totale di 30.775,84 metri cubi (27.424,93 residenziale e servizi + 3.350,91 standard), con progetto redatto dall'arch. Pier Paolo Ganadu, già adottato con delibera di C.C n.32 del 30.09.2011, non è conforme all'art.15. c.1 delle NTA citate, che recita "*Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto*

urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini”;

di accogliere l'osservazione della RAS di cui alla nota prot. n. 2929/2016, descritta in premessa e, conseguentemente, di non approvare definitivamente il Piano di lottizzazione suindicato, adottato preliminarmente con deliberazione consiliare n. 32 del 30.09.2011;

di adottare, in via preliminare, il progetto del Pdl del comparto C2 del PDF vigente, seppur impropriamente definito come stralcio, presentato con nota prot. n. 2832, del 3.3.2017 dai signori Corso, Yeran e impresa edile Murrone, per un totale di 18324,10 metri cubi (16491,69 residenziale e servizi + 1832,41 standard, con progetto redatto dall'arch. Pier Paolo Ganadu, iscritto all'ordine degli architetti di Sassari alla posizione n.110, composto dai seguenti elaborati grafici e documentali, allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale:

1. tavola n°1 (Stralcio C2) – Aerofotogrammetrico –P. di F. – Planimetria Catastale;
2. tavola n°1b (Stralcio C2) – Piano quotato a curve di livello
3. tavola n°2 (Stralcio C2) – Zonizzazione;
4. tavola n°3 (Stralcio C2) – Planivolumetrico;
5. tavola n°3b (Stralcio C2) – Profilo di progetto;
6. tavola n°4 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque bianche;
7. tavola n°4.1 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque bianche - Profili;
8. tavola n°5 (Stralcio C2) – Schema rete fognaria acque nere;
9. tavola n°6 (Stralcio C2) – Schema rete idrica;
10. tavola n°7 (Stralcio C2) – Schema rete illuminazione pubblica;
11. tavola n°8 (Stralcio C2) – Schema rete GPL;
12. tavola n°9 (Stralcio C2) –Dimostrazione interclusione-sovrapposizione PDL-Ortofoto;
13. tavola n°9a (Stralcio C2) – Dimostrazione interclusione-sovrapposizione PDL-PDF;
14. tavola n°10 (Stralcio C2) – Particolare strada;

15. tavola A (Stralcio C2) – Relazione e preventivo sommario di spesa;
16. tavola A1 (Stralcio C2) – Relazione Paesaggistica;
17. tavola A2 (Stralcio C2) – Relazione dimostrazione interclusione;
18. tavola B (Stralcio C2) – Documentazione e Simulazione Fotografica;
19. tavola C (Stralcio C2) – Tipologie Edilizia;
20. tavola D (Stralcio C2) – Norme Tecniche di Attuazione;
21. tavola E (Stralcio C2) – Schema di Convenzione;
22. Relazione invarianza idraulica

di dare atto che il progetto del Pdl dovrà essere sottoposto all'attenzione del Consiglio comunale, per l'adozione definitiva, previa effettuazione degli adempimenti previsti dagli articoli 20 e 21 della L.R. n. 45/89.

Il presente verbale, salva l'ulteriore e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il SINDACO
F.to Dr. Angelo Francesco Cuccureddu

Il Segretario Comunale
F.to DR. Giancarlo Carta

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, per ogni singolo adempimento relativo alla presente deliberazione

ATTESTA

ADEMPIMENTO	FIRMA
È stata affissa all'Albo pretorio il giorno 24-12-2018 e che da tale data trovasi in pubblicazione per 15gg. consecutivi	F.to DR. Giancarlo Carta
È stata comunicata, con lettera n. 19804 in data 24-12-2018 ai capigruppo consiliari	F.to DR. Giancarlo Carta

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Castelsardo, li 24-12-2018

Il Segretario Comunale
DR. Giancarlo Carta