



Comune di Pula

Città Metropolitana di Cagliari

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 22

OGGETTO: ESAME E VALUTAZIONE delle osservazioni pervenute in relazione alla delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 24 novembre 2015 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 e seguenti della Legge Regionale n. 45/89.

L'anno 2018 (Duemila diciotto) il giorno 15 (quindici) del mese di maggio alle ore 15:30 nel Comune di Pula e nell'abitua Sala delle adunanze, convocato con appositi avvisi, si è riunito, in seconda convocazione straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1. MEDAU	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. COLLU	ILARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FARNETI	EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. PIRISINU	OMBRETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. MASCIA	ANGELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. USAI	FILIPPO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. AZARA	PIERANDREA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8. CAPPATO	ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. LECCA	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. LUCARELLI	SIMONETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. BERGHI	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. ZUCCA	MASSIMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. PITTALUGA	ANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. LOI	ELISABETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. TOCCORI	FRANCESCA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. FA	DONATELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. ABIS	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PRESENTI N. 16 TOTALE ASSENTI N. 1

Assiste il Segretario comunale **Dr.ssa Maria Lucia Chessa**

IL PRESIDENTE Carla Medau assume la presidenza e, constatato il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

Nomina degli Scrutatori: Usai, Lecca, Loi

Nomina degli Scrutatori supplenti: Berghi, Cappato, Abis

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

Settore proponente: Settore Tecnico
Il Responsabile del Settore Tecnico – Geom. Donato Deidda

OGGETTO: ESAME E VALUTAZIONE delle osservazioni pervenute in relazione alla delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 24 novembre 2015 con la quale è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 e seguenti della Legge Regionale n. 45/89.
--

Proponente: Giunta Comunale

Premesso che:

Con verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 3 settembre 2015 è stata revocata la deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 22 maggio 2014 con la quale il piano urbanistico comunale di Pula venne adottato in via definitiva;

Con la stessa deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 3 settembre 2015 si è provveduto ad approvare la proposta della Giunta Comunale di riadottare il Piano Urbanistico modificato in funzione di alcune differenti scelte operate dall'Amministrazione Comunale. Inoltre, nel corso della seduta il Consiglio Comunale ha approvato 15 emendamenti con i quali sono state introdotte ulteriori modifiche di carattere normativo e cartografico al Piano Urbanistico.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 24 novembre 2015 sono stati approvati gli elaborati del Piano Urbanistico aggiornati in funzione degli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale nella precedente seduta del 2 settembre 2015, ed inoltre è stato approvato il Rapporto Ambientale della VAS per il PUC e la Sintesi non Tecnica, anch'essi integrati e aggiornati;

Il piano urbanistico così adottato, unitamente al rapporto ambientale e alla sintesi non tecnica, è stato depositato presso la Segreteria Comunale in data 17 dicembre 2015 a disposizione del pubblico per essere visionato e per poter presentare osservazioni scritte, ed è stato pubblicato sul sito web istituzionale.

L'avvenuto deposito è stato reso noto, alla stessa data del 17 dicembre 2015, mediante:

- Pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune di Pula
- Pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune di Pula
- Avviso mediante manifesti nel territorio comunale
- Pubblicazione nel BURAS del 17 dicembre 2015 n° 57, parte terza, pagina 18.

Con nota prot. 26165 del 15 dicembre 2015 il piano urbanistico, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, sono stati trasmessi alla Provincia di Cagliari per la riapertura del procedimento di VAS;

Con nota prot. 296 del 8 gennaio 2016 Piano Urbanistico Comunale è stato trasmesso alla Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Enti Locali Finanze e Urbanistica - unitamente al Rapporto Ambientale, alla Sintesi non tecnica, allo studio dell'Assetto ambientale, allo studio di compatibilità idraulica, allo studio di compatibilità geologica e geotecnica e allo studio di incidenza ambientale.

E' stato successivamente dato seguito alla fase partecipativa e di ascolto dei soggetti rappresentativi del territorio, mediante indizione di incontri pubblici chi si sono tenuti il giorno 05

febbraio 2016, nonché la fase di consultazione dei soggetti con competenze ambientali che si è svolta presso la Provincia di Cagliari nella riunione di post-adozione del giorno 11 febbraio 2016.

Con nota prot. 112 del 4 gennaio 2016 si è inoltre provveduto a trasmettere il PUC all'Assessorato Regionale della Difesa all'Ambiente per valutare l'eventuale necessità di sottoporre a revisione la Valutazione di Incidenza Ecologica, rispetto al giudizio positivo espresso precedentemente con determinazione n° 9982/400 del 9 maggio 2014.

Entro i termini di scadenza sono pervenute numerose osservazioni al PUC da parte di cittadini. Sono inoltre pervenute osservazioni in relazione al processo di VAS da parte degli Assessorati Regionali all'Industria e ai Lavori Pubblici, da parte del Direzione Generale dei Beni Culturali, dell'Autorità Portuale di Cagliari, dalla Soprintendenza Archeologica e dal Gruppo di Intervento Giuridico.

Inoltre la Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato Enti Locali Finanze e Urbanistica – con nota prot. 14127/DG del 7 aprile 2016, ha formulato proprie osservazioni al PUC ai sensi dell'art. 20 bis della legge regionale n° 45 del 1989.

Successivamente alla formulazione di tali ultime osservazioni regionali si sono tenuti alcuni incontri presso l'Assessorato dell'Urbanistica per le prime valutazione del caso e per rappresentare all'Assessorato l'intendimento comunale di affinare ulteriormente le proprie scelte di pianificazione, in taluni casi rivalutando alcune decisioni operate e in altri casi introducendone delle nuove, come meglio verrà esposto nel seguito della presente proposta.

E' intendimento dell'amministrazione comunale procedere all'esame di tutte le osservazioni pervenute e fornire le proprie valutazioni in merito alla predetta nota regionale prot. 14127/DG del 7 aprile 2016.

In questa sede verranno valutate tutte le osservazioni pervenute, con la sola eccezione di quelle contenute nella nota prot. 14127/DG del 7 aprile 2016 delle Regione Autonoma della Sardegna, che verranno valutate in separata e successiva seduta;

RITENUTO pertanto di dovere procedere all'esame di ciascuna delle osservazioni prodotte al PUC e ciascuna delle osservazioni prodotte alla VAS;

DATO atto che le suddette osservazioni sono state oggetto di approfondito esame da parte dell'amministrazione comunale e dei competenti uffici comunali;

RITENUTO di dovere procedere all'esame delle osservazioni prodotte al PUC e alla VAS, per quanto possibile, secondo un ordine corrispondente alla classificazione urbanistica conferita con il piano adottato, con l'indicazione sintetica delle osservazioni e di una dettagliata descrizione delle determinazioni che si propone di assumere;

LA GIUNTA COMUNALE

In relazione alle osservazioni prodotte al PUC, propone di assumere le seguenti determinazioni:

ZONA URBANISTICA A

- 1) **Abis Luigi** (prot. 3222 del 15/02/2016) – *Ad avviso del proponente le osservazioni l'area in Catasto al Foglio 24 mappale 1086 sub. 3, sarebbe priva di connotati di valenza storica e non sarebbe pertanto suscettibile di essere considerata all'interno delle strutture insediative più antiche, ma meglio si inserirebbe nel perimetro adiacente identificato come zona "B":*
Respingere le osservazioni in quanto l'immobile ricade all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione individuato nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale e come da atto

ricognitivo di perimetrazione approvato dal Consiglio Comunale con verbale di deliberazione n° 22 del 22 giugno 2007 e presa d'atto regionale avvenuta con determinazione del dirigente del Servizio di Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Sardegna n° 1036/DG del 2 Ottobre 2007. La sussistenza del tessuto di antica e prima formazione non può essere desunto esclusivamente dallo stato di edificazione di un singolo lotto ma dall'insieme degli elementi e delle caratteristiche edilizie e infrastrutturali che caratterizzano una data porzione territoriale. Le foto degli anni '54 e '68 richiamate dal proponente le osservazioni confermano tutte le caratteristiche del tessuto urbano di antica e prima formazione di tutto l'isolato compreso tra la Via Roma, Via Regina Margherita e Corso Vittorio Emanuele.

- 2) **Granata Ugo** (prot. 3271 del 15/02/2016) – *Propone di integrare l'art. 9 delle Norme di Attuazione con il contenuto del comma 9 dell'art. 30 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015 che sostanzialmente introduce, in zona A e centro di antica e prima formazione, la possibilità, in assenza di dei Piani Particolareggiati, dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo: **Respingere le osservazioni** in quanto le disposizioni di cui alla legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015 trovano diretta applicazione senza necessità di recepimento in sede di pianificazione urbanistica di livello comunale. Nel caso di specie trattasi di norma contenuta nel capo I (Titolo II) articolo 30 comma 9 che trova applicazione sino all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale e comunque non oltre 31 dicembre 2017 (art.37).L'osservazione, per le ragioni suesposte, non è accoglibile. Peraltro il richiamato intervento di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo non può superare le definizione di "ristrutturazione edilizia" di cui al punto d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, ben sussistendo differenza tra la suddetta tipologia della "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" e quella della "ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo". Va da sé che la previsione dell'una o dell'altra modalità di ristrutturazione dovrà essere puntualmente individuata in sede di studio del Piano Particolareggiato in relazione alle caratteristiche di ogni singolo edificio.*

ZONA URBANISTICA B

- 1) **Spano Angelo Salvatore** (prot. 3270 del 15/02/2016) – *Fa osservare che il lotto di sua proprietà in Catasto al Foglio 24 mappale 1230 di mq 240 viene considerato dal PUC in zona B per 93 mq e zona C per 147 mq. Quest'ultima porzione di 147 mq fa parte di un piano di lottizzazione approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale ed è stata proposta dagli stessi lottizzanti come area di cessione. La restante zona B di mq. 93 non sarebbe di fatto suscettibile di utilizzo edificatorio e propone pertanto l'inserimento di una norma atta a consentire lo sfruttamento volumetrico del lotto, indicando come possibile soluzione il trasferimento volumetrico in altro lotto, comunque non individuato, e alternativamente ne chiede l'inclusione in zona C: **Accogliere le osservazioni** entro i limiti che seguono. Il trasferimento dei diritti edificatori è già disciplinato dall'art. 53 del Regolamento Edilizio adottato dal Consiglio Comunale ed è inoltre disciplinato dall'art. 5 comma 3 della legge 106/2011 (cd Decreto Sviluppo) che ha modificato l'art. 2643 del Codice Civile. Il suddetto articolo 53 del regolamento contiene la precisazione che "l'amministrazione comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale e sovraordinata" e pertanto il regolamento stesso verrà integrato con le seguenti precisazioni:*
- Il trasferimento dei diritti edificatori resta subordinato alla omogeneità di destinazione
 - Sono fatti salvi i restanti parametri edilizi (distacchi, lotto minimo ecc.)
 - Sussistenza della continuità territoriale, non necessariamente adiacenti, ma significativamente vicini.

ZONA URBANISTICA C

- 1) **Granata Ugo, Uccheddu Maurizio e Olla Francesco** (prot. 3349 del 16/02/2016) – *Propongono di modificare la disciplina della zona Chs onde poter rendere possibile l’attuazione di una proposta di lottizzazione che non ha avuto seguito proprio perché venutasi a trovare in contrasto con il PUC adottato nel 2013. La modifica viene formulata sul presupposto che la zona Chs fa parte di uno studio generale comprendente più stralci funzionali, approvata dal Consiglio Comunale con DCC n° 3/2002 e n° 38/2003. Peraltro, viene espressamente chiesto di modificare l’area di cessione vincolata prevista in zona Chs in quanto elemento di ostacolo alla viabilità prevista nelle citate delibere* : **Respingere le osservazioni** Risulta che con DCC n. 3 del 24 gennaio 2002 il Consiglio Comunale nell’adottare il Piano di Lottizzazione “S’Olivariu de Su Baroni”, autorizzò il convenzionamento separato degli stralci funzionali da sottoporre di volta in volta alla sua approvazione. La proposta di lottizzazione cui fanno riferimento i proponenti le osservazioni coincide con la stralcio funzionale n° 3 ed è stato presentato al Comune di Pula a distanza di oltre 10 anni dalla suddetta delibera consigliere n.3 del 24 gennaio 2002. Con la delibera n. 15 del 7 giugno 2013, il consiglio comunale, individuando la zona Chs – poi confermata con la delibera n. 30/2015 – ha effettuato differenti scelte sulle modalità attuative di quella porzione di zona C, dove non risultavano stipulati atti idonei a conferire una posizione qualificata ai proprietari, ben potendo dunque rivedere i propri indirizzi di programmazione territoriale.
- 2) **Lecca Maurizio (Elleppi srl)** (prot. 3281 del 16/02/2016) – *Viene fatto osservare che l’area “ELLEPI”, in catasto al Foglio 23 mappale 308 sub 16, è stata classificata dal PUC come zona “C-Attuate e in attuazione” classificazione non corrispondente all’effettivo status dell’area. Si chiede una classificazione come “zona non soggetta a piano di lottizzazione”:* **Accogliere le osservazioni entro i limiti che seguono:** Risulta che l’area in esame è stata inclusa dal Piano Urbanistico tra le zone “C confermate, attuate ed in corso di attuazione”. Tuttavia, l’area, non fa parte di nessun piano di lottizzazione, non risultando inserita in nessuno dei due piani di lottizzazione convenzionati che con essa confinano e cioè il piano di lottizzazione Sa Tanca de Is Quadeddus (convenzione rep. 23158/1997) e Su Forru Nou (convenzione rep. 35099/1992). In effetti l’edificazione del complesso ELLEPPI’ risale alla seconda metà degli anni ’70 quando l’area risultava classificata zona B (DPGR n. 7058 del 14 luglio 1970, DPGR n. 59 del 17 febbraio 1972, DPGR n. 51 del 8 maggio 1974) e venne trasformata in zona C con DA n. 601 del 29 giugno 1979 e successive varianti. Nella foto aerea RAS del 24 aprile 1977 è già visibile il fabbricato in questione. In considerazione di quanto sopra si propone al consiglio comunale la seguente integrazione alle norme tecniche di attuazione:
“ in corrispondenza dell’area ELLEPPI’, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all’art. 3 del DPR 380 del 6 giugno 2001. Ogni ulteriore incremento volumetrico dovrà essere preceduto da apposito piano di lottizzazione nel rispetto degli indici e che, ai fini degli standard urbanistici, dovrà considerare anche la volumetria esistente”

ZONA URBANISTICA D

- 1) **Manca Maria Ausilia** (prot. 1515 del 22/01/2016) – *Chiede una maggiore flessibilità della destinazione urbanistica in corrispondenza del PIP comunale, al fine di poter realizzare nel proprio lotto un complesso con spazi da dedicare alla vecchia bottega artigiana di scultura, di aule per attività didattiche, spazi ricreativi complementari alle zone espositive di mostre e*

conferenze (zona Bar, cucine, mense) oltre agli alloggi per i partecipanti ai corsi e seminari: **Accogliere parzialmente le osservazioni** nel senso che si ritiene compatibile con la destinazione urbanistica di zona D l'attività di bottega artigiana della scultura, ma non altrettanto compatibile l'attività ricettiva, destinazione che non risulta inclusa tra le funzioni consentite né dal vigente programma di fabbricazione, né dalle disposizioni regionali di riferimento (DA 2266/U del 20/12/1983).

ZONA URBANISTICA E1

- 1) **Bellucci Giovanni** (prot. 695 del 13/01/2016) – *Viene fatto osservare che la linea dividente il comparto 4/A dal comparto 4B del PP delle zone G*, non è conforme alla convenzione stipulata con il Comune il perimetro risulta deformato. Chiede di rettificare tale linea dividente in conformità alla convenzione e di restituire al comparto 4B l'originario classificazione urbanistica G in luogo della destinazione di zona E1 conferita dal PUC adottato: **Accogliere parzialmente le osservazioni**: si propone di accogliere le osservazioni limitatamente alla corretta delimitazione del comparto 4A, in conformità alla convenzione stipulata. Il comparto 4B, non oggetto di pianificazione attuativa, non può più trovare classificazione urbanistica di zona G in quanto ai sensi del decreto Floris (DA 2266/U del 20/12/1983) le zone G sono destinate a servizi tra cui non rientrano le strutture alberghiere.*

- 2) **Nora Verde srl** (prot. 3110 del 12/02/2016) – *Propone che i terreni distinti in Catasto al Foglio 36 mappali 67,28,247,246,244,68,34,32,31,29,27 località Arrieras, vengano classificati in zona G/F turistica, in quanto a suo dire, il Piano Paesaggistico Regionale richiederebbe di conformare i nuovi interventi residenziali, turistici e servizi generali "in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente" e rappresenterebbe – l'area in questione – "la naturale espansione del centro urbano" ideale connessione con il previsto porto turistico di Agumu": **Respingere le osservazioni** in quanto l'area ricade interamente in zona classificata dal PAI area di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) ove non è consentito edificare. La scelta urbanistica G/F non troverebbe giustificazione alcuna sotto il profilo delle considerazioni ambientali da svolgere in sede di processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
Non è peraltro condivisibile la considerazione come l'area costituisca la naturale espansione del centro urbano in quanto trattasi di terreni nemmeno considerati dal PPR nell'assetto insediativo, ma nell'assetto ambientale*

- 3) **Fa Sergio** (prot. 3251 del 15/02/2016) – *Chiede di modificare l'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione limitando la superficie minima di 3 Ha alla sola edificazione residenziale e consentendo l'edificazione per gli interventi agricoli (privi di volumetria residenziale) senza l'osservanza di tale superficie minima di ettari tre: **L'osservazione viene accolta** alla luce di una rivalutazione generale svolta per le zone agricole, entro i seguenti limiti e prescrizioni: a) superficie minima di intervento per le volumetrie agricole pari a mq. 10.000 b) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.05 mc/mq fermo restando che deve essere posseduta la qualificazione di imprenditore agricolo a titolo principale;*

- 4) **Fa Sergio** (prot. 3252 del 15/02/2016) – *Chiede di eliminare la previsione contenuta nell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione che consente la realizzazione di verande nel solo rapporto massimo del 20% della superficie computabile ai fini volumetrici: **Respingere le osservazioni** in quanto è da ritenere che l'eliminazione del limite massimo del 20% delle*

verande, può costituire un eccesso dal punto di vista tipologico tale da non garantire un equilibrato rapporto tra gli spazi di vivibilità interna e gli spazi di vivibilità esterna, che nelle zone agricole, stante anche la maggiore disponibilità di spazi aperti rispetto al centro abitato, sono richiesti in misura minore.

- 5) **Carcanella Aurelio** (prot. 3269 del 15/02/2016) – *Chiede che la zona E1 impressa ai mappali 337/a – b-c-c-d-e-f del Foglio 51, venga modificata in zona G per fini ricettivi extra alberghieri. L'operazione consentirebbe di operare con maggiore certezza l'attività di bonifica già avviata: **Respingere le osservazioni** in quanto le zone G, ai sensi del decreto Floris (DA 2266/U del 20/12/1983) non prevedono la insediabilità di strutture turistico alberghiere, che devono invece trovare collocazione nelle zone F turistiche. E' tuttavia intendimento dell'amministrazione comunale di valutare l'intero aereale costituente il corridoio di collegamento Parco Scientifico/Area portuale Agumu, ai fini di una attribuzione di servizi territoriali di interesse generale.*
- 6) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3345 del 16 febbraio 2016): *Si chiede la classificazione dei terreni in Catasto al Foglio 48 mappali 42-43-44-45 in zona F o zona G/F sul presupposto che l'elevata salinità li rende infruttuosi per fini agricoli: **Respingere le osservazioni** in quanto i terreni in esame ricadono interamente nella fascia dei 300 metri dal mare. Secondo la carta "capacità d'uso" facente parte dello studio dell'Assetto Ambientale, l'area risulta avere come limitazione d'uso "salinità elevata, drenaggio da lento a impedito" e come attitudini e interventi è stato indicato "conservazione dell'ambiente naturale".*
- 7) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3346 del 16 febbraio 2016): *In relazione ai terreni distinti in Catasto al Foglio 19 mappali 188-189-190-191-192-193- 593, viene invocata una norma in virtù della quale sarebbe consentita l'edificazione in zona agricola per una profondità di 30 metri dall'asse stradale della via Volta con lo stesso indice della adiacente zona B. Su tale presupposto gli osservanti chiedono di attribuire ai terreni in esame la destinazione urbanistica di zona B: **Respingere le osservazioni** in quanto ai sensi dell'art. 3 del D.A. n. 2266/U del 20 febbraio 1983 le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono considerate parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti, nei comuni di prima classe, non sia inferiore al 20% di quello complessivamente realizzabile. Peraltro secondo la circolare n. 1/84 – punto 2 – la volumetria ammessa deve essere determinata con l'indice massimo prescritto dal decreto Floris e cioè 7 mc/mq. Nel caso di specie l'area risulta totalmente ineditata e non presenta pertanto i requisiti volumetrici richiesti dalla norma al fine di poter imprimere ad essa la classificazione urbanistica di zona B di completamento urbano.*

ZONA URBANISTICA E2

- 1) **Abis Carlo, Abis Fernando, Abis Bruno, Abis Graziella, Abis M. Francesca, Abis Maria Annunziata** (prot. 2877 del 10/02/2016) – *I proponenti le osservazioni ritengono lesiva sotto il profilo economico e non rispondente alla vocazione agricola, la classificazione E2 impressa dal Piano Urbanistico Comunale. Tale classificazione sarebbe stata impressa senza tenere conto delle Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 10 aprile 2014 con la quale venne sospesa un proposta di lottizzazione. La classificazione in zona urbanistica E2 risulterebbe*

*incoerente in quanto i terreni sono confinanti con il viale dei Fiori di collegamento turistico con Portocolumbu e Perdesali e confinanti inoltre con la zona B e la lottizzazione Santu Perdixeddu pressoché attuata. Con l'attuale scelta la lottizzazione Santu Perdixeddu verrebbe isolata con conseguente frattura urbanistica con il contesto urbano. Si chiede in sintesi il ripristino della precedente classificazione urbanistica di zona C: **Accogliere le osservazioni**; va in generale rilevato che il proprietario di un area in fase di revisione dello strumento urbanistico generale, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa all'area dalla precedente strumentazione urbanistica, elemento di per sé inadatto alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'Amministrazione comunale (TAR Toscana n. 1272 del 20 luglio 2011). Autorevole giurisprudenza ha poi sostenuto che la regola generale di ampia discrezionalità nelle scelte della pianificazione subisce eccezione solo qualora sussista una situazione di affidamento qualificato derivante da convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune (CdS 1476/2008, Tar Campania 2042/2010). Resta comunque nella facoltà dell'amministrazione comunale rivedere e rivalutare le scelte effettuate anche alla luce degli incontri pubblici (4 febbraio 2016) che si sono tenuti in relazione al procedimento di VAS. In tale occasione l'amministrazione comunale ha potuto constatare che numerosi cittadini di Pula avevano in precedenza riposto numerose aspettative per promuovere la realizzazione di un complesso residenziale non finalizzato a lucrare sul mercato immobiliare ma a soddisfare proprie esigenze abitative. Su tale fondamentale presupposto si accolgono le osservazioni formulate, con la condizione che gli indici di edificabilità e la superficie territoriale interessata dovranno essere dimensionati in funzione della disponibilità volumetriche che emergerà nel corso dell'attività di coopianificazione regionale e con l'orientamento generale di indirizzare gli interventi al social housing;*

2) **Caocci Luciano + 13 nominativi** (prot. 3026 del 11/02/2016) –

*Viene fatto osservare che l'area contraddistinta in Catasto al Foglio 37 mappali 227-743-214-74-720-719-229-233-740-237-238-531-532-236-300-240-295-232-747-701-217-10-414h-414-580-234-415b-415a-280-278-279-202-203-203d-199-201-101c-755 avente estensione complessiva di mq. 81.000 circa, risulta interclusa tra due zone F e non presenta caratteristiche tali – per via della elevata frammentazione fondiaria - da poter essere qualificata come area agricola di primaria importanza. In ragione di ciò i formulanti le osservazioni chiedono una classificazione di zona C tesa al recupero del territorio compromesso da plurime edificazioni, o quantomeno una classificazione di zona E4 aree marginali per l'attività agricola. **Accogliere parzialmente le osservazioni** in quanto le stesse mettono in rilievo che l'area cui il PUC ha inteso imprimere la classificazione urbanistica di zona E2 è effettivamente caratterizzata da un generale stato di compromissione con presenza diffusa di volumi edificati in diverse epoche. Si ritiene che, in accoglimento alle osservazioni formulate, l'area sia suscettibile di essere classificata in zona C da assoggettare a specifico piano di riqualificazione urbanistica con basso indice di edificabilità territoriale con la finalità di riordinare e risanare il frammentario tessuto edilizio dotando l'area stessa degli standard urbanistici e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che l'accoglimento così espresso resta subordinato alla condivisione regionale in fase di coopianificazione.*

3) **Manca Giuseppe** (prot. 3033 del 11/02/2016) – *Viene formulata una generica proposta di utilizzo delle aree in catasto al Foglio 46 mappali 46-348-863-378-880 da parte dell'amministrazione comunale, per eventuali iniziative di trasformazione urbanistica del comparto : **Respingere le osservazioni** in quanto la genericità con cui sono state formulate non consente di svolgere adeguate valutazioni.*

- 4) **Spiga Orietta** (prot. 3082 del 12/02/2016) – *Propone di conferire classificazione urbanistica al proprio fondo sito in catasto al Foglio 37 mappale 531 di mq 1185: **Si rinvia alle precedenti valutazioni espresse nel punto 2** in quanto non può essere svolta una limitata valutazione territoriale su una modesta area di poco più di 1000 mq. L'osservazione risulta assorbita dalle valutazioni già svolte in corrispondenza del precedente punto 2) cui si rimanda, nel cui più vasto contesto è inserito il lotto in esame.*
- 5) **Monni Carlo** (prot. 3111 del 12/02/2016) – *il formulante le osservazioni fa osservare che l'area sarebbe stata inopinatamente classificata E2 in assenza di una indispensabile relazione agronomica. L'area presenterebbe, sotto il profilo dell'uso agricolo cui viene destinata, insormontabili difficoltà di natura giuridica e tecnica. Viene inoltre fatto presente che il vigente programma di fabbricazione classifica l'area zona F e che in altri casi è stato osservato il principio del riconoscimento delle legittime aspettative dei proprietari e aree adiacenti sono state trasformate da uso agricolo ad uso turistico. Chiede in sintesi di attribuire all'area in argomento, distinta in catasto al Foglio 37 mappali 174-317-319-321-812-815-817 e Foglio 38 mappali 85-96-97-125-231-232-316-317-231-243, la classificazione di zona F turistica. **In merito alle osservazioni formulate** va in generale rilevato che il proprietario di un area, in fase di revisione dello strumento urbanistico, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa all'area dalla precedente strumentazione urbanistica, elemento questo inidoneo alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'amministrazione comunale. Ci premesso occorre precisare che l'amministrazione comunale, nell'ambito del proprio potere di ampia discrezionalità nelle scelte urbanistiche può operare anche differenti classificazioni. In relazione alle osservazioni respinte dal Consiglio Comunale con delibera n. 50/2013 è opportuno precisare che il richiamato perimetro di tutela integrale (Bene Identitario Nuraghe Guardia Is Mongias) è stato oggetto di esame in sede di copianificazione regionale e con verbale n. 418 del 6 ottobre 2011 si è dato atto che il nuraghe non è individuabile verosimilmente perché andato distrutto, e lo stesso non fa parte dei beni di cui al verbale conclusivo del 19 settembre 2014 con il quale sono stati definitivamente copianificati i beni. Su tale presupposto e sulla esigenza di raccordare il centro di Pula con le aree turistiche prossime a Nora, mediante la realizzazione di un corridoio urbanistico di collegamento, le osservazioni formulate **verranno più approfonditamente valutate** entro limiti della destinazione e della volumetria che verrà ritenuta congrua secondo un quadro generale di riparto da effettuarsi complessivamente nell'intero territorio delle zone F e G e con la condizione di un positivo esito dell'attività di copianificazione regionale che verrà avviata.*
- 6) **Massa Andrea** (prot. 3121 del 12/02/2016) – *a dire del formulante le osservazioni - che ricostruisce, secondo il proprio punto di vista, i fatti che hanno caratterizzato la decisione del Consiglio Comunale di prendere atto della decadenza del Piano di Lottizzazione Terramaini,- non può essere assunta una decisione definitiva sulla zonizzazione del PUC che trasforma la zona C in zone E2, in quanto è pendente ricorso nanti la Cassazione avverso il rigetto della sentenza del Consiglio di Stato 2 settembre 2015. Sostiene inoltre che anche qualora dovesse trovare conferma quest'ultima sentenza, essa conterrebbe "prescrizioni cogenti per*

*l'amministrazione comunale" nel senso che il Comune sarebbe obbligato a tenere in conto la precedente destinazione urbanistica. Inoltre i terreni sarebbero irreversibilmente trasformati e chiede di classificare la zona con destinazione C ridefinendo gli indici. **Respingere le osservazioni.** L'osservazione, sulla scorta delle motivazioni addotte, non è suscettibile di accoglimento. Il formulante le osservazioni si appella ad una sorta di aspettativa qualificata, non sussistente nel caso di specie proprio perché è venuto meno il piano di lottizzazione e con essa sono venuti meno anche gli impegni formali dell'amministrazione comunale assunti con la convenzione, impegni peraltro limitati dal sopraggiunto quadro normativo sovraordinato introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale che di fatto ha determinato il fermo edilizio delle zone C con la sola esclusione di quelle aventi convenzione efficace al 10 agosto 2004 e con opere di urbanizzazione avviate (reticolo stradale realizzato) e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi, fattispecie in cui non si versa. Il termine decennale di validità del piano di lottizzazione ha, tra l'altro, lo scopo di non condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura e non è condivisibile l'assunto come il Comune di Pula abbia un obbligo di mantenimento della pregressa destinazione urbanistica di zona C. Invero, nella sentenza del Consiglio di Stato del 2 settembre 2015 si legge che la fissazione del termine decennale coincide con la esigenza di assicurare effettività e attualità alle previsioni urbanistiche, non potendo le lottizzazioni convenzionate condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura (CdS 29 novembre 2010 n. 8384; CdS 13 aprile 2015 n. 1543). Secondo la sentenza del CdS n. 1412/98 la perdita di efficacia della lottizzazione convenzionata per scadenza del termine decennale fa venire meno l'affidamento circa la intangibilità della destinazione d'urbanistica per cui un nuovo strumento urbanistico non deve necessariamente tenerne conto. Con sentenza del CdS n. 2768 del 30 aprile 2009 è stato statuito che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate oltre un certo termine scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alla parte non realizzata. Nell'esercizio della propria discrezionalità delle scelte di pianificazione territoriale il Comune ha assunto la decisione di restituire all'uso agricolo una vasta area, tra cui rientra anche la proprietà del formulante le osservazioni, avente chiara vocazione agricola.*

- 7) **Comparini Bardzky Roberto** (prot. 3193 del 15/02/2016) – *a dire del formulante le osservazioni non è dato comprendere perché il Comune abbia fatto uso, nel dimensionamento del piano, del parametro di 165 mc/ab in luogo di mc 229,62 mc/ab. Inoltre non emergerebbero le ragioni sulla base delle quali il Comune abbia confermato altre zone C e individuato anche delle nuove zone C, senza considerare quella di proprietà Comparini. L'area non sarebbe suscettibile di uso agricolo perché parzialmente interessata da urbanizzazione e comunque con superficie minore di tre ettari. L'attribuzione di zona agricola sarebbe pertanto irrazionale e si chiede dunque la conferma della destinazione in zona C. Aggiunge l'osservante che la controversia con il Sig. Monni è ancora pendente in grado di appello. **Respingere le osservazioni.** Le osservazioni formulate sono prive di pregio: il parametro assunto per il dimensionamento del piano di 165 mc/ab non è ascrivibile a una mera scelta dell'amministrazione comunale ma frutto di ponderazioni e tavoli di confronto con l'organo regionale. In effetti il decreto Floris prescrive di norma il parametro di 100 mc/ab salvo*

diversa dimostrazione. L'amministrazione comunale mediante indagini dirette, ha potuto dimostrare che tale parametro locale è indubbiamente superiore al valore di 100 mc/ab, tuttavia proposte superiori al valore di 165 mc/ab non sono condivisibili e sarebbero destinati *ab origine* ad essere disattese dall'organo regionale. Effettivamente l'indagine effettuata, contenuta nella relazione urbanistica del piano, se per un verso ha documentato valori superiori al parametro di 100 mc/ab, per altro verso non può essere sottaciuto che l'indagine ha riguardato tipologie edilizie esistenti e realizzate in epoche quando ancora le condizioni socio economiche consentivano la realizzazione di abitazioni di notevoli dimensioni, prevalentemente mono o bifamiliari, raggiungendo valori anche di 200 o 300 mc/ab per ogni componente del nucleo familiare. E' all'evidenza che tale tendenza è innegabilmente mutata nel tempo a seguito della introduzione delle tipologie plurifamiliari e a schiera, i cui parametri si sono drasticamente ridotti, anche in ragione delle mutate condizioni sociali e degli elevati costi delle aree edificabili. Pertanto il parametro di 165 mc/ab adottato per il dimensionamento del PUC è più che rispondente alle reali esigenze abitative locali. E' del tutto irrilevante la richiamata circostanza che il lotto sia minore di 3 ettari, posto che la pianificazione comunale riguarda ambiti più vasti del singolo lotto, così come è irrilevante la circostanza che in corrispondenza di tali aree siano state avviate opere di urbanizzazione, evidentemente in misura tale da non avere determinato un mutamento irreversibile dello stato dei luoghi e destinate ad essere rimosse. L'amministrazione comunale non ha ritenuto di individuare la località in esame come futura direttrice di espansione del Centro Urbano, preferendo per tale finalità, altre direttrici, tra cui quella verso il mare.

- 8) **Farina Angelina** (prot. 3203 del 15/02/2016) – *la classificazione urbanistica di zona E2 impressa dal PUC ai terreni distinti in Catasto al Foglio 22 mappali 161-136-19-20, impedirebbe/limiterebbe la possibilità di riconvertire le volumetrie della dismessa azienda agro-zootecnica in altre categorie. Fa osservare che l'azienda dismessa è adiacente al complesso Is Molas con destinazione turistico ricettiva e che il territorio circostante ha modificato la sua vocazione agricola. Al fine di riconvertire e riqualificare le volumetrie esistenti, non più utilizzabili, propone di inserire l'area in zona G, senza volumetrie aggiuntive e con specifica disciplina edilizia da prevedere nel PUC: **Respingere le osservazioni** l'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUC adottato dal Consiglio Comunale fa esplicito riferimento alla piena applicabilità del DPGR 3 agosto 1994 (Direttive Agricole). L'articolo 4 del richiamato Decreto, al secondo comma, stabilisce che "la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinato dallo strumento urbanistico". L'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PUC, che disciplina le zone E2, prevede la possibilità dell'esercizio del turismo rurale, senza fare specifico riferimento all' utilizzo, per tale finalità, ai fabbricati esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Si potrà pertanto, meglio precisare nelle norme di attuazione che la destinazione d'uso da attribuire a tale categoria di fabbricati, è individuata nell'attività del turismo rurale, senza che si renda necessario imprimere all'area la classificazione di zona G-*
- 9) **Melis Valentino** (prot. 3216 del 15/02/2016) – *Viene fatto osservare che la zona urbanistica D1 ha un'esigua larghezza che non consente, dopo avere rispettato il distacco prescritto dal codice della strada, dalla Statale 195 e tracciata la viabilità interna, soluzioni tecniche*

progettuali che non siano estremamente limitate. In ragione di ciò propone di individuare uno spostamento del limite della zona D1 di circa 25 metri dalla strada statale 195. Propone altresì di individuare, nell'area immediatamente adiacente classificata E2, un area con classificazione D2 per piccole attività artigianali: **Accogliere le osservazioni** l'osservazione, tesa ad ottenere lo spostamento di metri 25 del limite della zona D1, appare accoglibile in ragione della rappresentata difficoltà di realizzare soluzioni progettuali razionali, tanto più che, da un attento esame degli elaborati cartografici di riferimento allegati al PUC adottato, emerge che la strada interna di disimpegno ai lotti risulterebbe totalmente disallineata rispetto alla strada esistente nell'adiacente piano per insediamenti produttivi comunale. E' all'evidenza che il mancato allineamento della zona D1 con tale asse stradale è frutto di mero refuso cartografico che necessita, anche in accoglimento dell'osservazione formulata, di essere rettificato. Quanto poi alla ulteriore individuazione di una zona D adiacente per piccoli insediamenti produttivi, si ritiene, entro i limiti del PAI, di accogliere l'osservazione stante la forte domanda per lotti finalizzati ad attività produttive.

- 10) **Picciau Lisa** + 18 nominativi (prot. 3229 del 15/02/2016) – *Viene fatto osservare che le scelte del PUC afferenti i terreni distinti in catasto al Foglio 19 mappali 913-914-915-916-917-918-919-920-921-922 (così detto corridoio Mulvoni) sono in totale contrasto con il Programma di Fabbricazione del 1989 e lesive dell'interesse generale del quartiere. La lottizzazione "Mulvoni" è isolata dal centro abitato e il PUC non consente di congiungere il tessuto urbano della zona B con detta lottizzazione che rimane priva di servizi connessi con la residenza. Intravedono, gli osservanti, un abbassamento del valore degli immobili in quanto privi di servizi non sarebbero appetibili. Fanno inoltre notare che il Rapporto Ambientale è stato avviato nel 2008 e concluso nel 2013 e che lo stesso sarebbe riferito al piano approvato con D.C.C. n. 37/2014 con scelte strategiche differenti. Chiedono di conseguenza, il ripristino della precedente zona C1 attribuita con D.C.C n. 37/2014 e rimossa con D.C.C. n. 30/2015 : **Rinviare ogni determinazione a quelle svolte al precedente punto 1** – le osservazioni formulate sono prive di pregio: il piano di lottizzazione Santu Perdixeddu è stato oggetto di convenzione urbanistica rep. 11065 del 29 novembre 1988 e seguito di approvazione regionale avvenuta con D.A. n. 1528/1987. Il piano prevede una volumetria di mc. 46.992 per le residenze e di mc. 12.144 per i servizi da collocare nei lotti n. 1-2-3-5-7-9-10-12-13-15-16-19-21-23-27. E pertanto priva di fondamento l'affermazione che la lottizzazione resterebbe priva di servizi. Il Rapporto Ambientale è stato revisionato a seguito delle nuove scelte operate dall'amministrazione comunale ed è stata avviata la procedura per l'ottenimento di un nuovo parere motivato dalla Provincia, parere che dovrà intervenire prima dell'adozione definitiva del PUC. Solo per le ragioni espresse al precedente punto 1 (osservazioni dei sigg. Abis) l'amministrazione assume la decisione di classificare l'area in zona C.*
- 11) **Fa Sergio** (prot. 3250 del 15/02/2016) – *Fa osservare l'improprio richiamo in corrispondenza dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, alla legge regionale n. 18 del 29 giugno 1998: **Accogliere l'osservazione** in quanto la stessa è fondata. L'art. 32 delle legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015 ha infatti abrogato la legge regionale n. 18 del 29 giugno 1998. In tal senso dovranno essere corrette le norme di attuazione.*

- 12) **Fa Sergio** (prot. 3255 del 15/02/2016) – *Fa osservare che l'art. 25 delle Norme di Attuazione fissando un rapporto massimo del 30% delle verande realizzabili rispetto alla superficie coperta e fissando un'altezza di 6 metri per la residenza, disciplina in maniera penalizzante la tipologia edilizia. Propone di eliminare il vincolo del 30% per le verande e di portare l'altezza massima a metri 6.50 : **Respingere l'osservazione** in quanto la scelta comunale si fonda su esigenze di carattere paesaggistico (sviluppo in altezza), ed è da ritenere che l'eliminazione del limite massimo del 30% delle verande, costituisca un eccesso dal punto di vista tipologico tale da non garantire un equilibrato rapporto tra gli spazi di vivibilità interna e gli spazi di vivibilità esterna, che nelle zone agricole, stante anche la maggiore disponibilità di spazi aperti rispetto al centro abitato, sono richiesti in misura minore*
- 13) **Fa Sergio** (prot. 3256 del 15/02/2016) – *Fa osservare che l'art. 25 delle Norme di Attuazione prevede una superficie minima di intervento in zona E2 di ettari tre e che tale disposizione normativa non specificherebbe che detto valore minimo è riferito ai soli fini residenziali, dunque più restrittiva del comma 4 dell'art 26 della legge regionale n. 8/2015. Detta restrittiva prescrizione impedirebbe alle aziende agricole con superficie minore di tre ettari la realizzazione di qualsivoglia intervento ed esempio un semplice magazzino. Chiede di conseguenza di introdurre la specifica previsione dei tre ettari solo per i fini residenziali, senza proporre una superficie minima per gli altri interventi : **L'osservazione viene accolta** alla luce di una rivalutazione generale svolta per le zone agricole, entro i seguenti limiti e prescrizioni: a) superficie minima di intervento per le volumetrie agricole pari a mq. 10.000 b) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.05 mc/mq fermo restando che deve essere posseduta la qualificazione di imprenditore agricolo a titolo principale;*
- 14) **Follesa Gianni** (prot. 3266 del 15/02/2016) – *Propone, in considerazione del servizio pubblico svolto dalla Follesa Turismo Service srl che si occupa di servizio taxi, noleggio auto con conducente, transfer da e per l'aeroporto di Cagliari e servizio scuolabus, che all'area in catasto al Foglio 34 masppali 1047, 988, venga impressa la destinazione urbanistica di zona G per dare continuità alla vicina zona G1.1 di modeste dimensioni : **Accogliere le osservazioni** in quanto l'area interessata, prossima al centro abitato può costituire una valida soluzione per la logistica dei trasporti locali.*
- 15) **SUA srl – Usai Francesca** (prot. 3280 del 15/02/2016) – *Il formulante le osservazioni premette di essere titolare di una concessione mineraria rilasciata dalla Regione il 15 agosto 2009 e di avere presentato - in data 26 novembre 2009 – in corrispondenza dei terreni distinti in Catasto al Foglio 20 mappale 155 una richiesta di parere preventivo per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, sulla quale gli uffici comunali si sono negativamente determinati, in quanto in assenza di variante urbanistica, l'intervento stesso non può trovare attuazione. Secondo il formulante le osservazioni, era cosa scontato l'automatico recepimento nel PUC delle necessarie varianti per rendere attuabile l'intervento. Tuttavia il PUC adottato ha impresso all'area in esame la destinazione d'uso agricola (E2) la cui specifica disciplina esclude in radice la realizzazione di impianti classificabili come industriali. Ritiene che le regole contenute nel DPGR 9743-271 del 1 agosto 1967 debbano essere recepite dal PUC, richiama la sentenza TAR 9 maggio 2012 che "ha dato ragione al Comune di Barisardo per avere concesso un edificio per svolgere attività di cava" e in alternativa chiede una classificazione urbanistica di tipo D. **Respingere***

le osservazioni. L'area in relazione alla quale vengono formulate le osservazioni si trova fuori dal perimetro della concessione mineraria. Il Consiglio di Stato, con decisione del 26 settembre 2010 sentenza n. 1767, ha stabilito che la pianificazione urbanistica di un area, ben può incidere sulle attività estrattive, sul presupposto che il regime minerario, di diritto, non può automaticamente superare i vincoli del piano urbanistico. Saggiunge poi, la sentenza, che restano pertanto salvi i poteri di governo del territorio propri del Comune. Secondo il Consiglio di Stato occorre partire dalla distinzione tra la materia dell'urbanistica come attinente all'assetto ed utilizzazione del territorio (art 79 del DPR 24 luglio 1977 n. 616) nella quale la funzione di governo è affidata al Comune, e la materia delle <<acque minerali e termali>> (art 61 del DPR 24 luglio 1977 n. 616). Il diverso assetto delle competenze che caratterizza le due materie, impone, tra l'altro che debbano essere tenuti distinti i relativi procedimenti che sono preordinati alla tutela di interessi pubblici eterogenei: la distinzione tra le due materie porta ad escludere che la regolamentazione dell'uso delle acque minerali possa rientrare, seppure indirettamente, nell'ambito della pianificazione urbanistica. Il progetto per il quale venne chiesto il parere preventivo si riferiva – sotto il profilo della disponibilità dell'area – ad una scrittura privata del 5 ottobre 2011, con riserva da parte della società SUA srl di esercitare il proprio diritto di accettare l'opzione di vendita entro e non oltre il termine del 1 ottobre 2012. Il comma 4 dell'art. 9 delle vigenti norme di attuazione annesse al programma di fabbricazione (che prevede l'incremento dell'indice fino al limite massimo di 0,50 mc/mq) è stato soppresso con delibera del Consiglio comunale n. 47 del 13 maggio 1996. Con nota prot. 5662 del 21 febbraio 2014 la RAS – assessorato all'industria – ha attestato che le opere necessarie per la valorizzazione e la coltivazione dei giacimenti, sono ai sensi dell'art. 32 del R.D. 1443/1927, considerate di pubblica utilità. In realtà l'art. 32 del citato regio decreto precisa che sono considerate di pubblica utilità le opere ... “entro il perimetro della concessione”. Da ciò consegue che il titolare di una concessione mineraria che debba eseguire opere sul fondo altrui, seppure il fondo ricada dentro il perimetro di concessione, deve attivare le normali procedure per ottenere i prescritti decreti di espropriazione. Tali procedure, di contro, non potranno essere avviate fuori dal perimetro e pertanto, va da sé, che dovrà essere dimostrata la titolarità del suolo. Deve inoltre farsi presente che le istanze dei cittadini relative a concessioni edilizie devono essere esaminate dai competenti uffici comunali con esclusivo riferimento alla pianificazione urbanistica, in quanto le disposizioni contenute nel decreto assessoriale 2266/83 (Decreto Floris) costituiscono il sovraordinato quadro normativo per la formazione degli strumenti urbanistici e hanno come destinazione non la generalità dei cittadini, ma esclusivamente gli organi pubblici preposti alla pianificazione del territorio. Pertanto deve ritenersi, in astratto, che l'unica possibile soluzione per consentire la realizzazione dell'intervento consista nell'attribuire all'area la destinazione urbanistica di zona D. Non risulta inoltre che l'area, per la quale la società SUA srl, ha prodotto una nuova scrittura privata con opzione di acquisto esercitabile non oltre il termine del 11 settembre 2017, sia di sua proprietà.

- 16) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3347 del 16 febbraio 2016): *Viene fatto osservare che i terreni distinti in Catasto al Foglio 19 mappali 15,27,176,103,104,174,175,330 di mq. 78.903, classificati del vecchio programma di*

*fabbricazione in zona C, sono stati declassati dal PUC in zona E2, nonostante racchiusi tra una zona B e la zona C lottizzata (Mulvoni). Sostengono, i formulanti le osservazioni, che l'amministrazione comunale era al corrente sin dal gennaio 2008 dell'intenzione di lottizzare, il cui progetto venne presentato nel marzo del 2011. Ritengono sia discutibile la sospensione del progetto operata con delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2014. L'amministrazione non avrebbe tenuto conto della volontà di un gruppo di cittadini il cui progetto voleva dare risposta alle esigenze abitative dei pulesi, riqualificare la zona e ricucire il tessuto urbano. In considerazione di ciò chiedono che venga ricostituita la zona C, anche per sanare, soggiungono, il forte danno economico subito: **Respingere le osservazioni**. La diversa scelta di pianificazione operata dall'amministrazione comunale rispetto alla pregressa classificazione urbanistica, non appare, sotto il profilo tecnico e giuridico, censurabile. Per consolidata giurisprudenza, il proprietario di un area, in fase di revisione dello strumento urbanistico, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa dalla precedente strumentazione urbanistica, elemento di per sé inidoneo alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'amministrazione comunale (Tar Toscana 1272 del 20 luglio 2011). Altra autorevole giurisprudenza ha poi sostenuto che la regola generale di ampia discrezionalità nelle scelte di pianificazione subisce un'eccezione solo qualora sussista una situazione di affidamento qualificato derivante da convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune (CdS 1476/2008, Tar Campania 2043/2010). Tale situazione di affidamento qualificato non è rinvenibile nel caso di specie.*

- 17) **Battelli Antonio (Circolo Velico Porto d'Agumu)** (prot. 3353 del 16/02/2013) – *Il formulante le osservazioni argomenta che l'attribuzione agricola impressa all'area in catasto al Foglio 48 mappale 60, non ne consentirebbe il suo effettivo utilizzo perché vicina ad area destinata ad H1 o G/F e riterrebbe più consona la classificazione in zona H1 al fine di consentire all'associazione velica di poter realizzare opere precarie e amovibili a supporto della propria attività: **Respingere le osservazioni**. Il precedente PUC adottato in via definitiva nel mese di maggio del 2014, recependo le osservazioni dell'associazione, aveva esteso la zona H1 sino a ricomprendere l'attività del circolo stesso. Ora viene chiesto di estendere tale classificazione in un'altra area in corrispondenza della quale, evidentemente, il circolo intende spostare la propria attività. Non è condivisibile che vengano attribuite destinazioni urbanistiche per singoli mappali senza una generale visione del territorio e l'accoglimento della presente osservazione verrebbe a determinare un episodico isolato di zona H nel contesto generale della zona agricola.*

ZONA URBANISTICA E5

- 1) **Carcanella Aurelio** (prot. 3267 del 15/02/2016) – *viene fatto osservare che i terreni in catasto al Foglio 45 mappali 11-13-16-18-22-25-28-29 costituiscono parte di un unico compendio aziendale, le cui aree restanti sono classificate E1. Si chiede di classificare, per omogeneità, in zona E1 anche la parte classificata dal PUC in zona E5: **Respingere le osservazioni** in quanto le argomentazioni a supporto della invocata modifica da zona E5 a zona E2 non appaiono convincenti sotto il profilo tecnico. Dall'esame delle ortofoto risulta che l'area è decisamente caratterizzata dalla presenza di fitta macchia mediterranea e da forte acclività, tali da non poterla considerare area caratterizzata da un produzione agricola tipica e specializzata. A conferma, nella carta dell'uso del suolo (tav 08b) sono individuate come "aree a pascolo naturale" mentre nella carta delle unità delle terre, come litologia indica "paesaggi su rocce intrusive" e come morfologia "versanti incisi e accidentali" e infine come uso e copertura del suolo "associazioni vegetali arbustive e/o erbacee"*

Sulla presente proposta sono espressi, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, di cui al D.L.vo n° 267 del 18.08.2000, i seguenti pareri:

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO

Sono esclusi dal presente parere : il punto 14 della zona E2; il punto 4 della Zona E Norme Comuni; il punto 1 delle Osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e la Regolamento Edilizio, per incompatibilità in quanto sussiste relazione di parentela con alcuni sottoscrittori delle osservazioni.

**Il Responsabile del Servizio Interessato
Deidda Donato**

Pula, 10/05/2018

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO

Limitatamente: al punto 14 della zona E2; al punto 4 della Zona E Norme Comuni; al punto 1 delle Osservazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio

**Il Responsabile del Servizio Interessato
Enrico Murru**

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE: PARERE non dovuto

Il Responsabile del Servizio Finanziario

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

La Sindaca invita i Consiglieri all'osservanza del disposto dell'art. 78 del Tuel e ad astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione nel caso vi siano motivi di incompatibilità.

In apertura di seduta, la Consigliera Toccori, chiede all'Amministrazione, risposta in merito alla nota trasmessa dai professionisti locali, al fini di rivedere alcune scelte urbanistiche. Ritiene che sarebbe stato opportuno sentire i professionisti.

La Sindaca, informa che il percorso di approvazione del PUC è ancora lungo. Questo è la fase dedicata alle osservazioni, afferma, se nel percorso di approvazione del PUC, ci rendiamo conto che le richieste avanzate dai professionisti sono accoglibili, lo faremo.

La Consigliera Loi, condivide quanto affermato dalla Consigliera Toccori, sottolineando l'importanza di ascoltare e di incontrare i professionisti.

Dopo ampia discussione, riportata nel verbale integrale di seduta, il Consiglio inizia l'esame delle osservazioni:

ZONA URBANISTICA A

Escono per ragioni di incompatibilità i Consiglieri Collu e Toccori al punto 1).

- 1) Abis Luigi** (prot. 3222 del 15/02/2016) – *Ad avviso del proponente le osservazioni l'area in Catasto al Foglio 24 mappale 1086 sub. 3, sarebbe priva di connotati di valenza storica e non sarebbe pertanto suscettibile di essere considerata all'interno delle strutture insediative più antiche, ma meglio si inserirebbe nel perimetro adiacente identificato come zona "B":*

Respingere le osservazioni in quanto l'immobile ricade all'interno del Centro di Antica e Prima

Formazione individuato nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale e come da atto ricognitivo di perimetrazione approvato dal Consiglio Comunale con verbale di deliberazione n° 22 del 22 giugno 2007 e presa d'atto regionale avvenuta con determinazione del dirigente del Servizio di Pianificazione Urbanistica Territoriale della Regione Sardegna n° 1036/DG del 2 Ottobre 2007. La sussistenza del tessuto di antica e prima formazione non può essere desunto esclusivamente dallo stato di edificazione di un singolo lotto ma dall'insieme degli elementi e delle caratteristiche edilizie e infrastrutturali che caratterizzano una data porzione territoriale. Le foto degli anni '54 e '68 richiamate dal proponente le osservazioni confermano tutte le caratteristiche del tessuto urbano di antica e prima formazione di tutto l'isolato compreso tra la Via Roma, Via Regina Margherita e Corso Vittorio Emanuele.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

Escono per ragioni di incompatibilità i Consiglieri Fa e Abis al punto 2).

Rientra Collu e risulta assente Toccori.

- 2) **Granata Ugo** (prot. 3271 del 15/02/2016) – *Propone di integrare l'art. 9 delle Norme di Attuazione con il contenuto del comma 9 dell'art. 30 della legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015 che sostanzialmente introduce, in zona A e centro di antica e prima formazione, la possibilità, in assenza di dei Piani Particolareggiati, dell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo: **Respingere le osservazioni*** in quanto le disposizioni di cui alla legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015 trovano diretta applicazione senza necessità di recepimento in sede di pianificazione urbanistica di livello comunale. Nel caso di specie trattasi di norma contenuta nel capo I (Titolo II) articolo 30 comma 9 che trova applicazione sino all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale e comunque non oltre 31 dicembre 2017 (art.37).L'osservazione, per le ragioni suesposte, non è accoglibile. Peraltro il richiamato intervento di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo non può superare le definizioni di "ristrutturazione edilizia" di cui al punto d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, ben sussistendo differenza tra la suddetta tipologia della "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" e quella della "ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo". Va da sé che la previsione dell'una o dell'altra modalità di ristrutturazione dovrà essere puntualmente individuata in sede di studio del Piano Particolareggiato in relazione alle caratteristiche di ogni singolo edificio.

Dopo breve discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Loi e Pittaluga e i chiarimenti del Geom. Deidda, riportati nel verbale di seduta, il punto 2) viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	13	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	2	Pittaluga e Loi

ZONA URBANISTICA B

Rientrano in aula i Consiglieri Fa e Abis e Toccori.

Si dichiarano incompatibili Medau, Collu, Farneti, Pirisinu, Mascia, Usai, Cappato, Lecca, Lucarelli, Berghi, Zucca al punto 1).

1) **Spano Angelo Salvatore** (prot. 3270 del 15/02/2016) – *Fa osservare che il lotto di sua proprietà in Catasto al Foglio 24 mappale 1230 di mq 240 viene considerato dal PUC in zona B per 93 mq e zona C per 147 mq. Quest'ultima porzione di 147 mq fa parte di un piano di lottizzazione approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale ed è stata proposta dagli stessi lottizzanti come area di cessione. La restante zona B di mq. 93 non sarebbe di fatto suscettibile di utilizzo edificatorio e propone pertanto l'inserimento di una norma atta a consentire lo sfruttamento volumetrico del lotto, indicando come possibile soluzione il trasferimento volumetrico in altro lotto, comunque non individuato, e alternativamente ne chiede l'inclusione in zona C: **Accogliere le osservazioni** entro i limiti che seguono. Il trasferimento dei diritti edificatori è già disciplinato dall'art. 53 del Regolamento Edilizio adottato dal Consiglio Comunale ed è inoltre disciplinato dall'art. 5 comma 3 della legge 106/2011 (cd Decreto Sviluppo) che ha modificato l'art. 2643 del Codice Civile. Il suddetto articolo 53 del regolamento contiene la precisazione che "l'amministrazione comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale e sovraordinata" e pertanto il regolamento stesso verrà integrato con le seguenti precisazioni:*

- Il trasferimento dei diritti edificatori resta subordinato alla omogeneità di destinazione
- Sono fatti salvi i restanti parametri edilizi (distacchi, lotto minimo ecc.)
- Sussistenza della continuità territoriale, non necessariamente adiacenti, ma significativamente vicini.

Dopo breve discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Pittaluga, Loi, Abis e quello della Sindaca, riportati nel verbale di seduta, il punto 1) della Zona Urbanistica B, per mancanza del numero legale, sarà sottoposto all' esame del Commissario.

ZONA URBANISTICA C

1) **Granata Ugo, Uccheddu Maurizio e Olla Francesco** (prot. 3349 del 16/02/2016) – *Propongono di modificare la disciplina della zona Chs onde poter rendere possibile l'attuazione di una proposta di lottizzazione che non ha avuto seguito proprio perché venutasi a trovare in contrasto con il PUC adottato nel 2013. La modifica viene formulata sul presupposto che la zona Chs fa parte di uno studio generale comprendente più stralci funzionali, approvata dal Consiglio Comunale con DCC n° 3/2002 e n° 38/2003. Peraltro, viene espressamente chiesto di modificare l'area di cessione vincolata prevista in zona Chs in quanto elemento di ostacolo alla viabilità prevista nelle citate delibere : **Respingere le osservazioni** Risulta che con DCC n. 3 del 24 gennaio 2002 il Consiglio Comunale nell'adottare il Piano di Lottizzazione "S'Olivariu de Su Baroni", autorizzò il convenzionamento separato degli stralci funzionali da sottoporre di volta in volta alla sua approvazione. La proposta di lottizzazione cui fanno riferimento i proponenti le osservazioni coincide con la stralcio funzionale n° 3 ed è stato presentato al Comune di*

Pula a distanza di oltre 10 anni dalla suddetta delibera consigliare n.3 del 24 gennaio 2002. Con la delibera n. 15 del 7 giugno 2013, il consiglio comunale, individuando la zona Chs – poi confermata con la delibera n. 30/2015 – ha effettuato differenti scelte sulle modalità attuative di quella porzione di zona C, dove non risultavano stipulati atti idonei a conferire una posizione qualificata ai proprietari, ben potendo dunque rivedere i propri indirizzi di programmazione territoriale.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa - Toccori

- 2) **Lecca Maurizio (Elleppi srl)** (prot. 3281 del 16/02/2016) – *Viene fatto osservare che l'area "ELLEPI", in catasto al Foglio 23 mappale 308 sub 16, è stata classificata dal PUC come zona "C-Attuate e in attuazione" classificazione non corrispondente all'effettivo status dell'area. Si chiede una classificazione come "zona non soggetta a piano di lottizzazione":* **Accogliere le osservazioni entro i limiti che seguono:** Risulta che l'area in esame è stata inclusa dal Piano Urbanistico tra le zone "C confermate, attuate ed in corso di attuazione". Tuttavia, l'area, non fa parte di nessun piano di lottizzazione, non risultando inserita in nessuno dei due piani di lottizzazione convenzionati che con essa confinano e cioè il piano di lottizzazione Sa Tanca de Is Quadeddus (convenzione rep. 23158/1997) e Su Forru Nou (convenzione rep. 35099/1992).

In effetti l'edificazione del complesso ELLEPPI' risale alla seconda metà degli anni '70 quando l'area risultava classificata zona B (DPGR n. 7058 del 14 luglio 1970, DPGR n. 59 del 17 febbraio 1972, DPGR n. 51 del 8 maggio 1974) e venne trasformata in zona C con DA n. 601 del 29 giugno 1979 e successive varianti.

Nella foto aerea RAS del 24 aprile 1977 è già visibile il fabbricato in questione. In considerazione di quanto sopra si propone al consiglio comunale la seguente integrazione alle norme tecniche di attuazione:

“ in corrispondenza dell'area ELLEPPI', sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380 del 6 giugno 2001. Ogni ulteriore incremento volumetrico dovrà essere preceduto da apposito piano di lottizzazione nel rispetto degli indici e che, ai fini degli standard urbanistici, dovrà considerare anche la volumetria esistente”

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa - Toccori

ZONA URBANISTICA D

La Consigliera Pirisinu si dichiara incompatibile al punto 1).

- 1) **Manca Maria Ausilia** (prot. 1515 del 22/01/2016) – *Chiede una maggiore flessibilità della destinazione urbanistica in corrispondenza del PIP comunale, al fine di poter realizzare nel proprio lotto un complesso con spazi da dedicare alla vecchia bottega artigiana di scultura, di aule per attività didattiche, spazi ricreativi complementari alle zone espositive di mostre e conferenze (zona Bar, cucine, mense) oltre agli alloggi per i partecipanti ai corsi e seminari: **Accogliere parzialmente le osservazioni** nel senso che si ritiene compatibile con la destinazione urbanistica di zona D l'attività di bottega artigiana della scultura, ma non altrettanto compatibile l'attività ricettiva, destinazione che non risulta inclusa tra le funzioni consentite né dal vigente programma di fabbricazione, né dalle disposizioni regionali di riferimento (DA 2266/U del 20/12/1983).*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa - Toccori

ZONA URBANISTICA E1

La Consigliera Francesca Toccori si dichiara incompatibile al punto 1).

- 1) **Bellucci Giovanni** (prot. 695 del 13/01/2016) – *Viene fatto osservare che la linea dividente il comparto 4/A dal comparto 4B del PP delle zone G*, non è conforme alla convenzione stipulata con il Comune il perimetro risulta deformato. Chiede di rettificare tale linea dividente in conformità alla convenzione e di restituire al comparto 4B l'originario classificazione urbanistica G in luogo della destinazione di zona E1 conferita dal PUC adottato: **Accogliere parzialmente le osservazioni**: si propone di accogliere le osservazioni limitatamente alla corretta delimitazione del comparto 4A, in conformità alla convenzione stipulata. Il comparto 4B, non oggetto di pianificazione attuativa, non può più trovare classificazione urbanistica di zona G in quanto ai sensi del decreto Floris (DA 2266/U del 20/12/1983) le zone G sono destinate a servizi tra cui non rientrano le strutture alberghiere.*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

Le Consigliere Collu e Toccori si dichiarano incompatibili al punto 2).

2) **Nora Verde srl** (prot. 3110 del 12/02/2016) – *Propone che i terreni distinti in Catasto al Foglio 36 mappali 67,28,247,246,244,68,34,32,31,29,27 località Arrieras, vengano classificati in zona G/F turistica, in quanto a suo dire, il Piano Paesaggistico Regionale richiederebbe di conformare i nuovi interventi residenziali, turistici e servizi generali “in connessione e integrazione strutturale e formale con l’assetto insediativo esistente” e rappresenterebbe – l’area in questione – “la naturale espansione del centro urbano” ideale connessione con il previsto porto turistico di Agumu”:* **Respingere le osservazioni** in quanto l’area ricade interamente in zona classificata dal PAI area di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) ove non è consentito edificare. La scelta urbanistica G/F non troverebbe giustificazione alcuna sotto il profilo delle considerazioni ambientali da svolgere in sede di processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Non è peraltro condivisibile la considerazione come l’area costituisca la naturale espansione del centro urbano in quanto trattasi di terreni nemmeno considerati dal PPR nell’assetto insediativo, ma nell’assetto ambientale

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

La Consigliera Collu rientra in aula.

Risultano incompatibili i Consiglieri Medau, Collu, Farneti, Pirisinu, Mascia, Usai, Cappato, Lecca, Lucarelli, Berghi, Zucca, Toccori e Fa pertanto i punti 3) e 4) “Fa Sergio” saranno sottoposti al vaglio del Commissario.

3) **Fa Sergio** (prot. 3251 del 15/02/2016) – *Chiede di modificare l’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione limitando la superficie minima di 3 Ha alla sola edificazione residenziale e consentendo l’edificazione per gli interventi agricoli (privi di volumetria residenziale) senza l’osservanza di tale superficie minima di ettari tre:* **L’osservazione viene accolta** alla luce di una rivalutazione generale svolta per le zone agricole, entro i seguenti limiti e prescrizioni:
a) superficie minima di intervento per le volumetrie agricole pari a mq. 10.000 b) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.05 mc/mq fermo restando che deve essere posseduta la qualificazione di imprenditore agricolo a titolo principale;

4) **Fa Sergio** (prot. 3252 del 15/02/2016) – *Chiede di eliminare la previsione contenuta nell’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione che consente la realizzazione di verande nel solo rapporto massimo del 20% della superficie computabile ai fini volumetrici:* **Respingere le osservazioni** in quanto è da ritenere che l’eliminazione del limite massimo del 20% delle verande, pu costituire un eccesso dal punto di vista tipologico tale da non garantire un equilibrato rapporto tra gli spazi di vivibilità interna e gli spazi di vivibilità esterna, che nelle zone agricole, stante anche la maggiore disponibilità di spazi aperti rispetto al centro abitato, sono richiesti in misura minore.

La Consigliera Toccori si dichiara incompatibile al punto 5).

- 5) **Carcanella Aurelio** (prot. 3269 del 15/02/2016) – *Chiede che la zona E1 impressa ai mappali 337/a – b-c-c-d-e-f del Foglio 51, venga modificata in zona G per fini ricettivi extra alberghieri. L'operazione consentirebbe di operare con maggiore certezza l'attività di bonifica già avviata: **Respingere le osservazioni** in quanto le zone G, ai sensi del decreto Floris (DA 2266/U del 20/12/1983) non prevedono la insediabilità di strutture turistico alberghiere, che devono invece trovare collocazione nelle zone F turistiche. E' tuttavia intendimento dell'amministrazione comunale di valutare l'intero aereale costituente il corridoio di collegamento Parco Scientifico/Area portuale Agumu, ai fini di una attribuzione di servizi territoriali di interesse generale.*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

La Consigliera Toccori si dichiara incompatibile al punto 6).

- 6) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3345 del 16 febbraio 2016): *Si chiede la classificazione dei terreni in Catasto al Foglio 48 mappali 42-43-44-45 in zona F o zona G/F sul presupposto che l'elevata salinità li rende infruttuosi per fini agricoli: **Respingere le osservazioni** in quanto i terreni in esame ricadono interamente nella fascia dei 300 metri dal mare. Secondo la carta "capacità d'uso" facente parte dello studio dell'Assetto Ambientale, l'area risulta avere come limitazione d'uso "salinità elevata, drenaggio da lento a impedito" e come attitudini e interventi è stato indicato "conservazione dell'ambiente naturale".*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

La Consigliera Toccori si dichiara incompatibile al punto 7).

- 7) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3346 del 16 febbraio 2016): *In relazione ai terreni distinti in Catasto al Foglio 19 mappali 188-189-190-191-192-193- 593, viene invocata una norma in virtù della quale sarebbe consentita l'edificazione in zona agricola per una profondità di 30 metri dall'asse stradale della via Volta con lo stesso indice della adiacente zona B. Su tale presupposto gli osservanti chiedono di attribuire ai terreni in esame la destinazione urbanistica di zona B: **Respingere le osservazioni** in quanto ai sensi dell'art. 3 del*

D.A. n. 2266/U del 20 febbraio 1983 le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono considerate parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti, nei comuni di prima classe, non sia inferiore al 20% di quello complessivamente realizzabile. Peraltro secondo la circolare n. 1/84 – punto 2 – la volumetria ammessa deve essere determinata con l'indice massimo prescritto dal decreto Floris e cioè 7 mc/mq. Nel caso di specie l'area risulta totalmente ineditata e non presenta pertanto i requisiti volumetrici richiesti dalla norma al fine di poter imprimere ad essa la classificazione urbanistica di zona B di completamento urbano.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga – Abis – Loi – Fa

ZONA URBANISTICA E2

I Consiglieri Toccori e Abis si dichiarano incompatibili al punto 1).

- 1) Abis Carlo, Abis Fernando, Abis Bruno, Abis Graziella, Abis M. Francesca, Abis Maria Annunziata** (prot. 2877 del 10/02/2016) – *I proponenti le osservazioni ritengono lesiva sotto il profilo economico e non rispondente alla vocazione agricola, la classificazione E2 impressa dal Piano Urbanistico Comunale. Tale classificazione sarebbe stata impressa senza tenere conto delle Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 10 aprile 2014 con la quale venne sospesa una proposta di lottizzazione. La classificazione in zona urbanistica E2 risulterebbe incoerente in quanto i terreni sono confinanti con il viale dei Fiori di collegamento turistico con Portocolumbu e Perdesali e confinanti inoltre con la zona B e la lottizzazione Santu Perdixeddu pressoché attuata. Con l'attuale scelta la lottizzazione Santu Perdixeddu verrebbe isolata con conseguente frattura urbanistica con il contesto urbano. Si chiede in sintesi il ripristino della precedente classificazione urbanistica di zona C: **Accogliere le osservazioni**; va in generale rilevato che il proprietario di un area in fase di revisione dello strumento urbanistico generale, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa all'area dalla precedente strumentazione urbanistica, elemento di per sé inidoneo alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'Amministrazione comunale (TAR Toscana n. 1272 del 20 luglio 2011). Autorevole giurisprudenza ha poi sostenuto che la regola generale di ampia discrezionalità nelle scelte della pianificazione subisce eccezione solo qualora sussista una situazione di affidamento qualificato derivante da convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune (CdS 1476/2008, Tar Campania 2042/2010). Resta comunque nella facoltà dell'amministrazione comunale rivedere e rivalutare le scelte effettuate anche alla luce degli incontri pubblici (4 febbraio 2016) che si sono tenuti in relazione al procedimento di VAS. In tale occasione l'amministrazione comunale ha potuto constatare che numerosi cittadini di Pula avevano in precedenza riposto numerose aspettative per promuovere la realizzazione di un complesso residenziale non finalizzato a lucrare sul mercato immobiliare ma a soddisfare proprie esigenze abitative. Su tale fondamentale presupposto si accolgono le osservazioni formulate, con la condizione che gli indici di edificabilità e la superficie territoriale interessata dovranno essere dimensionati in funzione della disponibilità volumetriche che emergerà nel corso dell'attività*

di coopianificazione regionale e con l'orientamento generale di indirizzare gli interventi al social housing;

Dopo ampia discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Loi, Pittaluga, Farneti, Pirisinu e quello della Sindaca, riportati nel verbale integrale di seduta, il punto 1) viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Pittaluga - Loi – Fa

2) Caocci Luciano + 13 nominativi (prot. 3026 del 11/02/2016)

*Viene fatto osservare che l'area contraddistinta in Catasto al Foglio 37 mappali 227-743-214-74-720-719-229-233-740-237-238-531-532-236-300-240-295-232-747-701-217-10-414h-414-580-234-415b-415a-280-278-279-202-203-203d-199-201-101c-755 avente estensione complessiva di mq. 81.000 circa, risulta interclusa tra due zone F e non presenta caratteristiche tali – per via della elevata frammentazione fondiaria - da poter essere qualificata come area agricola di primaria importanza. In ragione di ciò i formulanti le osservazioni chiedono una classificazione di zona C tesa al recupero del territorio compromesso da plurime edificazioni, o quantomeno una classificazione di zona E4 aree marginali per l'attività agricola. **Accogliere parzialmente le osservazioni** in quanto le stesse mettono in rilievo che l'area cui il PUC ha inteso imprimere la classificazione urbanistica di zona E2 è effettivamente caratterizzata da un generale stato di compromissione con presenza diffusa di volumi edificati in diverse epoche. Si ritiene che, in accoglimento alle osservazioni formulate, l'area sia suscettibile di essere classificata in zona C da assoggettare a specifico piano di riqualificazione urbanistica con basso indice di edificabilità territoriale con la finalità di riordinare e risanare il frammentario tessuto edilizio dotando l'area stessa degli standard urbanistici e delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che l'accoglimento così espresso resta subordinato alla condivisione regionale in fase di coopianificazione.*

Dopo una breve discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Toccori, Loi, e i chiarimenti del Geometra Deidda, riportati nel verbale integrale di seduta, il punto 2) viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Toccori, Abis, Pittaluga, Loi, Fa

- 3) **Manca Giuseppe** (prot. 3033 del 11/02/2016) – *Viene formulata una generica proposta di utilizzo delle aree in catasto al Foglio 46 mappali 46-348-863-378-880 da parte dell'amministrazione comunale, per eventuali iniziative di trasformazione urbanistica del comparto : Respingere le osservazioni in quanto la genericità con cui sono state formulate non consente di svolgere adeguate valutazioni.*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa - Toccori

- 4) **Spiga Orietta** (prot. 3082 del 12/02/2016) – *Propone di conferire classificazione urbanistica al proprio fondo sito in catasto al Foglio 37 mappale 531 di mq 1185: Si rinvia alle precedenti valutazioni espresse nel punto 2 in quanto non può essere svolta una limitata valutazione territoriale su una modesta area di poco più di 1000 mq. L'osservazione risulta assorbita dalle valutazioni già svolte in corrispondenza del precedente punto 2) cui si rimanda, nel cui più vasto contesto è inserito il lotto in esame.*

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa - Toccori

La Consigliera Collu si dichiara incompatibile al punto 5).

- 5) **Monni Carlo** (prot. 3111 del 12/02/2016) – *il formulante le osservazioni fa osservare che l'area sarebbe stata inopinatamente classificata E2 in assenza di una indispensabile relazione agronomica. L'area presenterebbe, sotto il profilo dell'uso agricolo cui viene destinata, insormontabili difficoltà di natura giuridica e tecnica. Viene inoltre fatto presente che il vigente programma di fabbricazione classifica l'area zona F e che in altri casi è stato osservato il principio del riconoscimento delle legittime aspettative dei proprietari e aree adiacenti sono state trasformate da uso agricolo ad uso turistico. Chiede in sintesi di attribuire all'area in argomento, distinta in catasto al Foglio 37 mappali 174-317-319-321-812-815-817 e Foglio 38 mappali 85-96-97-125-231-232-316-317-231-243, la classificazione di zona F turistica. In merito alle osservazioni formulate va in generale rilevato che il proprietario di un area, in fase di revisione dello strumento urbanistico, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa all'area dalla*

precedente strumentazione urbanistica, elemento questo inidoneo alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'amministrazione comunale. Ci premesso occorre precisare che l'amministrazione comunale, nell'ambito del proprio potere di ampia discrezionalità nelle scelte urbanistiche può operare anche differenti classificazioni. In relazione alle osservazioni respinte dal Consiglio Comunale con delibera n. 50/2013 è opportuno precisare che il richiamato perimetro di tutela integrale (Bene Identitario Nuraghe Guardia Is Mongias) è stato oggetto di esame in sede di coopianificazione regionale e con verbale n. 418 del 6 ottobre 2011 si è dato atto che il nuraghe non è individuabile verosimilmente perché andato distrutto, e lo stesso non fa parte dei beni di cui al verbale conclusivo del 19 settembre 2014 con il quale sono stati definitivamente coopianificati i beni. Su tale presupposto e sulla esigenza di raccordare il centro di Pula con le aree turistiche prossime a Nora, mediante la realizzazione di un corridoio urbanistico di collegamento, le osservazioni formulate **verranno più approfonditamente valutate** entro limiti della destinazione e della volumetria che verrà ritenuta congrua secondo un quadro generale di riparto da effettuarsi complessivamente nell'intero territorio delle zone F e G e con la condizione di un positivo esito dell'attività di copianificazione regionale che verrà avviata.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Pittaluga – Abis – Loi – Fa – Toccori

Il Consigliere Pittaluga alle ore 18:40 esce dall'aula.

La Consigliera Toccori si dichiara incompatibile al punto 6).

- 6) **Massa Andrea** (prot. 3121 del 12/02/2016) – *a dire del formulante le osservazioni - che ricostruisce, secondo il proprio punto di vista, i fatti che hanno caratterizzato la decisione del Consiglio Comunale di prendere atto della decadenza del Piano di Lottizzazione Terramaini,- non può essere assunta una decisione definitiva sulla zonizzazione del PUC che trasforma la zona C in zone E2, in quanto è pendente ricorso nanti la Cassazione avverso il rigetto della sentenza del Consiglio di Stato 2 settembre 2015. Sostiene inoltre che anche qualora dovesse trovare conferma quest'ultima sentenza, essa conterrebbe "prescrizioni cogenti per l'amministrazione comunale" nel senso che il Comune sarebbe obbligato a tenere in conto la precedente destinazione urbanistica. Inoltre i terreni sarebbero irreversibilmente trasformati e chiede di classificare la zona con destinazione C ridefinendo gli indici. **Respingere le osservazioni.** L'osservazione, sulla scorta delle motivazioni addotte, non è suscettibile di accoglimento. Il formulante le osservazioni si appella ad una sorta di aspettativa qualificata, non sussistente nel caso di specie proprio perché è venuto meno il piano di lottizzazione e con essa sono venuti meno anche gli impegni formali dell'amministrazione comunale assunti con la convenzione, impegni peraltro limitati dal sopraggiunto quadro normativo sovraordinato introdotto dal Piano Paesaggistico Regionale che di fatto ha determinato il fermo edilizio delle zone C con la sola esclusione di quelle aventi convenzione efficace al 10*

agosto 2004 e con opere di urbanizzazione avviate (reticolo stradale realizzato) e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi, fattispecie in cui non si versa. Il termine decennale di validità del piano di lottizzazione ha, tra l'altro, lo scopo di non condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura e non è condivisibile l'assunto come il Comune di Pula abbia un obbligo di mantenimento della pregressa destinazione urbanistica di zona C. Invero, nella sentenza del Consiglio di Stato del 2 settembre 2015 si legge che la fissazione del termine decennale coincide con la esigenza di assicurare effettività e attualità alle previsioni urbanistiche, non potendo le lottizzazioni convenzionate condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura (CdS 29 novembre 2010 n. 8384; CdS 13 aprile 2015 n. 1543). Secondo la sentenza del CdS n. 1412/98 la perdita di efficacia della lottizzazione convenzionata per scadenza del termine decennale fa venire meno l'affidamento circa la intangibilità della destinazione d'urbanistica per cui un nuovo strumento urbanistico non deve necessariamente tenerne conto. Con sentenza del CdS n. 2768 del 30 aprile 2009 è stato statuito che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate oltre un certo termine scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alla parte non realizzata. Nell'esercizio della propria discrezionalità delle scelte di pianificazione territoriale il Comune ha assunto la decisione di restituire all'uso agricolo una vasta area, tra cui rientra anche la proprietà del formulante le osservazioni, avente chiara vocazione agricola.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Loi – Fa

La Consigliera Toccori si dichiara incompatibile al punto 7).

- 7) Comparini Bardzky Roberto** (prot. 3193 del 15/02/2016) – *a dire del formulante le osservazioni non è dato comprendere perché il Comune abbia fatto uso, nel dimensionamento del piano, del parametro di 165 mc/ab in luogo di mc 229,62 mc/ab. Inoltre non emergerebbero le ragioni sulla base delle quali il Comune abbia confermato altre zone C e individuato anche delle nuove zone C, senza considerare quella di proprietà Comparini. L'area non sarebbe suscettibile di uso agricolo perché parzialmente interessata da urbanizzazione e comunque con superficie minore di tre ettari. L'attribuzione di zona agricola sarebbe pertanto irrazionale e si chiede dunque la conferma della destinazione in zona C. Aggiunge l'osservante che la controversia con il Sig. Monni è ancora pendente in grado di appello. **Respingere le osservazioni.*** Le osservazioni formulate sono prive di pregio: il parametro assunto per il dimensionamento del piano di 165 mc/ab non è ascrivibile a una mera scelta dell'amministrazione comunale ma frutto di ponderazioni e tavoli di confronto con l'organo regionale. In effetti il decreto Floris prescrive di norma il parametro di 100 mc/ab salvo diversa dimostrazione. L'amministrazione comunale mediante indagini dirette, ha potuto

dimostrare che tale parametro locale è indubbiamente superiore al valore di 100 mc/ab, tuttavia proposte superiori al valore di 165 mc/ab non sono condivisibili e sarebbero destinati *ab origine* ad essere disattese dall'organo regionale. Effettivamente l'indagine effettuata, contenuta nella relazione urbanistica del piano, se per un verso ha documentato valori superiori al parametro di 100 mc/ab, per altro verso non può essere sottaciuto che l'indagine ha riguardato tipologie edilizie esistenti e realizzate in epoche quando ancora le condizioni socio economiche consentivano la realizzazione di abitazioni di notevoli dimensioni, prevalentemente mono o bifamiliari, raggiungendo valori anche di 200 o 300 mc/ab per ogni componente del nucleo familiare. E' all'evidenza che tale tendenza è innegabilmente mutata nel tempo a seguito della introduzione delle tipologie plurifamiliari e a schiera, i cui parametri si sono drasticamente ridotti, anche in ragione delle mutate condizioni sociali e degli elevati costi delle aree edificabili. Pertanto il parametro di 165 mc/ab adottato per il dimensionamento del PUC è più che rispondente alle reali esigenze abitative locali. E' del tutto irrilevante la richiamata circostanza che il lotto sia minore di 3 ettari, posto che la pianificazione comunale riguarda ambiti più vasti del singolo lotto, così come è irrilevante la circostanza che in corrispondenza di tali aree siano state avviate opere di urbanizzazione, evidentemente in misura tale da non avere determinato un mutamento irreversibile dello stato dei luoghi e destinate ad essere rimosse. L'amministrazione comunale non ha ritenuto di individuare la località in esame come futura direttrice di espansione del Centro Urbano, preferendo per tale finalità, altre direttrici, tra cui quella verso il mare.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Loi – Fa

La Consigliera Toccori rientra in aula.

- 8) **Farina Angelina** (prot. 3203 del 15/02/2016) – *la classificazione urbanistica di zona E2 impressa dal PUC ai terreni distinti in Catasto al Foglio 22 mappali 161-136-19-20, impedirebbe/limiterebbe la possibilità di riconvertire le volumetrie della dismessa azienda agro-zootecnica in altre categorie. Fa osservare che l'azienda dismessa è adiacente al complesso Is Molas con destinazione turistico ricettiva e che il territorio circostante ha modificato la sua vocazione agricola. Al fine di riconvertire e riqualificare le volumetrie esistenti, non più utilizzabili, propone di inserire l'area in zona G, senza volumetrie aggiuntive e con specifica disciplina edilizia da prevedere nel PUC: **Respingere le osservazioni** l'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUC adottato dal Consiglio Comunale fa esplicito riferimento alla piena applicabilità del DPGR 3 agosto 1994 (Direttive Agricole). L'articolo 4 del richiamato Decreto, al secondo comma, stabilisce che "la destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinato dallo strumento urbanistico". L'articolo 25 delle Norme di Attuazione del PUC, che disciplina le zone E2, prevede la possibilità dell'esercizio del turismo rurale, senza fare specifico riferimento all' utilizzo, per tale finalità,*

ai fabbricati esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Si potrà pertanto, meglio precisare nelle norme di attuazione che la destinazione d'uso da attribuire a tale categoria di fabbricati, è individuata nell'attività del turismo rurale, senza che si renda necessario imprimere all'area la classificazione di zona G.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Toccori - Abis – Loi – Fa

9) **Melis Valentino** (prot. 3216 del 15/02/2016) – *Viene fatto osservare che la zona urbanistica D1 ha un'esigua larghezza che non consente, dopo avere rispettato il distacco prescritto dal codice della strada, dalla Statale 195 e tracciata la viabilità interna, soluzioni tecniche progettuali che non siano estremamene limitate. In ragione di ciò propone di individuare uno spostamento del limite della zona D1 di circa 25 metri dalla strada statale 195. Propone altresì di individuare, nell'area immediatamente adiacente classificata E2, un'area con classificazione D2 per piccole attività artigianali: **Accogliere le osservazioni** l'osservazione, tesa ad ottenere lo spostamento di metri 25 del limite della zona D1, appare accoglibile in ragione della rappresentata difficoltà di realizzare soluzioni progettuali razionali, tanto più che, da un attento esame degli elaborati cartografici di riferimento allegati al PUC adottato, emerge che la strada interna di disimpegno ai lotti risulterebbe totalmente disallineata rispetto alla strada esistente nell'adiacente piano per insediamenti produttivi comunale. E' all'evidenza che il mancato allineamento della zona D1 con tale asse stradale è frutto di mero refuso cartografico che necessita, anche in accoglimento dell'osservazione formulata, di essere rettificato. Quanto poi alla ulteriore individuazione di una zona D adiacente per piccoli insediamenti produttivi, si ritiene, entro i limiti del PAI, di accogliere l'osservazione stante la forte domanda per lotti finalizzati ad attività produttive.*

Il Consigliere Pittaluga rientra in aula.

Dopo ampia discussione, sentito l'intervento della Consiglieria Fa, la quale da lettura di un documento che si riporta integralmente e viene consegnato al Segretario Comunale:

“Il 24 novembre 2015, lei Sindaca revocava il PUC approvato dalla precedente amministrazione, azzerava tutto e adottava un altro PUC secondo una visione di sviluppo urbanistico del territorio che fosse in linea con il suo programma di governo. Nel piano urbanistico che sostituiva il precedente, riduceva la zona D artigianale limitandone la superficie a mq 27.600, guarda caso la stessa superficie acquistata il 27/7/2016 da una società, la "Word Immobiliare srl"

Che poi, come diceva un suo illustre predecessore, siccome a pensar male molte volte ci si indovina, ci viene il dubbio di come possa aver fatto un imprenditore a spender fior di quattrini senza aver avuto rassicurazioni da qualcuno sulla realizzabilità del progetto

Il 25 ottobre 2016 la "Word Immobiliare srl" chiede al Comune di poter realizzare un centro commerciale su quell'area di mq 27.600.

Nel frattempo, il 7 aprile 2016 l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha fatto pervenire delle puntuali osservazioni al Piano Urbanistico adottato da lei Sindaca nel 2015, e relativamente alla specifica zona artigianale chiedeva "di chiarire la percentuale massima da destinare alla funzione commerciale".

ad un anno di distanza, ignorando colpevolmente le richieste della Regione, in data 03/04/2017, propose con una delibera di Giunta al Consiglio Comunale di adottare il piano di insediamenti produttivi in Pula, loc. S'Orecanu, ad uso commerciale che interessava un'area di mq 27.600, presentato dalla società "Word Immobiliare srl" e che prevedeva uno sviluppo di 66.000 metri cubi.

A distanza di pochi giorni, il 14 aprile 2017, venne mandata a casa da una nutrita schiera di suoi ex consiglieri e assessori oltre che dall'opposizione.

*Il Commissario che le subentra, con delibera n°5 del 9 maggio 2017, con senso di grande sensibilità e correttezza, blocca tutto e rinvia l'esame del Piano di Insediamenti Produttivi presentato dalla "World Immobiliare srl" che, a suo parere, doveva essere espresso **non prima di chiarire l'intento dell'Amministrazione Comunale**, che di lì a poco verrà eletta (11 giugno 2017), e a cui spetterà il compito di rispondere alle osservazioni fatte dall'Assessorato all'Urbanistica sulla nuova zona artigianale indicata dall'amministrazione Medau dopo l'azzeramento e la nuova adozione del PUC nel 2015.*

La suddetta delibera del Commissario Straordinario diceva inequivocabilmente che "... solo dopo l'esito del loro esame (delle osservazioni) potranno essere assunte corrette e definitive determinazioni sulla proposta di pianificazione attuativa" (citazione testuale).

Lei Sindaca Medau dal giorno della sua rielezione l'11.6.2017 non ha ancora completato l'iter per l'adozione definitiva del PUC che si può dire sia ancora "in alto mare". Ma in tutto questo tempo, dopo aver tentato inutilmente di evitare di pronunciarsi in Consiglio adducendo scuse di incompatibilità della maggioranza dei consiglieri, ha sempre creato i presupposti perché il Centro Commerciale si realizzasse fino a quando con delibera del Consiglio Comunale n.15 del 17.4.2018 respinge le osservazioni migliorative al PUC spianando la strada per l'approvazione del Piano di lottizzazione della W.I.. Per capirlo basta leggere la risposta data all'osservazione della regione Sardegna che vogliamo citare integralmente:

"l'amministrazione comunale intende confermare l'ubicazione della zona D1. Ciò in quanto trattasi di area avente già impressa la classificazione di zona D, con forti manifestazioni di interesse da parte del mondo imprenditoriale, avente relazione di continuità con la rimanente zona D del territorio, già oggetto di pianificazione attuativa e si attesta sulla strada statale con l'osservanza del distacco imposto dalla pertinente fascia di rispetto. In corrispondenza della zona D1 è già stato presentato un piano di lottizzazione che non presenta impatto di carattere ambientale, in quanto le sue previsioni sono mitigate dalla modesta altezza degli edifici contenuta nel limite massimo di metri 7.50. In ogni caso dovranno essere osservate le "Linee guida per i paesaggi industriali della Sardegna" emanate con DGR n. 24/12 del 19.05.2015, secondo le indicazioni e prescrizioni che verranno impartite dall'ufficio tutela del paesaggio e ciò anche in relazione alla verifica di compatibilità ambientale contenuta nel punto 5.4.4 della delibera della Giunta Regionale 55/108 del 29/12/2000 che prescrive che la individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle amministrazioni comunali e provinciali deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al territorio circostante. Le suddette linee guida, come si legge espressamente nella delibera della Giunta Regionale, non hanno valore prescrittivo ma di orientamento. Il piano di lottizzazione proposto, al fine di mitigare l'impatto sulla percezione visiva dalla strada statale 195, prevede altresì, parallelamente alla statale, una fascia di destinata a verde pubblico. La scelta pianificatoria trova ragione anche nella situazione di fatto riscontrabile, che pone in evidenza che il territorio interessato dalla zona D1 si trova in aree contigue ed

integrare in termini di infrastrutture con l'ambito urbano trovandosi immediatamente adiacente all'esistente Piano Insediamenti Produttivi comunale, già attuato in larga misura per quanto riguarda le previsioni volumetriche e completamente attuato sotto il profilo delle opere di urbanizzazione primaria alle quali agevolmente possono ricondursi le infrastrutture della zona D1.

Evidenziamo che queste parole sono riporate integralmente nelle motivazioni della delibera di approvazione del piano di insediamento produttivo della world immobiliare

Come se non bastasse alla richiesta di chiarire per ogni sottozona la percentuale massima da destinare alla funzione commerciale, lei esprime il suo orientamento che è quello di non mettere limiti alla parte commerciale.

Intanto il 28.3.2018 il Tar annulla la delibera del Commissario che rinvia l'approvazione del piano di lottizzazione. Nelle motivazioni emerge con chiarezza la responsabilità della Sindaca per la sua inerzia.

Il TAR dice che non sono sufficienti le osservazioni della Regione per tenere in sospeso all'infinito un provvedimento da adottare, ma è occorre un provvedimento di pianificazione. In questo caso bisognava adeguare il PUC alle osservazioni della RAS.

Il TAR non ha concesso ulteriore tempo perché di tempo ne è trascorso anche troppo, visto che l'adozione definitiva del PUC, secondo legge, deve essere deliberata entro 12 mesi dalla sua prima adozione.

con la delibera del 17.4.2018 la Maggioranza Consiliare si è assunta ufficialmente la responsabilità di spianare la strada all'approvazione del piano di lottizzazione del Centro Commerciale nella sua interezza con 66.000 metri cubi di volumetrie. Ma sarebbe ancora in tempo a cambiare questa decisione rispondendo alle osservazioni dei privati e richiamando successivamente la delibera del 17.4.2018 e modificandola.

E non si accampino scuse quali i cosiddetti "diritti acquisiti", quasi a volersi arrampicare sugli specchi e trovare giustificazione delle proprie azioni amministrative che scontentano parte dell'opinione pubblica, perché i "diritti acquisiti" non sono valse quando il Comune ha cambiato la destinazione d'uso di un terreno, come nel caso della lottizzazione Piredda, o le proprietà degli Abis in prossimità della lottizzazione Mulvoni. Si è potuto cambiare destinazione d'uso di un'area persino dopo il rilascio della concessione edilizia, come si è fatto per il lotto situato in zona B, di proprietà del Consorzio Agrario, che è stato trasformato in zona G dimezzandone le volumetrie insediabili. Solo per capire: prima lì si potevano realizzare oltre 2.000 metri quadri di coperto per le stesse destinazioni previste nel resto di via Lamarmora, ora si possono realizzare 1.000 metri quadri e solo per "attività sportive, ricreative collegate alla conoscenza del territorio, mercati di quartiere, musei e parchi pubblici".

E' difficile capire come si è trovato il sistema (da stabilire in questo caso se legittimo) di impedire il sorgere di una ristretta area commerciale dentro il paese e invece si vuole a tutti i costi favorire il sorgere di una mega struttura commerciale di 66.000 metri cubi fuori dal paese.

Noi pensiamo e ne siamo fermamente convinti che la presenza di un centro commerciale sia la morte del commercio a Pula. Chi dovrà fare degli acquisti bypasserà il centro abitato, perché non avrà ragione di recarsi in paese perché troverà tutto ciò che cerca a portata di mano: bar, negozi di ferramenta, parafarmacia, frutta e verdura, fiori, abbigliamento, parrucchieri, profumeria, libreria, giornali, giocattoli, scarpe, accessori, elettrodomestici, informatica, ecc...

Si prospetta uno scenario in cui, per sopravvivere, un buon numero di commercianti di Pula dovrà accollarsi ulteriori spese d'affitto dei locali, con prezzi stabiliti ovviamente dalla proprietà dei nuovi negozi.

Per un settore già così fortemente sofferente, per il quale l'amministrazione Medau non ha attuato, ad oggi,

alcuna forma di sostegno e men che meno individuato una prospettiva futura, se non quella di smantellarlo definitivamente con questo atteggiamento da Ponzio Pilato, è davvero il colpo di grazia.

In conclusione denunciemo con chiarezza questa situazione, ritenendo che se non si porrà un immediato rimedio, con azioni politiche chiare e trasparenti, sarà troppo tardi.

La responsabilità del disastro economico del nostro paese sarà da attribuire solo e soltanto a chi attualmente siede tra quei banchi e decide consapevolmente di portare avanti questa scelta scellerata.

Per questo vi chiediamo di pensare bene a quello che andrete a votare”.

Sentito l'intervento della Sindaca:

*“Questo racconto molto suggestivo ha attirato l'attenzione soprattutto per la terminologia, avete parlato di catastrofe, di disastro economico, di scelta scellerata, di comportamento da Ponzio Pilato. Questo mi ha fatto piacere perché in questo modo, Consigliera Fa, ha ripercorso le tappe più importanti di questa singolare vicenda, che comunque è una vicenda come tante altre, proprio per sgombrare da questa situazione ogni clamore, perché noi ci siamo già pronunciati in modo chiaro su questa situazione. Mi è sembrato che in questo racconto vi siete fatti le domande ma vi siete anche dati le risposte. Ci avete suggerito di correre immediatamente ai ripari, che è quello che stiamo facendo, stiamo pianificando il nostro territorio rispettando anche le legittime aspettative dei cittadini, non abbiamo mai parlato di diritti acquisiti, sono parole che appartengono al vostro modo di pensare, non c'è nessun diritto acquisito, tant'è che nel precedente Piano Urbanistico, la stessa area era potenzialmente commerciale ed artigianale ed era il doppio della superficie, quindi cerco di essere molto precisa da questo punto di vista. Ci sono alcune cose che Lei ha pronunciato nel suo elenco di date dove parla di senso di responsabilità e correttezza del Commissario, per poi far riferimento alla comunicazione pervenuta dal TAR, dove il TAR ha deciso che la scelta del Commissario non fosse adeguata. Voi lo avete detto nel modo in cui avete voluto, perché il Tribunale ha stabilito che il Commissario non dovesse sospenderla bensì scegliere se dare il diniego oppure accogliere la proposta. Quindi voi non potete leggere solo una parte di quello che vi interessa, ed elevare l'attività, seppur autorevole, del Commissario e dargli la qualifica di senso di sensibilità e correttezza, quando poi invece avrebbe dovuto decidere. Quella stessa mancata decisione che state attribuendo a noi, però le sfuggono tante altre cose. Consigliera Fa, la lottizzazione doveva essere approvata in 180 giorni, il 180° giorno scadeva il 24 aprile del 2017 e Lei sfugge perché non era consigliera, ma sono certa che sapesse come sarebbero andate le cose. Il 13 aprile 2017 fummo mandati a casa, a torto o a ragione, non rientriamo in questa diatriba, però noi ci prendiamo la responsabilità di portarlo in Consiglio Comunale, non sapremo mai come poteva andare, perché potevamo accoglierlo, potevamo respingerlo, ma non ci siamo mai arrivati. Non diritti acquisiti quindi, ma le legittime aspettative del Sig. Melis Valentino, ci porta comunque a dover valutare un passaggio cruciale, perché quello che doveva fare il Commissario, che ha fatto alcune cose e non altre, con grande sensibilità, poi se n'è lavato le mani, ha pensato che quella fosse la scelta migliore, ma visto che non è presente non voglio parlare di persone assenti. Per questo motivo c'è stata la necessità di coinvolgere il Tribunale, perché il Commissario non poteva sospendere la decisione di quell'atto, lo doveva approvare oppure rigettare. Bene, la palla adesso passa a Noi, e ne siamo contenti anzi di più, perché potremo dimostrare ampiamente ai Cittadini che non ci siamo mai nascosti sul fatto che noi un grande centro commerciale, una mega concentrazione commerciale **non l'abbiamo mai voluta**. Vi ricordo che è sempre la metà di quello che avete predisposto voi. Ci sarà una distinzione tra commerciale ed artigianale. Nell'osservazione qua presente noi stiamo accogliendo un allineamento della strada, che per un refuso cartografico, non c'era la possibilità di allineare le diverse strade che congiungono le lottizzazioni e riteniamo che quello potrebbe essere accolto. Abbiamo anche accolto, ma forse questo vi è sfuggito, la possibilità di un'altra piccola concentrazione artigianale nella parte alta della lottizzazione.*

Questa cosa dovrebbe farla riflettere su quanto ha letto. Lei ha fatto una illazione relativamente al fatto che la proprietà avesse comprato solo 27.000 mq, uguali identici alla lottizzazione. Come faceva a sapere che avremmo autorizzato quella ? No ha comprato tutto, solo che nella parte alta aveva l'aspettativa di costruire la mega concentrazione commerciale, con noi non c'è l'ha, quindi noi lo stiamo già dicendo e stiamo dicendo che faremo un insediamento artigianale. Lo ribadiamo oggi davanti a tutti, lo abbiamo detto in campagna elettorale dove abbiamo spiegato quali sarebbero state le nostre intenzioni. Oggi stiamo accogliendo l'osservazione di un riallineamento della strada perché questo impedirebbe una viabilità corretta, sicura e funzionale, rispetto anche agli altri lotti che ci sono lì vicino. Se poi ha la bontà di voler costruire dei lotti a carattere artigianale, sono a disposizione di tutti, di tanti artigiani pulesi oppure provenienti dall'Italia che potranno insediare la loro attività. Quindi noi abbiamo confermato le zone D1, respingendo le osservazioni della Regione, proprio per questo motivo perché noi non riteniamo che nel nostro territorio ci possano essere altre zone artigianali differenti da quelle, perché ormai è una zona artigianale conclamata e la vogliamo completare, ma non con volumetrie commerciali e di questo ve ne daremo atto nel prossimo Consiglio Comunale dove tratteremo esclusivamente il problema del Centro Commerciale, non del mega centro commerciale. Lei ha parlato di pasticceria, tabacchi, ma dove l'ha visto ??? In quali carte Lei ha visto che lì è previsto tutto questo disastro economico della nostra cittadina. Voi siete totalmente contrari al centro commerciale e io lo accolgo con favore perché passiamo da 66.000 mq a 27.000 mq, perché vuol dire che avete rivisto quella scelta scellerata di mettere le nostre attività produttive nelle mani della grande distribuzione o comunque di chi voleva realizzare centri commerciali. Noi abbiamo ridotto della metà e imporre, e lo vedrete, ma non perché lo avete detto voi, ma perché lo abbiamo detto in campagna elettorale, che non avremmo consentito centri commerciali. Questo sarà comunque oggetto di dibattito del prossimo Consiglio Comunale, dove parleremo apertamente del centro commerciale. Il TAR ha detto che il Commissario ha sbagliato nella sua valutazione, e siamo qui con queste facce, ad affrontare il problema di questa valorizzazione di una parte del territorio che da anni stenta a decollare. Credo di aver risposto a tutto quello che è stato detto, anche nelle parti chiaramente imprecise, anche con qualche polemica, ma di questi tempi le mistificazioni della realtà sono state fatte in modo abbastanza netto”.

Sentito anche l'intervento della Consigliera Loi, riportato nel verbale di seduta, il punto 2) viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Toccori, Abis, Pittaluga, Loi, Fa

Il Consiglieri Lecca, Abis e Toccori si dichiarano incompatibili al punto 10).

Il Consigliere Pierandrea Azara entra in aula.

- 10) Picciau Lisa + 18 nominativi (prot. 3229 del 15/02/2016) – Viene fatto osservare che le scelte del PUC afferenti i terreni distinti in catasto al Foglio 19 mappali 913-914-915-916-917-918-919-920-921-922 (così detto corridoio Mulvoni) sono in totale contrasto con il Programma di Fabbricazione del 1989 e lesive dell'interesse generale del quartiere. La lottizzazione "Mulvoni" è isolata dal centro abitato e il PUC non consente di congiungere il tessuto urbano**

della zona B con detta lottizzazione che rimane priva di servizi connessi con la residenza. Intravedono, gli osservanti, un abbassamento del valore degli immobili in quanto privi di servizi non sarebbero appetibili. Fanno inoltre notare che il Rapporto Ambientale è stato avviato nel 2008 e concluso nel 2013 e che lo stesso sarebbe riferito al piano approvato con D.C.C. n. 37/2014 con scelte strategiche differenti. Chiedono di conseguenza, il ripristino della precedente zona C1 attribuita con D.C.C n. 37/2014 e rimossa con D.C.C. n. 30/2015 : **Rinviare ogni determinazione a quelle svolte al precedente punto 1** – le osservazioni formulate sono prive di pregio: il piano di lottizzazione Santu Perdixeddu è stato oggetto di convenzione urbanistica rep. 11065 del 29 novembre 1988 e seguito di approvazione regionale avvenuta con D.A. n. 1528/1987. Il piano prevede una volumetria di mc. 46.992 per le residenze e di mc. 12.144 per i servizi da collocare nei lotti n. 1-2-3-5-7-9-10-12-13-15-16-19-21-23-27. E pertanto priva di fondamento l’affermazione che la lottizzazione resterebbe priva di servizi. Il Rapporto Ambientale è stato revisionato a seguito delle nuove scelte operate dall’amministrazione comunale ed è stata avviata la procedura per l’ottenimento di un nuovo parere motivato dalla Provincia, parere che dovrà intervenire prima dell’adozione definitiva del PUC. Solo per le ragioni espresse al precedente punto 1 (osservazioni dei sigg. Abis) l’amministrazione assume la decisione di classificare l’area in zona C.

Consiglieri presenti e votanti	14	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Pittaluga, Loi, Fa

Il Consigliere Azara e Fa si dichiarano incompatibili al punto 11).
Rientra in aula la Consigliera Lecca mentre risultano assenti Abis e Toccori.

11) Fa Sergio (prot. 3250 del 15/02/2016) – *Fa osservare l’improprio richiamo in corrispondenza dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, alla legge regionale n. 18 del 29 giugno 1998: **Accogliere l’osservazione** in quanto la stessa è fondata. L’art. 32 delle legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015 ha infatti abrogato la legge regionale n. 18 del 29 giugno 1998. In tal senso dovranno essere corrette le norme di attuazione.*

Consiglieri presenti e votanti	13	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	2	Loi, Pittaluga

Risultano incompatibili per i punti 12) e 13) “Fa Sergio” i Consiglieri Medau, Collu, Farneti, Pirisinu, Mascia, Usai, Azara, Lecca, Lucarelli, Berghi, Zucca, Toccori e Fa, pertanto i punti 12) e 13) per mancanza del numero legale, saranno sottoposti all’esame del Commissario.

12) Fa Sergio (prot. 3255 del 15/02/2016) – *Fa osservare che l’art. 25 delle Norme di Attuazione fissando un rapporto massimo del 30% delle verande realizzabili rispetto alla superficie coperta e fissando un altezza di 6 metri per la residenza, disciplina in maniera penalizzante la*

tipologia edilizia. Propone di eliminare il vincolo del 30% per le verande e di portare l'altezza massima a metri 6.50 : **Respingere l'osservazione** in quanto la scelta comunale si fonda su esigenze di carattere paesaggistico (sviluppo in altezza), ed è da ritenere che l'eliminazione del limite massimo del 30% delle verande, costituisca un eccesso dal punto di vista tipologico tale da non garantire un equilibrato rapporto tra gli spazi di vivibilità interna e gli spazi di vivibilità esterna, che nelle zone agricole, stante anche la maggiore disponibilità di spazi aperti rispetto al centro abitato, sono richiesti in misura minore.

- 13) Fa Sergio** (prot. 3256 del 15/02/2016) – *Fa osservare che l'art. 25 delle Norme di Attuazione prevede una superficie minima di intervento in zona E2 di ettari tre e che tale disposizione normativa non specificherebbe che detto valore minimo è riferito ai soli fini residenziali, dunque più restrittiva del comma 4 dell'art 26 della legge regionale n. 8/2015. Detta restrittiva prescrizione impedirebbe alle aziende agricole con superficie minore di tre ettari la realizzazione di qualsivoglia intervento ed esempio un semplice magazzino. Chiede di conseguenza di introdurre la specifica previsione dei tre ettari solo per i fini residenziali, senza proporre una superficie minima per gli altri interventi : **L'osservazione viene accolta** alla luce di una rivalutazione generale svolta per le zone agricole, entro i seguenti limiti e prescrizioni: a) superficie minima di intervento per le volumetrie agricole pari a mq. 10.000 b) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.05 mc/mq fermo restando che deve essere posseduta la qualificazione di imprenditore agricolo a titolo principale;*

Il Geometra Donato Deidda lascia l'aula per ragioni di incompatibilità.

Il Consigliere Azara lascia l'aula per ragioni di incompatibilità al punto 14).

- 14) Follesa Gianni** (prot. 3266 del 15/02/2016) – *Propone, in considerazione del servizio pubblico svolto dalla Follesa Turismo Service srl che si occupa di servizio taxi, noleggio auto con conducente, transfer da e per l'aeroporto di Cagliari e servizio scuolabus, che all'area in catasto al Foglio 34 mappali 1047, 988, venga impressa la destinazione urbanistica di zona G per dare continuità alla vicina zona G1.1 di modeste dimensioni : **Accogliere le osservazioni** in quanto l'area interessata, prossima al centro abitato può costituire una valida soluzione per la logistica dei trasporti locali.*

Dopo breve discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Abis, Loi, Pittaluga e quello della Sindaca, riportati nel verbale di seduta, il punto 14) "Follesa Gianni" viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Toccori, Abis, Pittaluga, Loi, Fa

Dopo una breve interruzione, riprendono i lavori del Consiglio Comunale. Risultano assenti Loi, Fa, Abis, Toccori e Pittaluga, Cappato e Azara.

Il Consigliere Usai esce dall'aula per ragioni di incompatibilità al punto 15).

- 15) **SUA srl – Usai Francesca** (prot. 3280 del 15/02/2016) – *Il formulante le osservazioni premette di essere titolare di una concessione mineraria rilasciata dalla Regione il 15 agosto 2009 e di avere presentato - in data 26 novembre 2009 – in corrispondenza dei terreni distinti in Catasto al Foglio 20 mappale 155 una richiesta di parere preventivo per la realizzazione di uno stabilimento per l'imbottigliamento di acque minerali, sulla quale gli uffici comunali si sono negativamente determinati, in quanto in assenza di variante urbanistica, l'intervento stesso non può trovare attuazione. Secondo il formulante le osservazioni, era cosa scontato l'automatico recepimento nel PUC delle necessarie varianti per rendere attuabile l'intervento. Tuttavia il PUC adottato ha impresso all'area in esame la destinazione d'uso agricola (E2) la cui specifica disciplina esclude in radice la realizzazione di impianti classificabili come industriali. Ritiene che le regole contenute nel DPGR 9743-271 del 1 agosto 1967 debbano essere recepite dal PUC, richiama la sentenza TAR 9 maggio 2012 che "ha dato ragione al Comune di Barisardo per avere concesso un edificio per svolgere attività di cava" e in alternativa chiede una classificazione urbanistica di tipo D. **Respingere le osservazioni.** L'area in relazione alla quale vengono formulate le osservazioni si trova fuori dal perimetro della concessione mineraria. Il Consiglio di Stato, con decisione del 26 settembre 2010 sentenza n. 1767, ha stabilito che la pianificazione urbanistica di un'area, ben può incidere sulle attività estrattive, sul presupposto che il regime minerario, di diritto, non può automaticamente superare i vincoli del piano urbanistico. Saggiunge poi, la sentenza, che restano pertanto salvi i poteri di governo del territorio propri del Comune. Secondo il Consiglio di Stato occorre partire dalla distinzione tra la materia dell'urbanistica come attinente all'assetto ed utilizzazione del territorio (art 79 del DPR 24 luglio 1977 n. 616) nella quale la funzione di governo è affidata al Comune, e la materia delle <<acque minerali e termali>> (art 61 del DPR 24 luglio 1977 n. 616). Il diverso assetto delle competenze che caratterizza le due materie, impone, tra l'altro che debbano essere tenuti distinti i relativi procedimenti che sono preordinati alla tutela di interessi pubblici eterogenei: la distinzione tra le due materie porta ad escludere che la regolamentazione dell'uso delle acque minerali possa rientrare, seppure indirettamente, nell'ambito della pianificazione urbanistica. Il progetto per il quale venne chiesto il parere preventivo si riferiva – sotto il profilo della disponibilità dell'area – ad una scrittura privata del 5 ottobre 2011, con riserva da parte della società SUA srl di esercitare il proprio diritto di accettare l'opzione di vendita entro e non oltre il termine del 1 ottobre 2012. Il comma 4 dell'art. 9 delle vigenti norme di attuazione annesse al programma di fabbricazione (che prevede l'incremento dell'indice fino al limite massimo di 0,50 mc/mq) è stato soppresso con delibera del Consiglio comunale n. 47 del 13 maggio 1996. Con nota prot. 5662 del 21 febbraio 2014 la RAS – assessorato all'industria – ha attestato che le opere necessarie per la valorizzazione e la coltivazione dei giacimenti, sono ai sensi dell'art. 32 del R.D. 1443/1927, considerate di pubblica utilità. In realtà l'art. 32 del citato regio decreto precisa che sono considerate di pubblica utilità le opere "entro il perimetro della concessione". Da ciò consegue che il titolare di una concessione mineraria che debba eseguire opere sul fondo altrui, seppure il fondo ricada dentro il perimetro di concessione, deve attivare le normali procedure per*

ottenere i prescritti decreti di espropriazione. Tali procedure, di contro, non potranno essere avviate fuori dal perimetro e pertanto, va da sé, che dovrà essere dimostrata la titolarità del suolo. Deve inoltre farsi presente che le istanze dei cittadini relative a concessioni edilizie devono essere esaminate dai competenti uffici comunali con esclusivo riferimento alla pianificazione urbanistica, in quanto le disposizioni contenute nel decreto assessoriale 2266/83 (Decreto Floris) costituiscono il sovraordinato quadro normativo per la formazione degli strumenti urbanistici e hanno come destinazione non la generalità dei cittadini, ma esclusivamente gli organi pubblici preposti alla pianificazione del territorio. Pertanto deve ritenersi, in astratto, che l'unica possibile soluzione per consentire la realizzazione dell'intervento consista nell'attribuire all'area la destinazione urbanistica di zona D. Non risulta inoltre che l'area, per la quale la società SUA srl, ha prodotto una nuova scrittura privata con opzione di acquisto esercitabile non oltre il termine del 11 settembre 2017, sia di sua proprietà.

Vengono nominati nuovamente gli Scrutatori: Lecca, Berghi, Fa.

Intanto rientrano in aula i Consiglieri Fa, Pittaluga e Abis. Consiglieri presenti 13.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	12	
Voti favorevoli	9	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis, Pittaluga, Fa

Rientrano in aula i Consiglieri Loi, Toccori e Usai. Consiglieri presenti 15.

- 16) **Piredda Giuseppe – Piredda Vittoria – Rini Edelvais** (prot. 3347 del 16 febbraio 2016): *Viene fatto osservare che i terreni distinti in Catasto al Foglio 19 mappali 15,27,176,103,104,174,175,330 di mq. 78.903, classificati del vecchio programma di fabbricazione in zona C, sono stati declassati dal PUC in zona E2, nonostante racchiusi tra una zona B e la zona C lottizzata (Mulvoni). Sostengono, i formulanti le osservazioni, che l'amministrazione comunale era al corrente sin dal gennaio 2008 dell'intenzione di lottizzare, il cui progetto venne presentato nel marzo del 2011. Ritengono sia discutibile la sospensione del progetto operata con delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2014. L'amministrazione non avrebbe tenuto conto della volontà di un gruppo di cittadini il cui progetto voleva dare risposta alle esigenze abitative dei pulesi, riqualificare la zona e ricucire il tessuto urbano. In considerazione di ciò chiedono che venga ricostituita la zona C, anche per sanare, soggiungono, il forte danno economico subito: **Respingere le osservazioni**.* La diversa scelta di pianificazione operata dall'amministrazione comunale rispetto alla pregressa classificazione urbanistica, non appare, sotto il profilo tecnico e giuridico, censurabile. Per consolidata giurisprudenza, il proprietario di un area, in fase di revisione dello strumento urbanistico, non può invocare alcun diritto in ordine al mantenimento della destinazione urbanistica impressa dalla precedente strumentazione urbanistica, elemento di per sé inidoneo alla configurazione di una posizione qualificata rispetto ai nuovi intendimenti dell'amministrazione comunale (Tar Toscana 1272 del 20 luglio 2011). Altra autorevole giurisprudenza ha poi sostenuto che la regola generale di ampia discrezionalità nelle scelte di

pianificazione subisce un'eccezione solo qualora sussista una situazione di affidamento qualificato derivante da convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune (CdS 1476/2008, Tar Campania 2043/2010). Tale situazione di affidamento qualificato non è rinvenibile nel caso di specie.

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Loi, Toccori, Abis, Pittaluga, Fa

Il Consigliere Zucca esce dall'aula a causa di incompatibilità al punto 17).
Rientra il Consigliere Azara.

- 17) **Battelli Antonio (Circolo Velico Porto d'Agumu)** (prot. 3353 del 16/02/2013) – *Il formulante le osservazioni argomenta che l'attribuzione agricola impressa all'area in catasto al Foglio 48 mappale 60, non ne consentirebbe il suo effettivo utilizzo perché vicina ad area destinata ad H1 o G/F e riterrebbe più consona la classificazione in zona H1 al fine di consentire all'associazione velica di poter realizzare opere precarie e amovibili a supporto della propria attività: **Respingere le osservazioni.** Il precedente PUC adottato in via definitiva nel mese di maggio del 2014, recependo le osservazioni dell'associazione, aveva esteso la zona H1 sino a ricomprendere l'attività del circolo stesso. Ora viene chiesto di estendere tale classificazione in un'altra area in corrispondenza della quale, evidentemente, il circolo intende spostare la propria attività. Non è condivisibile che vengano attribuite destinazioni urbanistiche per singoli mappali senza una generale visione del territorio e l'accoglimento della presente osservazione verrebbe a determinare un episodico isolato di zona H nel contesto generale della zona agricola.*

Dopo ampia discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Pittaluga, Loi, Azara, l'intervento della Sindaca e i chiarimenti del Geometra Deidda, riportati nel verbale integrale di seduta, il punto 17) "Battelli Antonio" viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Toccori, Abis, Pittaluga, Loi, Fa

ZONA URBANISTICA E5

- 2) **Carcanella Aurelio** (prot. 3267 del 15/02/2016) – *viene fatto osservare che i terreni in catasto al Foglio 45 mappali 11-13-16-18-22-25-28-29 costituiscono parte di un unico compendio aziendale, le cui aree restanti sono classificate E1. Si chiede di classificare, per omogeneità, in zona E1 anche la parte classificata dal PUC in zona E5: **Respingere le osservazioni** in quanto le argomentazioni a supporto della invocata modifica da zona E5 a zona E2 non appaiono convincenti sotto il profilo tecnico. Dall'esame delle ortofoto risulta che l'area è decisamente caratterizzata dalla presenza di fitta macchia mediterranea e da forte acclività, tali da non*

poterla considerare area caratterizzata da un produzione agricola tipica e specializzata. A conferma, nella carta dell'uso del suolo (tav 08b) sono individuate come "aree a pascolo naturale" mentre nella carta delle unità delle terre, come litologia indica "paesaggi su rocce intrusive" e come morfologia "versanti incisi e accidentali" e infine come uso e copertura del suolo "associazioni vegetali arbustive e/o erbacee"

Messa ai voti la sopra citata osservazione, si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	5	Loi, Toccori, Abis, Pittaluga, Fa

La seduta viene sospesa alle ore 20:40 e si aggiorna venerdì 18 maggio 2018 alle ore 15:00.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Carla Medau

Il Segretario Comunale
F.to Dottoressa Maria Lucia Chessa

In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 25/05/2018

Il Segretario Comunale
F.to Dottoressa Maria Lucia Chessa

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.
Pula 25/05/2018

L'Istruttore Amm.vo Delegato
Firmato Giuseppina La Corte