



Comune di Pula

Città Metropolitana di Cagliari

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 23

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, e in prosieguo di seduta il giorno 18/05/2018 alle ore 15:20, 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14. LOI	ELISABETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. TOCCORI	FRANCESCA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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. 14 TOTALE ASSENTI N. 3

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: Mascia, Lecca, Loi

Nomina degli Scrutatori supplenti: Berghi, Cappato, Abis

La Sindaca apre la seduta e da avvio alla prosecuzione dei lavori del Consiglio Comunale.

ZONA URBANISTICA E speciale storicizzata

- 1) **Giannuzzi Lorenzo (Progetto Esmeralda)** (prot. 2627 del 08/02/2016) –1) viene fatto osservare che le strade del complesso hanno natura esclusivamente privata ed interna e sarebbero state, erroneamente, identificate nel PUC con la dicitura “viabilità principale o secondaria” ed equiparate alla viabilità pubblica. Chiede pertanto la revisione della cartografia eliminando ogni riferimento alla viabilità principale o secondaria.

In relazione alle suddette osservazioni si propongono le seguenti determinazioni e valutazioni:

Punto 1) **Accogliere le osservazioni entro i seguenti limiti**: con delibera del consiglio comunale n. 50 del 18 dicembre 2013 era già stato precisato che l'amministrazione comunale non aveva mai inteso conferire natura pubblica alle strade interne del Forte Village e che le campiture grafiche utilizzate avevano mera finalità ricognitiva della viabilità nel territorio. Tale considerazione viene confermata in quanto nessun atto del PUC contiene la previsione di conferire natura pubblica alle strade in questione. In ogni caso si provvederà a inserire tale precisazione nella relazione urbanistica del piano.

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

2) viene fatto osservare che in cartografia è ancora presente il bacino collinare al Foglio 57 mappale 2449, bacino che è stato definitivamente dismesso. Allo stato attuale – precisa – sono in avanzata fase di esecuzione i lavori autorizzati dal comune il 10 novembre 2015. Si chiede di assegnare all'area la classificazione di zona “F attuata”. Espone poi di avere intendimento di utilizzare l'area in argomento per ospitare grandi eventi e sulla base di tale considerazione chiede l'introduzione di una specifica normativa nel PUC che consenta la realizzazione di volumi tecnici stimati in misura non inferiore a mc 3000, che a suo dire non inciderebbero sul dimensionamento complessivo del piano non essendo destinati ad accrescere i posti letto

Punto n. 2) **Respingere le osservazioni**: L'area risulta già inserita nelle zone “F attuate”. La circostanza che in cartografia sia ancora rappresentato il bacino collinare non può essere letto nel senso di una diversa classificazione urbanistica ma come rappresentazione di un mero elemento territoriale.

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

3) chiede che l'area sottostante la diga classificata dal PUC in parte zona E2 e in parte zona E storicizzata, venga classificata zona turistica (F4) per consentire l'ampliamento del Forte Village, mediante insediamento di mc 4500 da destinare a servizi aggiuntivi.

Punto 3) **Respingere le osservazioni:** Con Deliberazione n. 50 del 19 dicembre 2013 il Consiglio Comunale ha escluso la possibilità di trasformare in zona F aree poste immediatamente al di sotto della diga. L'area risulta in parte interessata dalla zona Hi4, dalla zona Hi1 e dalla zona Hi2.

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 Pirisinu esce dall'aula di incompatibilità al punto 2).

Entra il Consigliere Pittaluga.

- 2) **Solla Enrico** (prot. 3186 del 15/02/2016) –1) le osservazioni formulate riguardano i terreni siti in catasto al Foglio 57 mappali 2328, 2291 di mq 83.000 circa e si ricollegano a quelle precedentemente esaminate dal Consiglio Comunale in data 31 settembre 2014. Viene fatto rilevare che la sua proposta non interferisce con le iniziative locali stante il differente bacino di utenza richiamato. Sul presupposto che la sua proposta, tesa a realizzare strutture socio sanitarie, si fondi su un bacino di utenza regionale, riformula la proposta e chiede di riconsiderare la classificazione urbanistica impressa dal PUC (E storicizzata) modificandola in zona F con attribuzione di indice territoriale compreso tra 0,20-0,25 mc/mq. Alternativamente chiede l'inserimento nella normativa d'uso agricola di specifica previsione di struttura in tale senso. **Accogliere le osservazioni entro i limiti che seguono:** L'articolo 3 comma 1 delle direttive agricole regionali (DPGR 228 del 3 agosto 1994) include tra gli usi consenti le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale, con indice massimo pari a 0,10 mc/mq. L'amministrazione comunale si impegna a recepire tale disposizione normativa, subordinando in ogni caso la scelta finale all'esito degli studi in corso, avviati per la predisposizione del Programma di Conservazione e di Valorizzazione delle Aree di Bonifica ai sensi della DGR n° 14/46 del 23 marzo 2016. Non appare percorribile la soluzione della trasformazione in zona F, in quanto secondo le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale le aree rientrano tra le componenti di paesaggio con valenza storico culturale. L'articolo 59 del PPR, nell'individuare alcuni sistemi storico culturali ha statuito che tali sistemi sono funzionali alla predisposizione di un programma di conservazione e valorizzazione paesaggistica, programma che l'amministrazione comunale, come già precisato, ha in corso studio.

Dopo breve discussione, sentiti gli interventi dei Consiglieri Loi, quello della Sindaca e i chiarimenti del Geometra Donato Deidda, riportati nel verbale di seduta, il punto 2) "Solla Enrico" viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	14
--------------------------------	----

Voti favorevoli	10	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Pittaluga - Loi – Fa - Abis

ZONA E NORME COMUNI

Rientra in aula la Consigliera Pirisinu.

- 1) **Farina Angelina** (prot. 3201 del 15/02/2016) – *Propone di modificare la determinazione assunta dal tavolo di coopianificazione dei beni identitari nell'incontro del 13 giugno 2014 in modo da conferire all'insediamento "Case Masenti" la sola natura di area a rischio e non di bene identitari, limitando l'area a rischio ad un raggio massimo di 30/50 metri dal centro del bene: **Accogliere parzialmente le osservazioni** in conformità alle determinazioni assunte con il verbale di coopianificazione n. 8 del 1 agosto 2014.*

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	Abis – Loi – Fa - Pittaluga

I Consiglieri Loi, Pirisinu, Lucarelli e Berghi si dichiarano incompatibili al punto 2), 3) e 4).

- 2) **Siclari Placido (Cooperativa Santa Margherita Terra e Sole)** (prot. 3211 del 15/02/2016) – *Propone di modificare l'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione e in particolare il comma 3 lettera d) equiparando l'ex centro servizi agli altri edifici storici (ex vaccheria, ex casa Conte Nieddu, ex Cantina, ex Scuole, ex Circolo Sociale) al fine di permettere anche per questi ultimi, l'utilizzo del turismo rurale che sembrerebbe sia stato previsto dal PUC solamente per l'ex Centro Servizi **Accogliere parzialmente le osservazioni**. Dalla lettura dell'art. 26 delle NTA pare che il PUC abbia inteso disciplinare solamente l'uso dell'ex Centro Servizi. Le osservazioni formulate sono condivisibili nel senso che occorre estendere la possibilità di esercitare il turismo rurale anche nelle altre strutture. Non si condivide, tuttavia, la proposta di estendere tale possibilità anche alle scuole e agli altri edifici aventi specifica funzione pubblica.*

Dopo breve discussione, sentito l'intervento del Consigliere Abis e i chiarimenti del Geometra Donato Deidda, riportati nel verbale integrale di seduta, il punto 2) "Siclari Placido" viene messo ai voti con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	11	
Voti favorevoli	8	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Pittaluga - Fa - Abis

I Consiglieri Mascia, Lecca si dichiarano incompatibili al punto 3).

- 3) **Siclari Placido (Cooperativa Santa Margherita Terra e Sole)** (prot. 3211 del 15/02/2016) *Fa osservare che in corrispondenza delle quote aggiuntive oltre la fascia pedemontana e dei così*

detti vivai presso l'Hotel Flamingo e Campu Matta, queste non hanno avuto sviluppo agricolo e connessione colturale con il podere principale. Non sarebbe dato pertanto comprendere la diversa classificazione operata rispetto alle quote aggiuntive oltre il Forte Village. Queste ultime sono state infatti classificate E2 e la stessa classificazione andrebbe impressa alle quote aggiuntive pedemontane e dei vivai e Campu Matta **Respingere le osservazioni.** L'eventuale accoglimento si porrebbe in contrasto con le specifiche previsioni del Piano Paesaggistico Regionale in quanto le aree rientrano tra le componenti di paesaggio con valenza storico culturale. L'articolo 59 del PPR, nell'individuare alcuni sistemi storico culturali ha statuito che tali sistemi sono funzionali alla predisposizione di una programma di conservazione e valorizzazione paesaggistica, programma che l'amministrazione comunale ha in corso studio.

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

Consiglieri presenti e votanti	9	
Voti favorevoli	6	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Fa - Pittaluga

Relativamente al punto successivo il Geometra Deidda risulta incompatibile, pertanto verrà sostituito dal Geometra Murru. La Sindaca chiede al Consiglio Comunale che il punto 4 e il punto 1 (pag. 28) "Norme di Attuazione" vengano esaminate di seguito.

Il Consiglio comunale approva.

I Consiglieri Medau, Collu, Farneti, Pirisinu, Mascia, Usai, Cappato, Lecca, Lucarelli, Berghi, Zucca Abis, Fa, Loi risultano incompatibili al punto 4) pertanto il punto verrà sottoposto all'esame dal Commissario.

- 4) **Atzeni Roberto, Deidda Stefano, Costa Gabriele Giovanni** (prot. 3245 del 15/02/2016) – 1) *in relazione all'art. 23 delle norme di attuazione viene fatto osservare che il richiesto piano di utilizzo aziendale, non è contemplato, non facendone alcun cenno, dal PPR e ritengono che tale previsione di fonte comunale possa limitare fortemente gli investimenti nel settore agricolo. Ritengono inoltre che tale previsione si ponga in contrasto con l'art. 23 delle stesse NTA del PUC, laddove favoriscono gli interventi di formazione di orti e la produzione per autoconsumo. Chiedono pertanto di stralciare dal piano aziendale la dimostrazione della capacità di ammortizzare l'investimento di carattere economico 2) in relazione all'articolo 23 delle norme di attuazione fanno osservare che la richiamata legge regionale n. 18 del 1998 è stata abrogata dalla legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015 e che il divieto di soggiornare in tenda o in piazzole con caravan sia in netto contrasto con la normativa regionale vigente. Chiedono pertanto di recepire la legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015 cancellando dalle norme di attuazione il divieto di soggiorno in tenda o in piazzole con caravan nelle strutture agrituristiche 3) Viene fatto rilevare che la legge regionale 23 aprile 2015 n. 8 all'art. 26 comma 1 statuisce che al fine di un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo trova applicazione il decreto della Giunta Regionale 3 agosto 1994 n. 228. Al comma 2 è poi prevista la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali e che in caso di edificazione residenziale devono essere contigui e infine al comma 4 è prescritto che l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E è fissata in tre ettari. Ci premesso chiedono che il lotto minimo per gli edifici ad esclusiva funzione agricola sia pari ad ettari uno salvo per impianti serricoli, orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali chiedono la fissazione del lotto minimo di 5000 mq, raggiungibili*

anche con corpi aziendali non contigui. Chiedono inoltre che il lotto minimo di tre ettari per la residenza sia raggiungibile anche con corpi aziendali contigui, se funzionalmente connessi

4) *Viene fatto osservare che l'art. 26.1 delle NTA del PUC è in contrasto con le scelte politiche di governo del territorio dell'amministrazione regionale, nel senso che ha favorito il frazionamento della proprietà snaturalizzando l'originario impianto della riforma agraria di modo che non esiste più la maglia originaria e le tipologie edilizie originarie sono state pesantemente modificate. Ritengono del tutto inopportuno un ritorno al passato con tipologie anacronistiche. Evidenziano inoltre la impossibilità di inserire negli elaborati tecnici riferimenti alla proprietà di terzi. Chiedono che per ogni intervento si faccia esclusivo riferimento al lotto di proprietà e di evidenziare anche per la zona E storicizzata i lotti minimi come per le altre zone omogenee E1 ed E2.*

5) *in relazione all'art. 26.2 delle zone E storicizzate, viene fatto osservare che le disposizioni in esso contenute, inerenti le modalità di realizzazione delle finiture degli edifici, e quelle che vincolano gli edifici classificati di V.A.A. al mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche esterne, non appaiono applicabili in quanto in contrasto con le norma in materia di contenimento energetico*

6) *in relazione all'art. 26.3 fanno infine osservare che il divieto in esso contenuto, che non ammette la formazione di più aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche o recinzioni di qualunque natura, è in contrasto con l'art. 841 del codice civile.*

In relazione alle suddette osservazioni si propongono le seguenti determinazioni e valutazioni:

Punto 1) **Respingere le osservazioni**: Va in primis osservato che le attività agricole per autoconsumo e amatoriali, sono di dimensioni ridotte per superficie utilizzata e reddito aziendale, capaci per di produrre effetti rilevanti di tipo economico, ambientale e sociale. Tali attività coinvolgono persone occupate in altri settori produttivi o uscite dal mercato del lavoro (pensionati, disoccupati) e sono orientate prevalentemente, sebbene non esclusivamente, all'autoconsumo. Si tratta di un'agricoltura orientata verso la produzione di ortaggi, frutta, vite e olivo, e la loro trasformazione per uso domestico, ma anche, seppur in misura ridotta, finalizzata alla vendita diretta, allo scambio o al regalo. Svolge un ruolo rilevante sul paesaggio agrario, per la sua capacità di presidiare il territorio, recuperarlo dall'incuria e dall'abbandono, restituirlo alle comunità locali. Ci non toglie che possa essere ugualmente valutato il conto economico per ogni specifica coltura, determinati gli investimenti e calcolato il tornaconto, pur non essendo la produzione destinata al mercato. Lo stralcio dalle norme tecniche di attuazione della previsione del conto economico colturale non consentirebbe di apprezzare correttamente la proposta progettuale, dal cui esame potrebbe sfuggire importanti elementi di valutazione sulla effettività della finalità agricola a prescindere dalla destinazione della produzione sia essa alta o bassa e sia essa destinata al mercato o all'autoconsumo.

Punto 2) **Respingere le osservazioni**: la norma contestata ha esclusiva valenza comunale e non si pone in contrasto con la disciplina regionale

Punto 3) **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;

Punto 4) **Respingere le osservazioni**: la disciplina introdotta trae origine dalle disposizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale. Tuttavia, tale disciplina, sarà oggetto di riesame e di eventuale rivalutazione in occasione dello studio di valorizzazione e di conservazione delle aree di bonifica.

Punto 5) **Respingere le osservazioni**; in quanto è del tutto infondata l'affermazione come tali disposizioni si pongano in contrasto con le norme in materia di contenimento energetico, stante la possibilità di fruire delle deroghe per i maggiori spessori delle murature esterne (decreto legislativo 102/2014) e in ogni caso i dlgs 192/2005 e 311/2006 sollevano questo patrimonio storico dagli obblighi di efficienza energetica «nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile delle loro istanze storiche e/o estetiche»

Punto 6) **Respingere le osservazioni**; in quanto la norma mira alla unitarietà della progettazione e consente quale alternativa una distinzione tra le varie pertinenze edilizie o funzionali all'area con strumenti e tecniche del giardino mediterraneo

OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE NORME DI ATTUAZIONE

- 1) **Deidda Stefano** (prot. 3228 del 15/02/2016) – 1) *In ordine all'articolo 3 del R.E. fa osservare che alcune tipologie di intervento non sono conformi al quadro normativo statale (DPR 380/2001) ed altri non trovano più riscontro nella normativa regionale. In particolare cita: interventi di ampliamento – interventi di demolizione – interventi per opere interne – mutamento di destinazione d'uso – interventi per la sistemazione dei terreni – interventi relativi all'arredo urbano: **Accogliere entro i seguenti limiti**: le osservazioni formulate riguardano le definizioni degli interventi introdotte nell'articolo 4 del Regolamento Edilizio. E' pur vero che talune di esse non sono in linea con le definizioni contenute nel DPR 380/2001, ma è anche vero che ai sensi dell'articolo 3 del medesimo DPR queste prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generale e dei regolamenti edilizi. Peraltro la Corte Costituzionale con sentenza n. 309 dell'anno 2011 ha ribadito che la definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta allo Stato, in quanto si verte in materia di principi fondamentali di governo del territorio. Ci non toglie, tuttavia, che negli strumenti urbanistici possano essere introdotte più restrittive prescrizioni. D'altronde, in considerazione della rapidità con cui si evolve il quadro normativo di riferimento (si veda ad esempio il DLgs 222 del 25 novembre 2016) non risulterebbe concretamente possibile variare continuamente il regolamento edilizio. Verrà effettuata, tenendo conto di quanto sopra espresso, ogni necessaria rivalutazione tesa all'allineamento delle norme del regolamento adottato al quadro normativo sovraordinato.*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

2) *In ordine all'articolo 4 lettera b4) del R.E. viene fatto osservare che secondo quanto indicato nel detto articolo 4, gli effetti espliciti dal parco antenne delle Marina Militare a Nora sulle altezze dei fabbricati, si estendono sino a un raggio di mt. 5000, mentre così non è, in quanto detti effetti sono riferibili ai soli impianti radio ai quali vengono imposti limiti di potenza nell'ambito del predetto raggio, ma non di altezza; **Accogliere l'osservazione** in quanto pur apparendo la formulazione della norma inadeguata a determinare previsioni non*

esspressamente contemplate nelle norme tecniche per l'imposizione delle limitazioni di cui alla legge 24 dicembre 1976 n. 898, si ritiene utile una migliore formulazione.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

3) In ordine all'articolo 4 lettera b5) del R.E. viene fatto osservare che la disciplina introdotta <<tolleranze di costruzione>> sarebbe stata erroneamente collocata nella sezione B e comunque la definizione di tolleranza edilizia è incompatibile con la LR 8/2015 articolo 7bis lettera c1). Ritiene che sia opportuno dare giusta collocazione a tale articolo, ma omette di indicare quale sia detta giusta collocazione, e di uniformare la norma alle previsioni regionali.

Respingere l'osservazione: non è ravvisabile alcun contrasto – peraltro nemmeno esplicitato dal formulante le osservazioni – con la disciplina regionale ed è del tutto irrilevante che l'articolo in esame, che interessa anche l'altezza, sia contenuto nella sezione B. Peraltro lo specifico rinvio "salvo quanto diversamente imposto da leggi e normative specifiche" rende del tutto vano allineare il testo, sotto il mero profilo letterale, ma privo di rilevanza contenutistica.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

*4) In ordine all'articolo 4 lettera c6) del R.E. viene fatto osservare che l'intero articolo si pone in contrasto con quanto disciplinato dall'articolo 33 della LR 8/2015 e ritiene sia necessario uniformare tale articolo con la disciplina regionale **Respingere l'osservazione** in quanto non si ravvisa alcun contrasto con la disciplina regionale invocata – contrasto peraltro nemmeno indicato – ben potendo l'Amministrazione Comunale prevedere disposizioni più restrittive rispetto al quadro normativo generale di riferimento, nel proprio strumento urbanistico comunale. Peraltro l'osservazione non può comunque trovare accoglimento in quanto si chiede all'Amministrazione Comunale di fare propria una norma regionale del tutto transitoria, risultando la stessa contenuta nel capo I del titolo II che potrà trovare applicazione solamente sino all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale e comunque non oltre il 31 dicembre 2017 (art. 37 della LR 8/2015).*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

5) In relazione al capitolo secondo del Regolamento viene fatto osservare che la Commissione è stata abrogata con LR 21/2011 e chiede la cancellazione dell'intero capitolo **Respingere l'osservazione** in quanto resta comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale avere una propria commissione

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

6) in relazione all'articolo 9 del Regolamento, ritiene, sulla base di un non ben comprensibile ragionamento, che nella lettera e) dell'articolo 9, debba essere rimosso il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto soggetti a SCIA. **Respingere l'osservazione** in quanto l'articolo 9 si limita a disciplinare i titoli che devono essere posseduti per l'ottenimento del permesso di costruire e la lettera e) che si vorrebbe rimuovere, si limita a precisare che l'usufrutto e il diritto d'uso dell'abitazione, sono titoli idonei per gli interventi di manutenzione straordinaria. Ci non significa che per la esecuzione di tali interventi occorra il permesso di costruire, ma occorrerà, alla ricorrenza di ogni singolo caso, individuare, anche sulla scorta della disciplina vigente al momento dell'intervento, in continua evoluzione, il pertinente titolo abilitativo da conseguire per la esecuzione dell'intervento.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

7) In relazione all'articolo 10 del Regolamento fa osservare che dal mese di aprile 2015 esiste l'obbligo sul territorio regionale, dell'adozione della modulistica SUE regionale: **L'osservazione è irrilevante:** in quanto la dicitura "su apposito modello predisposto dall'ufficio" va interpretata nel più ampio senso normativo, tale da ricomprendere anche il sopraggiungere di nuove disposizioni procedurali, a fronte delle quali non è in genere richiesto uno specifico recepimento nei regolamenti locali. Diversamente occorrerebbe una continua attività di variazione del regolamento, non necessaria trattandosi di norme che incidono sulla procedura e modalità di presentazione e in genere sulle modalità di relazionarsi con la Pubblica Amministrazione. Peraltro con la introduzione del SUAPE – legge regionale 20 novembre 2016 n. 24, i procedimenti SUAP e SUE vengono unificati.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

8) In relazione all'articolo 10 lettera d) viene fatto osservare che in esso non sarebbe contenuta la definizione di "qualità formale dell'intervento" **Respingere l'osservazione**: la lettera d) dell'articolo 10 del Regolamento riguarda gli elaborati da allegare al progetto (nel caso di specie fronti dell'edificio) in corrispondenza del quale si chiede di indicare i materiali di finitura impiegati, i cromatismi, le grondaie e i pluviali e a quanto altro possa assumere rilievo per valutare la qualità finale. Pare dunque compito del progettista indicare ulteriori elementi rilevanti che caratterizzeranno i prospetti onde consentire agli uffici di poterne apprezzare la qualità finale. E' all'evidenza che la "qualità finale formale dell'intervento" non è un requisito da definire urbanisticamente ma una mera modalità rappresentativa degli elementi progettuali onde consentire l'apprezzamento della qualità progettuale, che ancora all'evidenza deve essere conforme all'intera disciplina del piano urbanistico e non della sola lettera d) dell'articolo 10 in esame.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

9) In relazione agli articoli 15-16-17-18-19 del Regolamento viene fatto osservare che l'istituto dell'autorizzazione edilizia è stato abrogato con L.R. n. 8/2015 e conseguentemente chiede la soppressione di detti articoli. **Accogliere parzialmente**: Non può essere condivisa la soppressione degli articoli in esame in quanto vero è che gli interventi edilizi in essi contemplati non trovano più, ai fini della loro eseguibilità, riscontro nell'istituto dell'autorizzazione, ma in altri titoli diversamente qualificati dal quadro normativo che si è evoluto, ma non per ciò è necessaria la soppressione degli articoli essendo sufficiente riferirli al corretto quadro normativo.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

10) In relazione all'articolo 20 del Regolamento è avviso dell'osservante che l'elenco degli interventi non è compatibile con l'articolo 10 bis della legge regionale 23/85 e chiede che il regolamento faccia riferimento a tale legge **L'osservazione è irrilevante** essendo all'evidenza che ogni contrasto normativo si definisce a favore della norma regionale e ferma comunque la possibilità di introdurre, in sede locale, prescrizioni più restrittive. L'articolo in esame verrà comunque revisionato in quanto "la facoltà di attivare" mediante la SCIA viene ora superata dalla più rigorosa disposizione "sono soggette a SCIA" introdotte dalla L.R. n. 8/2015.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

11) In relazione all'articolo 22 del Regolamento è avviso dell'osservante che la disciplina delle opere interne è superata dal nuovo quadro normativo regionale che le equipara a opere di manutenzione straordinaria. Chiede la soppressione dell'articolo. **Accogliere parzialmente** l'osservazione è fondata solo in parte: vero è che la disciplina delle opere interne contenuta nell'articolo 15 della L.R. 23/85 è stata sostituita da quella contenuta nell'articolo 9 della L.R. n. 8/2015, ma non risulta che le opere interne siano soggette ad un automatico inquadramento nella categoria di "opere di manutenzione straordinaria", peraltro disciplinate espressamente dall'articolo 5 della stessa legge regionale 8/2015. Le opere interne devono essere ricondotte ad una delle categorie edilizie previste dalla nuova legge regionale n. 8/2015 ed al titolo abilitativo occorrente. Dunque a seconda delle caratteristiche dell'intervento si potrà configurare una manutenzione ordinaria, ovvero straordinaria, o solo per interventi di particolare rilevanza la ristrutturazione edilizia. Pertanto l'articolo 22 verrà revisionato in tal sede e non soppresso.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

12) In relazione all'articolo 23 del Regolamento l'osservante fa rilevare che l'articolo in esame non è compatibile con l'articolo 9 della legge regionale 8/2016 **Accogliere l'osservazione** nel senso che gli interventi di edilizia libera dovranno essere allineati con le previsioni dell'articolo 9 della LR 8/2016

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

13) In relazione all'articolo 29 del R.E. viene chiesto di integrare l'articolo stesso mediante la introduzione di una speciale disciplina per i fabbricati esistenti. Propone varie fattispecie: a) agibilità non esistente prospettando quale rimedio dichiarazione resa dal proprietario del terreno, attestante i requisiti minimi; b) aggiornamento di agibilità rilasciata prima del '60 proponendo una dichiarazione articolata da parte dei proprietari o tecnico abilitato c) aggiornamento agibilità rilasciata tra il '61 e l'89 proponendo la stessa procedura di cui alla lettera b); d) aggiornamento agibilità rilasciata dopo l'89 proponendo stessa procedura lettere b) e d); e) irreperibilità della documentazione tecnica: propone al fine di legittimare la preesistenza edilizia di fare ricorso alla classificazione catastale. **Respingere l'osservazione** in quanto l'unico riferimento normativo in materia è – senza dubbio alcuno – il DPR 380/2001 posto che esso ha abrogato la disciplina previgente contenuta negli articoli 220-222 del R.D. 1265/1934, nonché quelle contenute nel DPR 425/94. L'articolo 24 comma 2 del citato DPR

380/2001 indica tre sole ipotesi per le quali è necessario chiedere il certificato di agibilità: 1) le nuove costruzioni 2) le ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali 3) gli interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene, sicurezza e salubrità. Il legislatore ha dunque escluso dalla previsione di richiesta del certificato di agibilità i vecchi edifici che, alla data di entrata in vigore del DPR 380 del 30 giugno 2003 non abbiano subito alcuno degli interventi indicati nel secondo comma dell'articolo 24. Pare piuttosto opportuno, in luogo di inserire norme "proprie", recepire le previsioni contenute nell'articolo 1 comma 26 e 27 della legge regionale n. 3/2008, che prevede che il certificato di agibilità è sostituito dalla dichiarazione del direttore dei lavori.

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	Abis – Fa – Pittaluga – Loi

*14) In relazione all'articolo 30 del Regolamento viene fatto osservare al punto l) in cui si fa riferimento ad una scheda tecnica con i contenuti di cui all'articolo 24, ma tale articolo relativo ad opere non soggette a SCIA, non contiene alcuna documentazione. Si chiede la riformulazione dell'articolo **Accogliere parzialmente l'osservazione** nel senso che il riferimento non è all'articolo 24, ma all'articolo 32 (scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato). Verrà comunque attuata una riformulazione dell'articolo che consenta una più agevole lettura.*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

*15) In relazione all'articolo 32 del Regolamento viene fatto rilevare che a livello regionale e nazionale il così detto "fascicolo del fabbricato" non è stato ancora normato. Chiede la cancellazione dell'articolo. **Accogliere l'osservazione** in quanto in assenza di un quadro normativo di riferimento, la giurisprudenza che si è occupata di tale materia ha ritenuto illegittima la previsione del fascicolo del fabbricato, in quanto si viene a scaricare sul privato gli oneri di acquisizione della conoscenza di infiniti elementi, alcuni importanti, altri meno, relativi agli immobili (Tar Lazio 1230/2006) – (Consiglio di Stato 1305/2008 che recependo i principi formulati dalla Corte Costituzionale contenuti nella sentenza 2015/2003 aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale di una legge regionale per via del pesante onere imposto ai proprietari, che non trova rispondenza nella attuazione di un interesse pubblico di pari rilievo)*

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

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	11	
Voti contrari	0	

16) *In relazione all'articolo 39 del Regolamento si osserva che i "piani attuativi" per definizione non sono "piani urbanistici". Si chiede la ridefinizione dell'articolo **Respingere l'osservazione**: trattasi di mera disquisizione semantica del tutto priva di concreto apporto contributivo al regolamento edilizio. E' palese che i piani attuativi sono anch'essi strumenti urbanistici di secondo livello e cioè di dettaglio. L'acronimo PUA (Piani Urbanistici Attuativi) è largamente utilizzato dalle regioni italiane ed è linguaggio corrente anche in campo giurisprudenziale (a solo titolo di esempio si veda la sentenza della Corte Costituzionale n. 58 del 25 marzo 2013 dove l'espressione "piani urbanistici attuativi" (P.U.A.) viene utilizzata almeno 8 volte)*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

17) *In relazione all'articolo 44 del Regolamento si osserva che si fa riferimento a "zone di recupero" individuate nel PUC, mentre in effetti nella tavole allegate non si trova alcun riscontro. Viene chiesta la riformulazione dell'articolo: **Respingere l'osservazione** in quanto la norma ha carattere astratto, ben potendo, le zone di recupero, essere individuate anche successivamente all'adozione del PUC, come peraltro specificato nell'articolo 46 del regolamento.*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

18) *In relazione all'articolo 45 del Regolamento si osserva che la progettualità è stata vincolata alla categoria professionale degli ingegneri e degli architetti. Considerando – a suo avviso – che la tipologia dell'intervento è di natura anche multidisciplinare, si chiede che le categorie professionali coinvolte debbano essere estese nell'ambito delle competenze peculiari dei vari ordinamenti professionali, senza tuttavia indicare quali. **Respingere l'osservazione**: in quanto il riferimento regolamentare ad ingegneri ed architetti ha mero effetto ricognitivo della disciplina in materia di competenze professionali, il cui quadro normativo di riferimento non lascia dubbio alcuno vertendosi in materia di piani attuativi nell'ambito dei quali rientrano a pieno titolo i piani di recupero, talché le uniche figure competenti sono esclusivamente gli ingegneri e gli architetti. Tutte le altre figure chiamate a svolgere specifiche indagini previste dalla legge (geologo, archeologo, storico, agronomi ecc.) hanno mera funzione di supporto per specifici tematismi.*

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

19) In relazione all'articolo 54 del regolamento edilizio, si evidenzia che si fa ancora riferimento a norme abrogate come la legge 46/90 e il DPR 412/93 chiedendone il relativo adeguamento. **Accogliere parzialmente** in quanto la legge 46/90 è abrogata solo parzialmente, il DPR 447/91 è stato abrogato dalla L. 17/2007, la legge regionale 19/89 non è pertinente, la legge 10/91 è vigente e il DPR 412/93 è vigente. Verrà in ogni caso effettuata una più puntuale ricognizione del quadro normativo di riferimento.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

20) In relazione all'articolo 54.3 del Regolamento Edilizio viene fatto rilevare che il quarto capoverso ("Nei fabbricati prospicienti la pubblica via ...") è carico di criticità in quanto obbligherebbe ad una quota di pavimento di 80 cm rispetto al marciapiede, con conseguente necessità di rampe per il superamento delle barriere architettoniche – Chiede la riformulazione dell'articolo **Accogliere parzialmente l'osservazione**: Non è dato sapere sulla base di quale ragionamento tecnico si pervenga alla conclusione che la norma "obbliga ad una quota di pavimento di + 80 cm rispetto al marciapiede" – E' verosimile che tale norma sia riferita al solo caso in cui sul fronte pubblico si imposti una soluzione progettuale al solo piano terra, imponendo in tal caso la norma stessa, un minimo di altezza del fronte, ma non si vede come ci possa determinare l'obbligo di una quota a +80 cm dal marciapiede. Considerate le difficoltà interpretative riscontrate si provvederà comunque alla riformulazione dell'articolo.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

21) In relazione all'articolo 57 del Regolamento Edilizio si osserva che l'altezza minima dei locali commerciali di mt. 3 comporta problematiche sui locali esistenti – Chiede la riformulazione dell'articolo **Respingere l'osservazione**: In quanto in relazione ai locali commerciali esistenti l'articolo in esame prevede che "nella trasformazione o modifiche di attività commerciali esistenti, sarà ammessa l'altezza minima utile esistente qualora gli interventi previsti non comportino la demolizione dei solai esistenti". Inoltre l'ultimo comma

dello stesso articolo 57 contempla deroga ai suddetti parametri minimi dimensionali in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

22) *L'articolo 58 del Regolamento, a dire del formulante le osservazioni, sarebbe gravoso in relazione alla prescrizione inerente le scale a servizio di locali tecnici e non abitabili, che è la medesima dei locali di abitazione e che impone la larghezza minima di 80 cm. Chiede, senza esplicitarne le dimensioni, soluzioni alternative quali scale a chiocciolate e retrattili.* **Respingere l'osservazione:** in quanto la disciplina introdotta ha il finalismo di assicurare le migliori condizioni di sicurezza all'interno degli edifici.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

23) *Si osserva che l'articolo 58 del regolamento, riferendosi al penultimo comma, prevede scale aperte solo se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti e argomenta che probabilmente la disposizione è da applicarsi solo ad edifici di uso pubblico* **Respingere l'osservazione:** l'osservazione è irrilevante in quanto le scale aperte per motivi di sicurezza, ben possono riguardare anche gli edifici privati.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

24) *Il formulante le osservazioni ritiene di difficile comprensione l'ultimo comma dell'articolo 58 del Regolamento che consente, ai sensi della legge 166/75 la realizzazione di scale senza finestrate* **Respingere l'osservazione:** in quanto al di là di una generica asserita difficoltà di comprensione della norma, non vengono in alcun modo puntualmente esplicitati quali siano gli elementi che non ne rendono comprensibile la lettura, considerato anche che, di contro, la norma non presenta difetti logici e di esposizione.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

25) In relazione all'articolo 61 del regolamento e segnatamente il terzo capoverso, viene fatto osservare che non sarebbe comprensibile il motivo della tinteggiatura del tratto inserito all'interno del cavedio – Chiede la riformulazione della norma **Respingere l'osservazione**: in quanto è all'evidenza che la tinteggiatura è richiesta solo per la parte emergente della canna fumaria. La prima parte della norma (posizionamento dentro i cavedi interni all'edificio) riguarda la sicurezza della canna, mentre la seconda parte (canne non visibili da spazi pubblici) riguarda l'impatto esterno e per cui se ne chiede la tinteggiatura di pari colore dell'edificio. In ogni caso si procederà ad una riformulazione nel senso appena esposto.

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

26) Ritiene il formulante le osservazioni che il Regolamento Edilizio trascuri completamente lo scarico degli impianti termici alimentati da combustibili solidi e gassosi **Respingere l'osservazione**: Va anzitutto premesso che il "Regolamento Edilizio" è fondamentalmente uno strumento per la disciplina degli aspetti edilizi, cui rimane circoscritto. La specifica disciplina degli impianti termici trova riscontro nel quadro normativo nazionale e nelle norme codicistiche che trovano autonoma applicazione. L'articolo 61 del Regolamento per quanto di competenza, al penultimo e terzultimo comma, fornisce adeguate indicazioni sulla condotta degli apparecchi di riscaldamento

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	Abis – Fa – Pittaluga - Loi

27) In relazione all'articolo 62 del Regolamento si osserva come ancora si faccia riferimento al procedimento di autorizzazione edilizia – Chiede la riformulazione con due articoli distinti, uno per gli impianti riceventi e uno per gli apparati trasmettenti che l'NCR (Nucleo Comunicazione Radio) vincola per una fascia di 5 chilometri. **Accogliere l'osservazione** la norma in questione verrà meglio riformulata.

La Consigliera Fa risulta assente. Consiglieri presenti 14.

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 – Pittaluga - Loi

28) *Ad avviso del formulante le osservazioni, l'articolo 63 del Regolamento contenente norme sui serbatoi di riserva idrica, sono state introdotte in funzione di un contesto esclusivamente condominiale e fa presente che in commercio ci sono prodotti di gradevole composizione architettonica – Fa inoltre rilevare – a suo dire – l'improprio richiamo alla dizione "è concesso" **Respingere l'osservazione**: Le prescrizioni sono finalizzate a mitigare i negativi effetti prodotti dalla installazione di serbatoi nei tetti e nei balconi e a nulla rileva che si tratti di un condominio. Il riferimento alla dizione specifica "è concesso" - sottintendendo un erroneo riferimento al titolo abilitante la esecuzione degli interventi – è privo di pregio, dovendosi tale termine, leggere nella sua più comune accezione terminologica, restando quindi completamente avulso dal regime dei titoli edilizi. E' infatti all'evidenza che tale articolo (63) non disciplina i titoli edilizi richiesti per la esecuzione degli interventi.*

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 – Pittaluga - Loi

29) *Si fa osservare che in relazione alla tipologia edilizia degli impianti in esame (pompe di calore), la legge 11/11/2014 n. 16 ha equiparato gli interventi di installazione delle pompe di calore aria/aria di potenza inferiore a 12 Kw, agli interventi di manutenzione ordinaria – Chiede di introdurre tale disciplina nel regolamento. **Respingere l'osservazione**: l'art. 64 del R.E. contiene mere prescrizioni tecniche per disciplinare gli impianti in questione, sotto il profilo estetico e in specie mitigare i negativi impatti sulle facciate e sui tetti - La specifica legge invocata, legata alla potenza degli impianti, non deve essere necessariamente recepita dal regolamento comunale per trovare attuazione.*

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 – Pittaluga - Loi

30) *Chiede una profonda rivisitazione dell'articolo 66 del Regolamento in quanto facente riferimento a quadro normativo superato **Accogliere l'osservazione limitatamente** alla parte in cui i riferimenti normativi non sono aggiornati (art. 6 L. 46/90 abrogato dall'art. 3 c. 1 della L. 17/2007 – DPR 447/91 Regolamento di Esecuzione abrogato dall'art. 3 c. 1 della L. 17/2007*

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 – Pittaluga - Loi

31) Chiede la riformulazione del capitolo VI articolo 67 in quanto non verrebbe fatto alcun riferimento circa l'epoca di edificazione dei fabbricati **Respingere l'osservazione**: in quanto trattasi di norme di carattere generale. E' all'evidenza che i sollecitati distinguo verranno operati in sede di studio del piano particolareggiato.

Il Consigliere Azara entra in sala alle ore 17:10. Consiglieri presenti 15.

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

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Pittaluga - Loi

32) Ad avviso del formulante le osservazioni gli articoli 69-75 non sarebbero pertinenti con il Capitolo VI in quanto trattano aspetti che non sono attinenti al Centro Storico – Chiede quindi che vengano “posti” negli appositi capitoli **Respingere l'osservazione**: il capitolo 6 non riguarda solo gli edifici ricadenti nel centro storico. Infatti da un attenta lettura del titolo risulta che la disciplina riguardi gli “edifici di valore storico architettonico “ e gli “edifici all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione.

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

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Pittaluga - Loi

NORME DI ATTUAZIONE

Rientra in aula la Consigliera Fa.

33)In relazione all'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione non ritiene corretto, ai fini della definizione degli interventi, il riferimento a sentenze e comunque non perfettamente allineato al quadro aggiornato del DPR 380/2001 **Accogliere parzialmente l'osservazione** Il redattore del PUC verrà incaricato di migliorare i riferimenti normativi nazionali e regionali, benché questi non possono essere superati in alcun modo da refusi e imprecisioni occorse nelle stesura dei regolamenti comunali.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	

34) In relazione all'articolo 9 delle NTA ritiene sia incomprensibile il riferimento degli articoli 4 e 5 del decreto Floris agli interventi di risanamento conservativo e chiede la riformulazione dell'articolo: **Respingere l'osservazione** in quanto i riferimenti normativi sono corretti e la norma è ben chiara. In ogni caso dovrà essere il Piano Particolareggiato a regolamentare nei dettagli gli interventi.

La Consigliera Loi risulta assente.

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

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Pittaluga - Fa

35) In relazione all'articolo 9 delle NTA si fa rilevare che detto articolo, nel prevedere che "al fine di migliorare le condizioni igieniche è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta, a distanze inferiori a quelle sopraindicate ..." si farebbe riferimento a distanze che nel documento non sono presenti. **Respingere l'osservazione** in quanto le "distanze inferiori a quelle sopra indicate" sono ben presenti leggendosi nel capoverso che precede quello in esame, "e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

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

Consiglieri presenti e votanti	15	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	3	Abis – Pittaluga - Fa

36) In relazione all'articolo 10 delle NTA ritiene non chiaro se il numero dei piani (due) comprenda i piani interrati/seminterrati, vuoti tecnici riservati nel sottotetto – Chiede di specificare tale aspetto. **Respingere l'osservazione** in quanto è all'evidenza che trattasi di due piani fuori terra. Infatti l'altezza massima consentita di mt. 7,50 e la espressa previsione che sono consentiti piani interrati e seminterrati, non lascia spazio a diverse interpretazioni.

Rientra la Consigliera Loi.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

37) In relazione all'articolo 10 delle NTA ritiene che la previsione normativa "è consentita la realizzazione di piani seminterrati o interrati ecc." non sia compatibile con la circolare 2A/1978 - Chiede la riformulazione delle norma **Respingere l'osservazione** in quanto la norma è correttamente formulata ed è all'evidenza che debba farsi, in ogni caso, riferimento alla citata circolare 2A/1978.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

38) In relazione all'articolo 10 delle NTA ritiene che il riferimento normativo inerente la previsione di pertinenze a servizio dell'edificio principale, con un max del 10%, non sia coerente nella parte in cui viene stabilito che la superficie coperta concorrerà al calcolo dell'indice complessivo ammesso – chiede rettifica **Accogliere l'osservazione** in quanto non essendo stato fissato un rapporto di copertura massimo da osservare, il chiarimento richiesto risulta fondato. Occorrerà, peraltro, determinare le regole in relazione ai distacchi da osservare dai vicini. Salva ogni ulteriore determinazione in fase di copianificazione regionale.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

39) In relazione all'articolo 10 delle NTA viene fatto rilevare che la previsione di una tettoia di mq 12, da utilizzare come posto auto, confliggerebbe con la legge regionale 8/2015 (art 5 quater) che stabilisce una dimensione minima per gli stalli di sosta di mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq – chiede la eliminazione della prescrizione **Accogliere l'osservazione** occorre tenere presente che la realizzazione delle tettoia non impedisce di osservare "a terra" la dimensione minima dello stallo. Tuttavia è ragionevole allineare i predetti valori anche nella considerazione del minimo scarto che separa i valori. La dimensione della tettoia consentita verrà pertanto rettificata nel valore di mq 12,50. Occorre anche precisare meglio se detta tettoia escluda o integri la possibilità di realizzare pertinenze nei limiti del 10% (di cui al precedente articolo 38)

I Consiglieri Medau, Collu, Farneti, Mascia, Usai, Azara, Cappato, Lecca, Lucarelli, Berghi si dichiarano incompatibili al punto 39).

Restano in aula i Consiglieri: Zucca, Pirisinu, Pittaluga, Loi, Fa, Abis.

Presiede la Consigliera Pirisinu.

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

Consiglieri presenti e votanti	6
Voti favorevoli	6
Voti contrari	0
Astenuti	0

All'unanimità.

40) In relazione all'articolo 10 delle NTA si rileva che il riferimento a soluzioni di "giardino mediterraneo" sarebbe assente e sollecita, in tal senso, un definizione del giardino mediterraneo: **Respingere l'osservazione** in quanto non si può forgiare una definizione ad hoc per il PUC di Pula, essendo all'evidenza che per giardino mediterraneo si intendono specie endemiche tipiche della macchia mediterranea, ossia il principale ecosistema del mar mediterraneo, peraltro facilmente riconoscibile in Sardegna.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

41) In relazione all'articolo 10 delle NTA viene formulato l'avviso che il decimo capoverso "La totale demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e la stessa sagoma è assimilabile alla ristrutturazione edilizia" non può essere introdotto dal piano come nuova definizione degli interventi edilizi, ma dovrebbe sposare in toto quanto normato dal T.U. per l'edilizia **Respingere l'osservazione** va anzitutto premesso che è generale facoltà dell'amministrazione comunale introdurre norme più restrittive rispetto al quadro di riferimento normativo regionale e nazionale. Nel caso specifico pare che l'amministrazione comunale abbia voluto, in corrispondenza delle zone B, assimilare la demolizione e la fedele ricostruzione, alla ristrutturazione edilizia. Ci non costituisce affatto definizione dell'intervento di ristrutturazione, cui bisogna riferirsi al T.U.E. articolo 3, che, peraltro, prevale sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

42) In relazione all'articolo 10 c. 16 delle NTA si osserva che la disposizione che prevede, di norma, di edificare in aderenza sui confini laterali, sminuisce la tipologia ideale del fabbricato, prediligendo il cittadino pulese le tipologie mono/bifamiliari con giardino che circonda la casa - chiede di riformulare l'articolo **Respingere l'osservazione** La previsione normativa è in linea con i principi regionali contenuti nel decreto Floris che stabilisce la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate. Viene dunque all'evidenza che nel caso di impossibilità del rispetto di tale distacco, dovrà necessariamente valutarsi la soluzione in aderenza e laddove nemmeno questa fosse perseguibile potrà essere invocata la riduzione

dei distacchi di cui al comma 13 dello stesso articolo 10. L'osservazione non merita accoglimento anche perché si limita a chiedere una generica riformulazione senza nessun concreto apporto collaborativo.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

43) *In relazione all'articolo 11 delle NTA, con il quale si è inteso disciplinare gli edifici di valenza storico culturale ricadenti nelle zone "B", viene chiesta, in modo generico, la riformulazione dell'articolo. **Respingere l'osservazione*** La riformulazione richiesta oltre ad essere generica, tale da non consentire di comprendere la natura della proposta, non è pertinente in quanto riferita ad un articolo (art. 11 N.T.A.) che era volto a disciplinare gli edifici di valenza storica nelle zone B, quando ancora queste zone comprendevano anche quelle ricadenti all'interno del perimetro di antica e prima formazione, in corrispondenza delle quale erano stati rilevati fabbricati con tale valenza storica. Dunque la disciplina contenuta nell'articolo 11 aveva ragione di essere in quanto nelle porzioni di zona B ricadenti nel centro di antica e prima formazione erano presenti fabbricati aventi valenza storica. Successivamente, all'esito dei tavoli di coopianificazione regionale, tali zone B, ricadenti nel perimetro di antica e prima formazione, sono state proposte come zona A (Centro Storico). A tal punto appariva del tutto ovvia la cancellazione dell'articolo 11, non avendo più la disciplina alcun riferimento territoriale. Tuttavia tale cancellazione non è avvenuta ed occorre, pertanto, provvedere a depennarla, essendo all'evidenza che le zone B con valenza storico culturale sono state trasformate in zona A e trovano la loro disciplina nel Piano Particolareggiato del Centro Storico in fase di elaborazione. Salva la facoltà di svolgere ulteriori indagini nelle zone B non trasformate in zona A, onde eventualmente riconoscere altri edifici con le suddette caratteristiche

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

44) *In relazione all'articolo 14 delle NTA viene chiesto di indicare gli estremi di approvazione dei "vari piani attuativi" e di indicarli nelle tavole. **Respingere l'osservazione*** Gli estremi di approvazione dei piani sono contenuti nella tabella 1c della relazione urbanistica e sono tutti indicati nella cartografica del PUC con specifica retinatura che si ricollega alla zonizzazione.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	

45) In relazione all'articolo 15 delle NTA ad avviso del formulante le osservazioni, viene stabilito, nello stesso articolo, che in un punto il lotto minimo viene stabilito nella misura di 625 mq, mentre in un altro punto viene stabilito nella misura di 500 mq e viene pertanto chiesto di chiarire il contrasto rilevato **Respingere l'osservazione** in quanto è all'evidenza che l'indicazione del lotto minimo di mq 625 è riferita alla specifica fattispecie di utilizzo dell'area per interventi di housing sociale. Si legge infatti agevolmente che "questa area potrà essere utilizzata per housing sociale, nel qual caso – omissis – la dimensione del lotto minimo deve essere di 625 mq".

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

46) Ad avviso del formulante le osservazioni, la portata dell'articolo 15 lettera g) e articolo 17 lettera h), sarebbe ambigua e chiede di chiarire se il fronte strada è da considerarsi confine da cui osservare il distacco di 5 metri **Respingere l'osservazione** in quanto è all'evidenza che il fronte strada non costituisce "confine" da cui osservare la distanza di metri 5. Invero, la norma di cui all'articolo 15 lettera g) – specificatamente riferita alla zona Chs - prevede, in maniera chiara, che rispetto al filo stradale è possibile edificare o direttamente su di esso o arretrando. In quest'ultimo caso, (arretramento) occorrerà osservare un distacco dall'asse stradale pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio. Identica considerazione va svolta per l'articolo 17 lettera h) che è specificatamente riferito alle zone C2.1 e C2.2.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

47) Viene chiesto di ampliare la tipologia delle recinzioni previste dagli articolo 15 lettera l) e 17 lettera m) con soluzioni costituite da siepi, staccionate e metalli lavorati e, tra le proprietà private, recinzioni in muratura per un altezza sino a metri 2,50 **Respingere l'osservazione** Gli articoli in esame non pongono limiti o vincoli alla tipologia e ai materiali, limitandosi a prescrivere che "devono essere in sintonia con l'architettura degli edifici". Appare poi del tutto improponibile consentire la muratura piena, tra proprietà private, sino all'altezza di metri 2,50 per evidenti ragioni di tutela paesaggistica.

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

Consiglieri presenti e votanti	16
Voti favorevoli	12
Voti contrari	0

48) *il formulante le osservazioni ritiene che in corrispondenza dell'articolo 18 lettera m) (Zona C2, vi sia una contraddizione e chiede che venga chiarita* **Accogliere l'osservazione entro i seguenti limiti:** viene affermata una generica contraddizione senza indicare quali siano gli elementi che la determinano. E' probabile, dalla lettura dell'articolo 18 lettera m) che voglia riferirsi alla parte in cui la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a metri 10 (art. 18 lettera f) e la parte in cui gli spazi interni dei patio devono avere lati e distanze minime tra pareti prospicienti di dimensioni non superiori a metri 6 (art. 18 lettera m). Secondo consolidata e autorevole giurisprudenza *"nell'applicazione della disciplina in materia di distanze di cui all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, non pu' dispiegare alcun effetto distintivo la circostanza che si tratti di corpi di uno stesso edificio ovvero di edifici distinti oppure assumere ruolo interpretazioni intorno alle caratteristiche dello spazio interno, quantunque chiostri o cortile o pozzo luce..."* (CdS 9 maggio 2011 n. 2749). La disposizione normativa verrà pertanto riformulata previa valutazione con il redattore del PUC.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

49) *Viene fatto osservare che la nuova zona D parallela alla statale e larga appena 75 metri, determinerebbe, con l'innesto sulla strada vicinale Montesanto, criticità sotto il profilo della sicurezza stradale* **Respingere l'osservazione** in quanto le condizioni di sicurezza sull'innesto alla strada statale sono ampiamente garantite dalla rotatoria esistente.

Il Consigliere Azara risulta assente.

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	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

50) *In relazione all'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, viene evidenziato che le norme trascurano la possibilità di realizzare impianti di interesse pubblico, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Si chiede di recepire, a tale riguardo, le previsioni del decreto Floris* **Respingere l'osservazione** Non è condivisibile l'affermazione che le norme tecniche di attuazione trascurano la possibilità di realizzare impianti di interesse pubblico, attrezzature ed impianti di interesse particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. A ben vedere, l'articolo 4 del Decreto Floris, nello statuire che l'indice di cui al punto a) (nota: 0,03 mc/mq per le residenze) *"potrà essere elevato fino a 0,10 mc/mq per attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee"* implicitamente ammette, in via ordinaria, sino a 0,03 mc/mq tali categorie di opere. Infatti la deliberazione del Consiglio è necessaria solo per elevare l'indice ordinario di 0,03 mc/mq sino a 0,10 mc/mq. Evidentemente l'amministrazione comunale di Pula ha inteso contenere tali tipologie di opere entro il limite

di 0,03 mc/mq senza possibilità di incremento alcuno, scelta che appare del tutto lecita e pienamente riconducibile all'esercizio del potere discrezionale in materia di pianificazione urbanistica.

Il Consigliere Azara rientra in aula.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

*51) In relazione alle disposizioni di cui all'articolo 29.2 delle NTA (Zona F2 Perdu Locci) ritiene, il formulante le osservazioni, di aver svolto alcune valutazioni sugli effetti prodotti dalle antenne della M.M. sulle altezze dei fabbricati nella Zona F2 – che peraltro non appaiono neppure pienamente conformi alle norme tecniche che impongono la limitazione delle altezze – e che l'indicazione contenuta in ordine ai parcheggi che dovranno essere localizzati preferibilmente lungo il confine nord-ovest della zona, sia un refuso, in quanto così operando, non potrebbe esservi alcuna comunicazione diretta con la via pubblica. Per quanto sopra chiede di allontanare la zona F2 dall'area delle antenne e riformulare l'articolo. **Respingere l'osservazione*** Va anzitutto rilevato che l'indicazione di localizzare i parcheggi lungo il confine nord-ovest ha mero valore indicativo leggendosi infatti che questi dovranno essere localizzati "preferibilmente" sul detto confine. Peraltro non è nemmeno vero che, laddove il parcheggio venisse individuato sul confine nord-ovest, questo non avrebbe collegamento con la pubblica viabilità, ben potendosi estendere sino alla strada denominata Perdu Locci. Per quanto riguarda le altezze, pare poi evidente che le stesse subiranno condizionamenti dalla presenza delle antenne

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

I Consiglieri Collu, Lucarelli e la Sindaca si dichiarano incompatibili al punto 52).

*52) In relazione all'articolo 32.1 delle NTA zone G1-G1a – G1b – G1c – G1d – G1e – G1f – G1g) viene fatto osservare che in corrispondenza della zona G1 (suddivisa in sette sottozone) si fa riferimento esclusivamente a due tipi di intervento e ci, ad avviso del formulante le osservazioni, in contrasto con le indicazioni di cui all'articolo 32, che prevede anche altri usi. Viene chiesta la riformulazione dell'articolo. **Respingere l'osservazione*** Gli usi indicati nell'articolo 32 hanno carattere di norma generale, e tali usi non sono riferiti al successivo articolo 32.1 che disciplina la sola sottozona G1. Ciascuna sottozona ha propria disciplina e contiene gli usi specifici consentiti con i relativi parametri urbanistico edilizi. La sottozona G1 prevede solo due usi: istruzione e attività alberghiera e non vi è pertanto ragione di riformulare l'articolo.

Il Consiglio Comunale viene presieduto dall'Assessore Farneti.

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

Consiglieri presenti e votanti	13	
Voti favorevoli	9	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

53) *In relazione alla sottozona G1d viene evidenziato come questa sia gravata dalla fascia di tutela del bene archeologico “Villa Sa Guardiola” e chiede di modificare la destinazione dell’area: **Respingere l’osservazione** in quanto a nulla rileverebbe un diversa destinazione d’uso dell’area, destinazione che non pu in alcuna misura mitigare l’effetto dei vincoli imposti a tutela del bene archeologico. All’evidenza il piano particolareggiato di attuazione della zona G1d dovrà tenere in debita considerazione la presenza di tale vincolo.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

54) *Viene fatto osservare che nei documenti del PUC non sono presenti le schede dei beni paesaggistici e identitari: **Accogliere l’osservazione.** L’osservazione è fondata. Le schede contenute nel verbale conclusivo dell’attività di copianificazione redatto in data 12 settembre 2014 ai sensi dell’articolo 49 comma 2 e 4 delle NTA del PPR, dovranno essere oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio Comunale, fatto salvo in ogni caso, ogni necessario aggiornamento.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

55) *In tema di sanzioni amministrative e sul presupposto che la prassi dell’accertamento di conformità è consolidata, si chiede di regolamentare soprattutto quei casi in cui la norma regionale o nazionale rimandano ai regolamenti locali **Respingere l’osservazione** in quanto l’istituto dell’accertamento di conformità è disciplinato dalla legge regionale n. 23/1985, senza alcuna possibilità da parte dei comuni di introdurre differenti discipline.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

56)Viene fatto osservare che in corrispondenza della cartografia tavola 7, vi siano incertezze tra i limiti delle zone omogenee A e B, così come vi è incertezza di lettura urbanistica in corrispondenza delle aree bianche. Si chiede di adeguare la campitura **Accogliere l'osservazione** il rilievo è fondato ed occorre, in via generale, adeguare le campiture alle disposizioni contenute nelle guide regionali.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

57) Viene fatto osservare che in corrispondenza della cartografia tavola 7, la delimitazione delle zone omogenee non corrisponda con lo stato di fatto né con il vecchio Pdf. Si segnala in particolare il limite delle zone B presso Su Casteddu, che andrebbe a lambire un fabbricato "posto abbondantemente all'interno della zona B" **Respingere l'osservazione** in quanto non vengono forniti sufficienti elementi per poter individuare e valutare le presunte incongruenze del limite della zona. In relazione a Is Molas non viene fornita alcuna dimostrazione in ordine alle incongruenze paventate e in particolare non è dato comprendere in cosa consista il contrasto con lo stato di fatto.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

58) Viene fatto osservare che in corrispondenza della cartografia tavola 7 non sia stato riportato il tracciato della nuova strada statale 195 e viene chiesto l'adeguamento cartografico **Respingere l'osservazione** in quanto la strada statale 195 risulta inserita in cartografia. E' evidente che trattandosi di piano urbanistico generale, e non di dettaglio, non può contenere un livello di rappresentazione catastale.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

59) Si osserva che con legge regionale n. 20/2014 sia stato istituito il Parco Regionale di Gutturu Mannu e viene chiesto che venga inserito nella cartografia del PUC **Accogliere l'osservazione entro i seguenti limiti**: è condivisibile la necessità e l'opportunità, peraltro già avvertita a prescindere dall'osservazione, di inserire il perimetro dell'istituto Parco nel PUC.

Va comunque ricordato che tale perimetro è suscettibile di variazione avendo chiesto l'amministrazione comunale di Pula la revisione dello stesso.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

60)Viene fatto osservare che nelle carte del PUC non è presente il perimetro del bioparco di Monte Santa Vittoria **Accogliere l'osservazione** si condivide l'opportunità di inserire il perimetro del bio parco nella cartografia del PUC.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa - Loi

61) Vengono richiamate le previsioni dell'articolo 3 bis del DPR 380/2001(nota: l'articolo 3 bis prevede che "lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione") e si chiede di valutare l'introduzione di norme che prevedano l'adozione di tale strumento di legge **Respingere l'osservazione** in quanto il PUC non ha individuato edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi del PUC, né il formulante le osservazioni indica la presenza di siffatti edifici.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Pittaluga – Fa – Loi

**Il Geometra Enrico Murru lascia l'aula e rientra il Geometra Donato Deidda.
Dopo una breve interruzione riprendono i lavori.**

I Consiglieri Medau, Collu, Farneti, Mascia, Usai, Azara, Cappato, Lecca, Lucarelli, Berghi, Fa si dichiarano incompatibili al punto 2), per assenza del numero legale il punto 2) "Fa Sergio" si rimanda all'esame del Commissario.

- 2) **Fa Sergio** (prot. 3253 del 15/02/2016) – *Ritiene che l'art. 4 lettera d1) del regolamento edilizio disciplini negativamente la tipologia dei balconi prevedendo che gli stessi, così come per le scale esterne a giorno, partecipino al calcolo della distanza da osservare dai confini. In tal modo vengono a crearsi forti limitazioni, soprattutto in zona B portando i progettisti a*

*non realizzare balconi. Propone di modificare l'art. 4 facendo rientrare nel computo i corpi aggettanti solo ai fini del rispetto dei distacchi minimi stabili dal codice civile: **Respingere l'osservazione**: Il punto D1 dell'articolo 4 del Regolamento fornisce esclusivamente la definizione di distanza dal confine, definizione ricavata dai prevalenti orientamenti giurisprudenziali in materia, mentre gli specifici valori da osservare vengono poi stabiliti in ogni singola zona omogenea. Non è condivisibile l'ipotesi di introduzione nelle NTA, di distacchi dai confini differenziati per i corpi aggettanti non corrispondenti a volumi abitativi coperti quali balconi e scale a giorno - per i quali si vorrebbe chiedere la sola osservanza delle norme del codice civile - perché in tal modo verrebbe introdotta una generale deroga in materia di osservanza dei distacchi minimi dai confini e di riflesso dei distacchi tra edifici. Tali ultimi distacchi sono riducibili solo ove ricorrono le condizioni contenute nell'articolo 5 del decreto Floris, previamente recepito dalla strumentazione urbanistica comunale.*

I Consiglieri Fa e Azara si dichiarano incompatibili al punto 3).

- 3) **Fa Sergio** (prot. 3248 del 15/02/2016) – *Fa osservare che l'articolo 24 delle NTA (Zona E1) nel riferirsi all'attività di agriturismo, cita la legge regionale n. 18 del 23 giugno 1998, norma abrogata dalla L.R. 11 maggio 2015 n. 11 e chiede pertanto le necessarie rettifiche : **Accogliere l'osservazione** in quanto l'articolo 33 della legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015 ha abrogato la legge regionale n. 18/98..*

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 – Pittaluga – Loi

- 4) **Granata Ugo** (prot. 3273 del 15/02/2016) – *Fa riferimento alle norme sui parcheggi privati introdotte dall'articolo 12 della LR 8/2015 che hanno dato origine al nuovo articolo 15 quater della LR 23/85, che prevede al comma 6) qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei il ricorso alla monetizzazione, argomentando che tale disposizione normativa non può trovare applicazione nel Comune di Pula "perché non si è provveduto con delibera consigliare. Chiede il recepimento della suddetta disposizione normativa nel PUC: **Respingere l'osservazione** in quanto il comma 6 dell'articolo 15 quater della LR 23/89, riferendosi a specifiche tipologie di intervento edilizie su fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, condiziona la monetizzazione alla dimostrazione dell'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai comma 1 e 2 e la sua applicazione non è legata al recepimento nella strumentazione urbanistica comunale. Il consiglio comunale è chiamato in causa esclusivamente per determinare la somma equivalente alla monetizzazione delle aree, attività questa che esula completamente dal PUC in corso di approvazione.*

Il Consigliere Azara risulta assente, mentre rientra in aula la Consigliera Fa.

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

Consiglieri presenti e votanti	15
Voti favorevoli	11
Voti contrari	0

- 5) **Pompei Mauro** (prot. 3304 del 15/02/2016) – *Le osservazioni riguardano lo Studio di Pericolosità Geomorfologica ed Idraulica adottato dal Comune di Pula con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 11 gennaio 2013 e approvato dall’Autorità di Bacino con delibera n. 3 del 3 gennaio 2014. Segnatamente riguardano l’area in Catasto al Foglio 44 mappali 189 e 215 e sono volte al declassamento dell’area da Hg2 ad Hg0 e una ridefinizione delle fasce di pericolosità idraulica che investono le strutture dei Feudi della Medusa : **Recepire l’osservazione** in funzione dell’esito degli accertamenti avviati a seguito dello specifico studio specialistico di maggior dettaglio presentato dalla Società F.R. Agris srl, redatto ai sensi dell’articolo 37 comma 3 lettera b) delle NTA del PAI Sardegna. Lo studio è già stato recepito con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 364 del 1 giugno 2016 ed è stato trasmesso in pari data all’ADIS per un esame preliminare. In ogni caso il recepimento dell’osservazione resta subordinato alla definitiva approvazione dello specifico studio idrogeologico e geominerario.*

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	Abis – Pittaluga – Fa – Loi

Si riprende l’esame delle osservazioni.

ZONA E NORME COMUNI

I Consiglieri Medau, Collu, Mascia, Lecca, Usai, Zucca, Lucarelli, Cappato, Pirisinu, Farneti, Berghi e Fa si dichiarano incompatibili, pertanto il punto 5.1) è rimandato all’esame del Commissario.

- 5) **Crobu Ettore Fanunza Marco** (prot. 3248 del 15/02/2016) – *fanno osservare 1) che la previsione che non consente nelle aziende agrituristiche il soggiorno in tenda o in piazzole con caravan, si porrebbe in contrasto con la normativa regionale e segnatamente con la legge regionale n. 11 del 11 maggio 2015. Chiedono di recepire la suddetta normativa regionale*

punto 1) **Respingere le osservazioni;** ai comuni è riconosciuta, ai sensi dell’art. 7 del D.lgs 267/2000, autonomia regolamentare al fine di consentire all’ente di conseguire determinate finalità che tengano conto di specifiche esigenze locali. La scelta fatta dal Comune costituisce esercizio del potere di pianificazione urbanistica, perché ha funzione di incidere sulle modalità di conformazione del territorio, stante l’impatto che deriverebbe da una diffusa realizzazione di impianti campeggistici nel territorio (Tar Puglia 6/02/2002).

I Consiglieri Medau, Collu, Mascia, Lecca, Usai, Zucca, Lucarelli, Cappato, Pirisinu, Farneti, Berghi, Fa e Abis si dichiarano incompatibili, pertanto il punto 5.2) è rimandato all’esame del Commissario.

2) che il PPR, articolo 83 delle Norme di Attuazione, fissa la superficie minima di 3 ettari solo per gli edifici ad uso abitativo. Anche la legge regionale n. 8 del 2015 fissa in ettari tre il lotto

minimo per la edificazione a fini residenziali. Chiede dunque di fissare il lotto minimo di ettari uno per la sola funzione agricola, salvo gli impianti serricoli, orticoli e vivaistici per i quali propone ha 0,50. Propone inoltre di considerare lotto minimo la somma di più particelle catastali separate da strade ad uso pubblico si per la funzione agricola sia per quella residenziale.

Punto 2) **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;

La Consigliera Fa si dichiara incompatibile al punto 5.3).

3) Propone infine di inserire nelle norme tecniche di attuazione – norme comuni per il piano aziendale, la specifica previsione che i piani aziendali debbano essere redatti esclusivamente da dottori agronomi forestali e periti agrari laureati, ciascuno nei limiti delle competenze di legge.

Punto 3) **Respingere le osservazioni** Si rileva che l'esercizio delle competenze professionali è disciplinato dalle leggi di settore e non da norme di fonte comunale. La disciplina dell'esercizio delle professioni non ha peraltro valenza urbanistica, dunque priva di riflessi nell'ambito dell'esercizio del potere discrezionale di pianificazione territoriale.

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 - Pittaluga

ZONA URBANISTICA F – La Pineta

- 1) **Muselli Aldo** (prot. 24157 del 18/11/2015) – *Fa osservare che il divieto di asfaltare le strade in zona F dovrebbe riguardare solamente le nuove strade e non anche quelle preesistenti:*
Accogliere le osservazioni entro i seguenti limiti: Pur condividendo l'osservazione devi farti presente che le scelte urbanistiche, alla luce del complesso quadro normativo di riferimento, sono frutto di una ampia convergenza di consensi che vengono espressi dai soggetti ambientali coinvolti nel processo di Valutazione Ambientale Strategica e che talvolta, nell'interesse di sovraordinate esigenze ambientali e paesaggistiche, superano e fanno retrocedere le posizioni di ogni singolo partecipante. L'amministrazione comunale si impegna in ogni caso, nel processo di VAS, ad ottenere una disciplina che porti alla

precisazione che la esigenza di mitigazione ambientale che pone il divieto in questione, possa essere riferita alle sole nuove opere viarie e non anche a quelle esistenti che necessitano di rifacimento.

Rientra il Consigliere Azara.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F – Viale Lucca

- 1) **Faticanti Marco** (prot. 758 del 13/01/2016) – *Fa osservare che il parcheggio di “Via Lucca” è inserito in zona vincolata H4 e che questo andrebbe asfaltato e reso a pagamento. Inoltre lungo la via Lucca andrebbe esteso il divieto di sosta: **Respingere le osservazioni**: La generica formulazione delle osservazioni non consente puntuali valutazioni e in ogni caso alcuni aspetti in esse rappresentati non possono trovare soluzione in sede di Piano Urbanistico Comunale (divieto di sosta, parcheggi a pagamento) e inoltre la strada cui si fa riferimento non risulta pubblica.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F – Costa dei Fiori

- 1) **Palomba Nicola (Costa dei Fiori srl)** (prot. 2926 del 10/02/2016) *Fa osservare che l’area in corrispondenza della quale venne autorizzata la piscina a mare (concessione n. 85/2004) viene classificata dal PUC zona H1 (salvaguardia costiera) mentre il vigente PdF la classifica F. La nuova classificazione di zona H viene considerata erronea in quanto non si tratta di aree demaniali ma di aree private e inoltre la piscina è mera pertinenza del complesso alberghiero “Costa dei Fiori” e l’inadeguata classificazione andrebbe a spezzare l’unitarietà sotto il profilo urbanistico del complesso, penalizzandolo con riguardo alle forme di accesso dei finanziamenti pubblici riservati al settore. **Accogliere le osservazioni** in quanto le stesse*

risultano fondate e le minimali modifiche da introdurre nel PUC non comporteranno sostanziali variazioni, ma andranno intese come mera rettifica delle carte.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F – Is Molas

- 1) **Is Molas spa** (prot. 3013 del 11/02/2016) – 1) *Viene fatto osservare che in relazione all'elaborato del PUC "Zone agricole integrazione alla relazione urbanistica" le tabelle 1.3_5 riga 11 indicano la superficie di Is Molas in mq 2.450.000 ed ha 245 e che nell'allegato 20.1 degli ambiti di paesaggio, viene indicata la superficie di ha 237,73. Chiede di indicare, in corrispondenza dei suddetti elaborati la superficie corretta pari a mq 2.404.235 (ha 240,42) 2) Fa osservare che in corrispondenza della tabella 1.3_5 riga 11 nella colonna "max volumetria prevista dal PUC" viene indicato il valore di mc 244.731. Si chiede di indicare il valore corretto di mc. 263.716 e di correggere la nota 1 posta a margine della stessa tabella portando il valore di mc 479.011 a mc 426.854 e il valore di mc 234.280 a mc 163.138 : **Accogliere le osservazioni** in quanto trattasi di correzioni di meri errori e/o refusi materiali.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F – Pinus Village

- 1) **Barbarossa Tomassini Antoncarlo - Società CO.SAR.T. srl** (prot. 3350 del 16/02/2016 che integrano le osservazione già formulate con nota 3079 del 12 febbraio 2016)) – *Con la prima osservazione fa rilevare come la zona F alberghiera "Pinus Village" sia stata cancellata con DCC n. 27/2015 e DCC n. 30/2015 e stante la disponibilità di volumi in zona F (mc 201.913) chiede l'assegnazione di parte di detta volumetria (mc 12.965) per la realizzazione di una struttura alberghiera. Con la seconda osservazione propone una soluzione di dettaglio consistente nella permuta dei terreni pubblico/privata per consentire l'arretramento della struttura alberghiera prevista nel piano di lottizzazione rep 123 del 1977: **Respingere le osservazioni**; Il piano di lottizzazione in esame è*

all'evidenza scaduto. La sentenza richiamata dal formulante le osservazioni – Tar n. 270 del 27 maggio 1987 – trascritta integralmente nelle osservazioni stesse, non è stata oggetto di giudizio di ottemperanza. Ai sensi dell'art. 112, Titolo 1, Libro IV del codice del processo amministrativo, i provvedimenti del giudice amministrativo devono essere eseguiti (spontaneamente) dalla Pubblica Amministrazione e dalle altre parti in giudizio. Quale rimedio all'inadempimento della Pubblica Amministrazione è previsto il giudizio di ottemperanza, ossia la possibilità di adire l'autorità giurisdizionale amministrativa con ricorso diretto ad ottenere l'esecuzione della sentenza. Ai sensi dell'art. 114 del Codice di Processo Amministrativo il diritto a promuovere l'azione di ottemperanza si prescrive in 10 anni dal passaggio in giudicato della sentenza.

Deve pertanto ritenersi che l'amministrazione comunale ha riacquisito il pieno potere di ripianificare l'area in argomento, senza subire condizionamenti dalla pregressa strumentazione urbanistica.

La scelta effettuata di non dare conferma alle vecchie previsioni, risalenti agli anni 70, si fonda su motivazione di carattere ambientale, ricadendo l'intervento in una area di pregiato valore paesaggistico meritevole di essere preservata da ulteriori azioni di trasformazione.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F attuate – Foxi e Sali

- 1) **Ledda Sebastiano (Soc. ESETAL srl)** (prot. 3348 del 16/02/2016) – *Fa osservare che la classificazione urbanistica impressa al lotto di terreno in catasto al Foglio 52 mappali 166,168,36,45, di mq 28.364 – prevalentemente H1 – non consente l'utilizzo o la messa a reddito dell'area. A suo dire, eliminando la volumetria e mantenendo la classificazione di zona F si è creata una paradossale situazione di lotto di per sé edificabile ma che non dispone di volumetrie. Chiede di attribuire volumetria residenziale o turistica ai lotti : **Respingere le osservazioni** Le osservazioni non sono state corredate da adeguate planimetrie per la corretta individuazione delle aree. Dagli accertamenti svolti d'ufficio e dalla relativa cartografia disponibile è emerso che i mappali 36 e 45 sono stati classificati dal PUC non in zona F ma in zona H1 e il mappale 166 parte in zona H1 e parte in zona F attuate. I mappali 166 e 45 ricadono interamente nella fascia costiera dei 300 metri dal mare e il mappale 36 vi ricade in parte. Del mappale 168 non vi è traccia nella cartografia disponibile. In ogni caso non risulta possibile attribuire volumetria ad aree entro la fascia inedificabile dei 300 metri dal mare.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F attuate – Stella Marina

- 1) **Floris Fabio** (prot. 3247 del 16/02/2016) – *Propone di attribuire volumetria residenziale al lotto di terreno distinto in Catasto al Foglio 57 mappali 133 sul presupposto che sarebbe collocato all'interno di una lottizzazione di fatto con tutte le principali opere di urbanizzazione esistenti. Il lotto sarebbe a tutti gli effetti intercluso e l'azzeramento dei volumi sarebbe illegittimo perché una lottizzazione di fatto è a tutti gli effetti equiparabile alle lottizzazioni formali fatte salve dal PPR. Sarebbe inoltre paradossale la destinazione turistico-residenziale senza poter disporre di cubatura, configurandosi così l'apposizione di un vincolo di inedificabilità senza prevedere indennizzo. La soppressione delle volumetrie nella Comunione, sarebbe inoltre finalizzate a concentrarle in altre aree vergini. Chiede di modificare il PUC prevedendo volumetrie residenziali e in subordine volume alberghiero: **Respingere le osservazioni** in quanto le motivazioni addotte a sostegno della richiesta di rendere edificabile l'area sono prive di pregio, non potendo nel caso di specie trovare applicazione l'istituto del lotto intercluso, risultando che la Stella Marina è un complesso residenziale con numerosi lotti ancora liberi, solo parzialmente urbanizzata, priva della rete di fognatura e del relativo depuratore e delle opere di urbanizzazione secondaria. Non risulta in ogni caso possibile attribuzione edificatoria, posto che dalla verifica dei volumi insediabili in zona F è emersa una disponibilità di circa mc. 200.000, che l'amministrazione comunale nell'ambito dell'esercizio del proprio potere di pianificazione del territorio, ha inteso utilizzare prioritariamente ed esclusivamente per insediamenti ricettivi e non residenziali. In ogni caso non sarebbe possibile attribuire edificabilità al lotto in quanto dalle risultanze catastali fornite, ricade all'interno della fascia dei 300 metri dal mare.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F attuate – SAIA

- 1) **Tremolada Antonio** (prot. 3191 del 15/02/2016) – *Fa osservare che pur non avendo mutato la destinazione urbanistica del lotto, il PUC lo priva comunque della capacità edificatoria. Fa poi riferimento ad una "doppia linea tratteggiata" di colore giallo e rosso di cui teme trattarsi di un vincolo espropriativo per realizzare una via ciclopedonale o strada funzionale. Chiede di consentire l'edificabilità in quanto lotto intercluso e munito di opere di urbanizzazione. Indica anche la rete fognaria quale infrastruttura esistente. Troverebbe dunque applicazione l'art. 15 del PPR. Chiede in subordine di poter costruire previa approvazione di un piano attuativo e in ulteriore subordine di realizzare strutture alberghiere: **Respingere le osservazioni** in quanto le motivazioni addotte a sostegno della richiesta di rendere edificabile l'area sono prive di pregio, non potendo nel caso di specie trovare applicazione l'istituto del lotto intercluso, risultando che la SAIA è un complesso residenziale con numerosi lotti ancora liberi, solo parzialmente urbanizzata, priva delle rete di fognatura e del relativo depuratore e delle opere di urbanizzazione secondaria. Non risulta in ogni caso possibile attribuzione edificatoria, posto che dalla verifica dei volumi insediabili in zona F è emersa una disponibilità di circa mc. 200.000, che l'amministrazione comunale nell'ambito dell'esercizio del proprio potere di pianificazione del territorio, ha inteso utilizzare prioritariamente ed esclusivamente per insediamenti ricettivi e non*

residenziali. Il lotto non è interessato da piste ciclopedonali né da corrispondenti previsioni di esproprio.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

La Consigliera Pirisinu si dichiara incompatibile sul punto 2) Fracchia Pierangelo.

- 2) **Fracchia Pierangelo (Comunione Pineta Is Morus)** (prot. 3274 del 15/02/2016) – *Osservano i proponenti che la Comunione Pineta Is Morus fa parte di una lottizzazione realizzata prima della Legge Ponte dalla SAIA attraverso l'approvazione di una convenzione con divisione di lotti e aree e successiva edificazione. L'area sarebbe dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione e sono state realizzate nel corso degli anni oltre trecento case di abitazione. Sarebbero inoltre presenti opere di urbanizzazione secondaria quali aree a verde e impianti sportivi. Ritengono che il PUC debba prendere atto dell'avvenuta antropizzazione disponendo l'autorizzabilità delle urbanizzazioni mancanti (es. depuratore). Non ritengono che lo stato di fatto consenta comunque una generica classificazione di zona F attuate ma deve essere considerata e qualificata alla pari dei piani attuativi convenzionati. Ritengono inoltre che sia indiscutibile che il complesso si trovi nelle condizioni previste dall'art. 20 del PPR dato che costituisce area già interessata da insediamenti turistici per le quali il PUC può prevedere la riqualificazione urbanistica e architettonica, riuso e trasformazione a scopo turistico ricettivo, completamento degli insediamenti esistenti. Conseguentemente gli osservati propongono 1) modifica del PUC affinché sia espressamente riconosciuta alla SAIA la natura di Piano Attuativo equiparato a quelli convenzionati 2) Considerare, in ogni caso, le aree come agglomerato che deve essere normato dal PUC ai sensi dell'art. 20 del PPR 3) Prevedere in ogni caso, pur con indice contenuto, la realizzazione di interventi edilizi nei lotti interclusi per scopo residenziale, o alternativamente una previsione di albergo diffuso che interessi tutte le aree inedificate: **Respingere le osservazioni** in quanto non risulta agli atti d'ufficio che la così detta "lottizzazione SAIA" sia stata approvata da parte del Comune di Pula attraverso la stipula di un convenzione urbanistica. Il complesso presenta numerosi lotti ancora liberi e lo stato delle urbanizzazione non ha raggiunto un grado tale da poter affermare che siano stati conseguiti gli effetti tipicamente prodotti da un normale atto di pianificazione. La totale assenza della rete di fognatura con impianto di depurazione centrale non assicurano la funzionalità e la qualità igienica sanitaria prevista dal T.U. per l'edilizia. Peraltro risulta che il complesso pur diffidato con varie ordinanze sindacali per dotarsi della rete di fognatura (n. 81/87, n.1/88, n. 23/89) non abbia mai ottemperato e non si è nemmeno adeguata al D.A. Difesa Ambiente n. 34 del 23 giugno 1997 che stabiliva che gli insediamenti civili prospicienti la costa, non ancora dotati di sistemi fognari-depurativi, dovevano realizzare le reti fognarie interne atte a convogliare i reflui in idoneo impianto di depurazione entro il 31dicembre 1999. All'interno della SAIA risultano ancora n. 83 lotto liberi. Non risulta pertanto possibile l'equiparazione della SAIA ai piani attuativi convenzionati.*

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	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F attuate – Riva dei Pini

- 1) **Floris Emilio** (prot. 20485 del 02/10/2013) – *Propone di assegnare volumetria residenziale al lotto di terreno distinto in Catasto al Foglio 58 mappali 157 sul presupposto che ricade in ambito intercluso ed inserito in una lottizzazione di fatto interamente realizzata, fatta salva anche dalla norme dell'art. 15 delle NTA del PPR in quanto risalente agli anni 60 e con opere di urbanizzazione complete e funzionali da oltre 50 anni. In via subordinata chiede la possibilità dei realizzare volumi alberghieri : **Respingere le osservazioni** in quanto le motivazioni addotte a sostegno della richiesta di rendere edificabile l'area sono prive di pregio, non potendo nel caso di specie trovare applicazione l'istituto del lotto intercluso, risultando che Riva dei Pini è un complesso residenziale con numerosi lotti ancora liberi, solo parzialmente urbanizzata, priva delle rete di fognatura e del relativo depuratore e delle opere di urbanizzazione secondaria. Non risulta in ogni caso possibile attribuzione edificatoria, posto che dalla verifica dei volumi insediabili in zona F è emersa una disponibilità di circa mc. 200.000, che l'amministrazione comunale nell'ambito dell'esercizio del proprio potere di pianificazione del territorio, ha inteso utilizzare prioritariamente ed esclusivamente per insediamenti ricettivi e non residenziali. Relativamente alla richiesta di specificare le modalità per realizzare volumi alberghieri in corrispondenza del lotto in questione occorre precisare che la relativa volumetria disponibile è stata già distribuita nell'ambito del territorio comunale nelle zone F1,F2,F3, e che non rientra nelle scelte programmatiche comunali attribuire volumi alberghieri all'interno della Comunità Riva dei Pini. Oltretutto, dalla risultanze catastali fornite il lotto ricade all'interno della fascia dei 300 metri dal mare, inedificabile.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F1

- 1) **Rogier Maria Rosaria** (prot. 3186 del 15/02/2016) – *Osserva che avendo in animo di innovare la propria azienda agricola , ritiene che la soluzione migliore per l'azienda agraria sia quella di mantenere la destinazione agricola del fondo. Diversamente l'azienda verrebbe penalizzata in quanto subirebbe una riduzione sotto il profilo della superficie agraria disponibile: **Accogliere le osservazioni** in quanto è necessario prendere atto che la conferma di tale scelta urbanistica verrebbe del tutto vanificata dalla differente volontà della proprietà consistente nel proseguimento dell'attività agricola. L'Amministrazione si riserva ulteriori valutazioni in merito in fase di tavolo di copianificazione regionale.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F3

- 1) **Dedoni Giulio** (prot. 3186 del 15/02/2016) – 1) *fa osservare che nel territorio di riferimento (zona F3) insistono volumi di cui non è dato sapere il corrispondente asservimento fondiario. Chiede la revisione della zona F3 eliminando le parti del territorio già interessate da interventi edilizi attuati o in corso di realizzazione* 2) *Fa osservare che nell'ambito delle aree F3 la superficie di cui è titolare è pari a circa 65.700 mq che porterebbe alla realizzazione di una struttura ricettiva minore di 84 posti letto. Detto valore non renderebbe competitiva la struttura stessa che avrebbe bisogno di una capacità insediativa non inferiore a 140/150 posti letto. Chiede quindi la ripermetrazione della zona F3 incrementandola, come da cartografia allegata, di circa 50.000 mq. Ritiene che, se posti in essere gli approfondimenti della osservazione di cui al punto 1) il dimensionamento della zona F non subirebbe significativi incrementi volumetrici: **Respingere le osservazioni** 1) il complesso Baia delle Palme ha propria autonomia sotto il profilo urbanistico e non vi sono incluse nel PUC aree già sfruttate da detto complesso. La costruzione che compare nella foto aerea è relativa ad una concessione edilizia rilasciata in zona agricola che ora è stata ricondotta in zona F 2). L'incremento della zona F di 50.000 mq comporterebbe, in relazione alla volumetria complessivamente disponibile in tutta la zona F del territorio comunale, una non equa ripartizione, essendosi imposta l'amministrazione comunale di operare la ripartizione dei volumi ancora realizzabili seguendo principi di parità di trattamento.*

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

ZONA URBANISTICA F – Sa Murta Bianca

- 1) **Granata Ugo** (prot. 3343 del 15/02/2016) – Propone di poter completare, con riferimento ai mappali 2236, 2554, 2555, 420 del Foglio 58, il piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica rep. 119 del 20 giugno 1977 sul presupposto che la stessa sia completa di tutte le opere di urbanizzazione e che diversamente il volume residuo in capo alla lottizzazione andrebbe inutilmente depauperato **Respingere le osservazioni** in quanto la lottizzazione cui si fa riferimento, scaduta per l'avvenuto decorso decennale previsto dalla legge 1150/1942, non ha mai portato a completamento l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e in particolare non è stata realizzata la rete della fognatura prevista della Convenzione Urbanistica Rep n. 119 del 20 giugno 1977. E' peraltro priva di pregio

l'affermazione in ordine al paventato spreco di volume, in quanto la capacità insediativa della costa di Pula è stata totalmente rideterminata in base ai dettami normativi del Decreto 2266/U del 20 dicembre 1983. Il valore ottenuto a seguito di tale rideterminazione (mc 201.913 tab. 7 della relazione urbanistica) viene distribuito nel territorio secondo i criteri ritenuti più adeguati dall'amministrazione comunale alle esigenze di sviluppo del territorio. L'amministrazione comunale nel fare le proprie scelte ha ritenuto di non attribuire volumetrie residenziali riservandole agli insediamenti produttivi alberghieri.

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

Consiglieri presenti e votanti	16	
Voti favorevoli	12	
Voti contrari	0	
Astenuti	4	Abis – Loi – Pittaluga - Fa

Si stabilisce di interrompere i lavori del Consiglio Comunale alle ore 19:05. Pertanto i lavori riprenderanno in prosecuzione di seduta lunedì 21 maggio 2018 alle ore 09:30.

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