



COMUNE DI PULA

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Proposta DELC1-11-2021 del 03/02/2021

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE N. 3 Adottata nella seduta del 09/02/2021

OGGETTO: Esame e determinazioni Piano di lottizzazione in Pula denominato "Terramaini 2" in aree di proprietà dell' Impresa Massa Andrea, in aree distinte in Catasto al foglio 19 mappali 488, 490, 491, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 523, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550.

L'anno 2020 (Duemila venti) il giorno 09 (nove) del mese di febbraio alle ore 18:15, il Consiglio Comunale, convocato in prima convocazione straordinaria, si è svolto in modalità simultanea mista, parte in sede, presso la Sala Consiliare del Comune di Pula, e parte in modalità videoconferenza (misure di contenimento del Virus COVID-19). I Consiglieri comunali, convocati con appositi avvisi trasmessi mediante PEC, nelle persone dei Signori:

1. MEDAU	CARLA	P	Sede e videoconferenza
2. COLLU	ILARIA	P	Videoconferenza
3. FARNETI	EMANUELE	P	Videoconferenza
4. PIRISINU	OMBRETTA	P	Videoconferenza
5. MASCIA	ANGELA	P	Videoconferenza
6. USAI	FILIPPO	P	Videoconferenza
7. AZARA	PIERANDREA	A	Assente
8. CAPPATO	ALESSANDRO	A	Assente
9. LECCA	CARLA	P	Videoconferenza
10. LUCARELLI	SIMONETTA	P	Videoconferenza
11. BERGHI	ANDREA	P	Videoconferenza
12. ZUCCA	MASSIMILIANO	P	Videoconferenza
13. PITTALUGA	ANGELO	A	Assente

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

14. LOI	ELISABETTA	P	Videoconferenza
15. TOCCORI	FRANCESCA	P	Videoconferenza
16. FA	DONATELLA	P	Videoconferenza
17. ABIS	ANDREA	A	Assente

Risultano presenti 13

Risultano assenti 4: Cappato (entra nella stanza virtuale alle ore 18:20) Azara, Pittaluga e Abis

Assiste il Segretario comunale **Dottoressa Anna Franca Lecca.**

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

Nominati gli Scrutatori: Berghi Mascia e Fa

SETTORE TECNICO

PREMESSO CHE:

In data 13.12.2019, con nota pec. Protocollo 34392, lo studio associato Mei e Pilia ha presentato il piano di lottizzazione denominato "Terramaini 2", della ditta "Massa Andrea", con sede in Quartu Sant'Elena, via Danimarca n.8, proprietaria dei lotti di terreno siti nel Comune di Pula, in regione "Terramaini", censiti nel N.C.T. al foglio 19, mappali 488, 490, 491, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 523, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550;

Il piano di lottizzazione, benché nella domanda si dichiara di avere allegato due copie degli elaborati che compongono il piano, questo risulta pervenuto esclusivamente per via telematica, ed è composto dai seguenti elaborati digitali in formato pdf (Portable Document Format):

- Tavola 1 : Stralcio Planimetrie Generali;
- Tavola 2 : Planimetria generale – Zonizzazione;
- Tavola 2A : Planimetria generale – Zonizzazione (comparto A);
- Tavola 2B : Planimetria generale – Zonizzazione (comparto B);
- Tavola 3 : Planivolumetrico;
- Tavola 3A : Planivolumetrico (comparto A);
- Tavola 3B : Planivolumetrico (comparto B);
- Tavola 4 : Tipologie Edilizie: Tipo A e Tipo C;
- Tavola 5 : Tipologie Edilizie: Tipo B – Albergo/RSA piante e prospetti;
- Tavola 6 : Tipologie Edilizie: Tipo D – Servizi Connessi alla Residenza;
- Tavola 7 : Rete smaltimento Acque Nere;
- Tavola 8 : Rete adduzione idrica;
- Tavola 9 : Impianto di illuminazione pubblica;
- Tavola 10 : Rete smaltimento Acque piovane;
- Tavola 11 : Viabilità;
- Tavola 12 : Stato di fatto opere di urbanizzazione primaria;

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

- Relazione tecnica e norme di attuazione;
- Copia relazione geologica – geotecnica: Non prodotta - L'impresa Massa ha chiesto l'acquisizione dell'elaborato allegato al precedente piano, in quanto non risultano mutate le caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni.

La domanda con la quale si chiede l'autorizzazione a lottizzare risulta sottoscritta dal richiedente che ha dichiarato di essere il proprietario delle aree, ma è priva di copia fotostatica del documento di identità del richiedente, in aperto contrasto con le disposizioni di cui all'art. 38, comma 3, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che dispone che *“Le istanze e le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà da produrre agli organi della amministrazione pubblica o ai gestori o esercenti di pubblici servizi sono sottoscritte dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La copia fotostatica del documento è inserita nel fascicolo. La copia dell'istanza sottoscritta dall'interessato e la copia del documento di identità possono essere inviate per via telematica; nei procedimenti di aggiudicazione di contratti pubblici, detta facoltà è consentita nei limiti stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 15, comma 2 della legge 15 marzo 1997, n. 59.”* rendendo così la domanda stessa non in grado di spiegare gli effetti certificativi previsti, per difetto di una forma essenziale stabilita dalla legge.

Il Piano di lottizzazione così presentato deve essere valutato alla luce degli atti di pianificazione generali e legislazione di riferimento, e in particolare:

- 1.Programma di Fabbricazione Comunale approvato con D.A. n. 1641 del 21 dicembre 1989;
- 2.Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR 36/7 del 5 settembre 2006 e s.m.i.;
- 3.Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI);
- 4.Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'autorità di Bacino Regionale del 03.07.2018 e Norme Tecniche di Attuazione approvate con deliberazioni del Comitato Istituzionale n.1 del 03.10.2019 e n.1 del 28.10.2019, Deliberazioni di Giunta Regionale n.40/25 del 10.10.2019 e n.44/23 del 12.11.2019 e Decreto Presidenziale n.128 prot. N.25345 del 14.11.2019 pubblicate sul BURAS n.51 del 28.11.2019, nonché con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 16 giugno 2020 e Deliberazione di Giunta Regionale n. 34/1 del 07.07.2020, pubblicate sul BURAS n. 58 del 24.09.2020;
- 5.Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 “Norme in materia ambientale” in merito alle preliminari procedure di verifica di assoggettabilità (VAS);

PRESO ATTO che il Piano di Lottizzazione per il quale si chiede l'approvazione reca il seguente assetto urbanistico:

	PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PROPOSTO	PREVISIONI DEL VIGENTE P.di F.
SUPERFICIE TERRITORIALE	58.998 MQ	MIN. 10.000 MQ
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	1,4325 MC/MQ	1,5 MC/MQ
VOLUME INSEDIABILE	84.517 MC Resid. Mc.60675+ Servizi Connessi Mc.14992+Volume pubblico 8.850	88.497 MC
N° DI ABITANTI	757 abitanti	797 abitanti

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

DOTAZIONE MINIMA SPAZI PUBBLICI	17.035 mq	14.346 mq (*)
VIABILITA' PUBBLICA	11.426 mq	-----

(*) nel caso si utilizzi per intero l'indice di 1,5 mc/mq

Volume Totale Piano mc 84.517	Volume Residenziale	70%	60.675 mc
	Volume Servizi connessi	20%	14.992 mc
	Volume Pubblico	10%	8.850 mc

Dall'esame del proponendo piano di lottizzazione rispetto ai suddetti atti di pianificazione e normativa di riferimento, sono emerse le seguenti valutazioni:

P.di F. di cui al D.A. n. 1641 del 21 dicembre 1989

Rispetto al Programma di Fabbricazione Comunale attualmente vigente, l'area interessata dal Piano di Lottizzazione risulta classificata zona "C" (Espansione Urbana) ove sono ammessi edifici residenziali e per servizi, con indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq, standard urbanistici fissati nella misura di 18 mq/abitante, comparto minimo di intervento non inferiore a mq. 10.000, altezza massima 7,50 mt, numero di piani pari a 2, distacchi dai confini pari a mt. 5,00, distacchi dal ciglio strada pari a 4 metri e distacchi tra gli edifici pari a mt. 10,00. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione comunale di derogare alla superficie minima di intervento per aree intercluse e definite da assetti viari consolidati.

Il piano di lottizzazione prende in esame una estensione territoriale avente superficie complessiva 58.998 superiore a quella minima prescritta di mq 10.000. Tuttavia tale estensione non prende in considerazione l'intera area destinata a zona C. L'articolo 5.2.3 delle vigenti norme di attuazione annesse al Programma di Fabbricazione, prevede che "E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'estensione dello studio attuativo all'intero comparto o di consentire, nei casi di comprovata impossibilità di derogare alla superficie minima di intervento per aree intercluse e definite da assetti viari consolidati".

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR 36/7 del 5 settembre 2006

L'area di intervento non rientra nella fattispecie di cui all'art.15 comma 1 del Piano Paesistico Regionale, in quanto non è ubicata in zona C immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato ed interclusa da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitano univocamente tutti i confini. Come sopra evidenziato l'area per la quale si propone l'approvazione del piano di lottizzazione è ubicata all'interno di una più ampia porzione di territorio, classificata zona C, scarsamente edificata, quindi non interclusa, confinante su due lati con la zona E Agricola.

Infine si osserva che l'intervento non è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 26, comma 1 della L.R. n.1 del 18 gennaio 2021, sopraggiunta dopo la presentazione del piano, in quanto, all'evidenza, non contigua o interna al tessuto urbano.

Da quanto sopra evidenziato si rileva che il Piano di lottizzazione proposto, presentato in data 13 dicembre 2019, non è conforme alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale;

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

L'area oggetto di intervento ricade nella fascia costiera di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, pertanto rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme, ove ogni intervento di trasformazione è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Il piano di lottizzazione è carente di qualsivoglia documentazione volta all'ottenimento del nulla osta paesaggistico, e in particolare della domanda di autorizzazione paesaggistica e della relazione paesaggistica, ai sensi dell'art.9, comma 5 della L.R. n.28 del 12.08.1998.

Verifica di Assoggettabilità a VAS:

Richiamati gli artt. 6, 7 e 12 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", in merito alle preliminari procedure di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
Richiamata la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 in materia di VAS;
Preso atto che la consolidata giurisprudenza ha più volte ribadito l'obbligo dell'esperimento della verifica di assoggettabilità a VAS anche con riferimento a piani e programmi attuativi, rientrando nella categoria dei piani che sono elaborati per la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli (tanto più se, come nel caso in esame, incidenti su aree stato del tutto inedificate), nonché per le modifiche minori dei piani e dei programmi già sottoposti a VAS, dichiarando illegittime le disposizioni regionali che restringono, rispetto alle previsioni della normativa statale, l'ambito di applicazione della procedura di assoggettabilità a VAS;
Considerato che ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 comma 5 del sopracitato D.Lgs.vo n.152/2006 e s.m.i., la VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del decreto parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione e che i provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge;

Considerato, pertanto, che il Piano di Lottizzazione "Terramaini" deve essere assoggettato a VAS prima della sua eventuale approvazione, pena la sua illegittimità e che non sono stati prodotti in allegato al piano gli elaborati necessari per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità;

Studio di Compatibilità idraulica ed Invarianza Idraulica;

Vista la Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 1 del 3.07.2018, ai sensi della quale agli studi di compatibilità PAI non approvati alla data di pubblicazione sul BURAS (3.05.2018) del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 35 del 27.04.2018 si applicano le previsioni della versione ora vigente dell'art. 8 delle NTA PAI;

Richiamate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al PAI, approvate con Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 1 del 03/10/2019 e n. 1 del 28/10/2019, Deliberazioni di Giunta Regionale n. 40/25 del 10.10.2019 e n. 44/23 del 12.11.2019 e Decreto Presidenziale n. 128 prot. N. 25345 del 14/11/2019 pubblicate sul Buras n. 51 del 28.11.2019, nonché con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 16 giugno 2020 e Deliberazione di Giunta Regionale n. 34/1 del 07.07.2020, pubblicate sul BURAS n. 58 del 24.09.2020;

Visto l'art. 8 comma 2 ter delle sopracitate NTA, il quale dispone che gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti obbligatoriamente anche in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici di livello attuativo, specificando con maggior dettaglio le risultanze degli studi di cui al comma 2bis, ad eccezione per i piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U o di piani attuativi dei Comuni per i quali siano stati adottati dall'Autorità di Bacino gli studi comunali di assetto idrogeologico relativi all'intero territorio in data successiva alla deliberazione del Comitato Istituzionale n. 3 del 30.07.2015 di identificazione del reticolo idrografico regionale, fattispecie di esclusione che non ricorrono nel caso in argomento. Nella fattispecie ricorrente non è stata allegata tra gli elaborati del piano la relazione di accompagnamento che illustri, ai fini del PAI, il contesto territoriale sotto l'aspetto dell'assetto idrogeologico e attestati che non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni del citato studio comunale di assetto idrogeologico.

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

Visto, altresì, l'art. 47 "Invarianza Idraulica" delle NTA del PAI che espressamente dispone:

-Per invarianza idraulica si intende il principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;

-I comuni in sede di redazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti generali e in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, stabiliscono che le trasformazioni dell'uso del suolo rispettino il principio dell'invarianza idraulica;

-Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi individuano e definiscono le infrastrutture necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica per gli ambiti di nuova trasformazione e disciplinano le modalità per il suo conseguimento, anche mediante la realizzazione di vasche di laminazione;

-Gli studi redatti in attuazione dei precedenti commi sono approvati dal Comune competente per territorio che è tenuto, inoltre, a vigilare sull'effettiva attuazione degli interventi atti a garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica a seguito della trasformazione dei luoghi.

-I Comuni redigono gli studi finalizzati al rispetto del principio dell'invarianza idraulica in riferimento agli strumenti attuativi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 21 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45, con esclusione dei piani particolareggiati dei centri di antica e prima formazione e dei piani attuativi che interessano parti di territorio classificate come zone A o B ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U e con esclusione dei piani attuativi già adottati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale alla data del 23.11.2016;

Preso atto che, alla luce della normativa sopracitata, gli studi redatti in conformità alle disposizioni di cui all'art. 47 devono essere parte integrante e sostanziale della proposta di piano attuativo da sottoporre all'attenzione del competente organo consiliare;

Dato atto che ad oggi non risulta depositato agli atti lo studio delle invarianze idrauliche (la cui redazione ricade inequivocabilmente in capo ai proponenti stante l'iniziativa privata dell'istanza), che tenga conto, nel rispetto della normativa in materia, la portata di piena ed il corrispondente volume di deflusso, per tempi di ritorno significativi, considerando due diverse configurazioni relative allo stato attuale e allo stato successivo alla realizzazione dell'intervento con le eventuali misure compensative necessarie a garantire l'invarianza idraulica nell'area oggetto dell'intervento (adeguata capacità di infiltrazione e realizzare volumi di compenso che siano adeguati per contrastare l'aumento di deflusso determinato dalla maggiore impermeabilizzazione del suolo);

Il piano di lottizzazione proposto risulta carente della relazione di accompagnamento di cui all'art.8, comma 2 ter, lettera b) delle NTA del PAI, nonché dello studio di cui all'art.47 del PAI, inerente la invarianza idraulica;

Considerato che tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti non è stata avviata alcuna procedura concertativa finalizzate ad individuare la localizzazione delle aree di cessione per gli spazi pubblici da destinare ad Istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi, nonché per l'introduzione di eventuali opere di compensazione ambientale con l'obiettivo di perseguire una migliore qualità dell'abitare;

Dato atto che la mancata attivazione delle procedure concertative determina il venire meno degli obiettivi di prevalente interesse pubblico volto ad una migliore qualità dell'uso del territorio, dell'ambiente e del paesaggio nonché ad una migliore qualità del vivere che questa Amministrazione intende perseguire in sede di pianificazione anche attuativa;

Accertato che in sede di adozione ed approvazione di un piano attuativo all'Amministrazione comunale spetta un'ampia discrezionalità valutativa, che non verte solo sugli aspetti tecnici della conformità o meno del piano attuativo agli strumenti urbanistici di livello superiore, ma coinvolge anche l'opportunità di dare attuazione, in un certo momento e a determinate condizioni, alle previsioni dello strumento urbanistico generale, sussistendo

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

fra quest'ultimo e gli strumenti attuativi un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di formale coincidenza;

RILEVATO pertanto che dall'esame del piano di lottizzazione così formulato sono emerse carenze strutturali e sostanziali, che di seguito vengono riassunte:

- Il Piano non ha preso in considerazione l'intera estensione territoriale tralasciando le porzioni di zona C sopra evidenziate;
- Il Piano di Lottizzazione presentato è privo dello schema di convenzione che disciplini i rapporti tra il proponente ed il Comune di Pula, quali ad esempio l'impegno alla "cessione" delle aree pubbliche, tempi e modalità di cessione, tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, modalità di collaudo e consegna delle infrastrutture primarie, cauzione a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da stipulare in misura tale da garantire l'intero costo per la loro realizzazione;
- Il Piano di Lottizzazione presentato è privo del Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria necessario per determinare l'importo della cauzione da stipulare a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Il piano di lottizzazione è stato presentato il 13 dicembre 2019, quando già vigeva il Piano Paesaggistico Regionale, rispetto al quale, come si è potuto vedere, non possedeva i necessari requisiti di cui all'art.15 comma 1, nonché della fattispecie di cui all'art. 26 della L.R. n.1/2021;
 - Il piano di lottizzazione, benché ricadente nella fascia costiera, che costituisce bene paesaggistico, è priva del corredo documentale necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e in particolare della relazione paesaggistica che ai sensi dell'articolo 1 del DPCM 12 dicembre 2005 deve corredare, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, da presentarsi ai sensi dell'articolo [146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).
- Il piano non è stato corredato, così come previsto dall'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, di apposita relazione di accompagnamento che illustri, ai fini del PAI, il contesto territoriale sotto l'aspetto dell'assetto idrogeologico e attesti che non si rilevano modifiche al quadro conoscitivo e alle previsioni dello studio comunale di assetto idrogeologico.
- Il piano non è stato corredato, così come previsto dall'art.47 delle NTA del PAI, di apposito studio di invarianza idraulica e delle opere di compensazione eventualmente da realizzare al fine di garantire il requisito della invarianza idraulica;
- Il piano non è stato corredato della documentazione necessaria per l'attivazione delle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Nella relazione tecnica di accompagnamento al piano viene indicato che la restituzione delle aree di cessione di cui alla convenzione urbanistica Rep.1579 del 14.06.2001 non è più necessaria per effetto dell'attuale piano di lottizzazione, in quanto le aree oggetto di cessione di allora sono le medesime: tale affermazione non risponde alla realtà in quanto le aree sono state retrocesse dal Comune ai precedenti lottizzanti con rogito del notaio Gianmassimo Sechi in data *15 ottobre 2020*, Rep. 81814 Volume 31616, registrato a Cagliari il 21.10.2020 n.17683, serie 1T, così come deliberato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.1 del 13.02.2018. Da ciò discende che l'amministrazione comunale non può subire condizionamenti in ordine alla ubicazione nel territorio delle aree di cessione che debbono essere valutate in funzione delle attuali esigenze pubbliche e non già in funzione di precedenti allocazioni, oramai retrocesse, risalenti ad alcuni decenni orsono.
- Nella relazione tecnica si legge che nell'area insistono circa il 60% delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica realizzate come previsti nella Concessione Edilizia n°04/2002, come dimostrato nella relazione redatta dal consulente tecnico d'ufficio ing. Pietro Floris, nominato dal Tribunale Ordinario di Cagliari nell'ambito del procedimento R.G. 4673 del 2006, ma di tale relazione non vi è traccia nel corredo documentale. Riguardo a tale affermazione è opportuno precisare che la citata concessione edilizia n. 4 del 09/01/2002, il lottizzante (Massa + Comparini) era stato autorizzato solamente alla esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

-Viabilità

-Rete di distribuzione idrica

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

-Rete di allontanamento delle acque nere

-Rete di dreno acque bianche

mentre la convenzione stipulata prevedeva anche la esecuzione (oltre che delle opere suddette), anche delle seguenti, per le quali non vennero nemmeno presentati i progetti:

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (art. 10 della convenzione)
- Impianto di illuminazione pubblica (art. 11)
- Impianto telefonico (art. 12)
- Sistemazione delle aree destinate a verde (art. 5)

Pertanto, a scanso di ogni equivoco, non sono state affatto realizzate le urbanizzazioni della lottizzazione nella misura del 60%, non risultando per gran parte di esse, nemmeno richiesto il pertinente titolo edilizio per la loro esecuzione. Al riguardo si richiama la sentenza del TAR Sardegna n. 553/2013, inerente il caso in esame, dove si argomenta che *"Nel caso di specie la documentazione agli atti dimostra in modo chiaro e indiscutibile che tali opere, che i lottizzanti si erano impegnati realizzare, non sono state eseguite. Per alcune (viabilità, rete di distribuzione idrica, rete di allontanamento delle acque nere e rete di dreno delle acque bianche) i lottizzanti hanno ottenuto la concessione edilizia n. 4/2002, ma i lavori, parzialmente iniziati, non sono stati portati a termine (manca per es. tutta la viabilità). Per le restanti opere previste in convenzione i lottizzanti non hanno nemmeno chiesto il rilascio del necessario titolo edilizio. Pertanto, contrariamente a quanto il ricorrente sostiene, l'impugnata delibera ha preso atto di un presupposto (il mancato completamento delle opere di urbanizzazione) effettivamente sussistente. E nel descritto contesto nessuna particolare valutazione era richiesta al fine di dichiarare la decadenza della lottizzazione."* Il Consiglio di Stato nel confermare la suddetta sentenza del TAR Sardegna ha poi precisato (sentenza n. 2199 del 27 aprile 2015) che *"In primo luogo occorre rilevare che nella specie le opere di urbanizzazione primaria, nate dalla stipula della convenzione e poste a carico dei lottizzanti (Massa e Comparini), da ritenersi indispensabili per la realizzazione degli interventi edilizi del comparto, non hanno raggiunto una entità tale da consentire il rilascio dei titoli edilizi, sicchè si rende applicabile il principio giurisprudenziale secondo il quale se nell'ambito dell'esecuzione dello strumento attuativo non è stato già raggiunto la dotazione minima degli standard urbanistici, la parte inattuata dello strumento urbanistico di secondo livello non permette il rilascio di altre autorizzazioni per la realizzazione di nuove costruzioni (Cons. Stato Sez. IV 1/872007 n. 4276)."*

-Le tipologie edilizie del piano di lottizzazione sono totalmente sprovviste di quote talchè non risulta possibile verificare l'effettiva previsione del numero degli abitanti indicati nel in 757 unità, determinati con l'applicazione del parametro di 100 mc/abitante. Non risultando possibile verificare le dimensioni delle camere da letto, per via della assenza delle quote e per la impossibilità di farlo con misurazioni dirette trattandosi di elaborati prodotti esclusivamente in formato pdf e senza l'allegazione di supporti cartacei in scala adeguata, non può procedersi alla verifica della corrispondenza del numero degli abitanti calcolati, con la effettiva previsione progettuale.

-Nella relazione tecnica si legge ancora che sono venute meno le condizioni che portarono alla sospensione e successiva decadenza di tale piano di lottizzazione, relativamente all'area sopra specificata, per cui l'impresa Massa Andrea ha fatto redigere il nuovo progetto di lottizzazione, denominato "Terramaini 2". Al riguardo deve essere osservato che le condizioni che portarono alla decadenza del Piano di Lottizzazione, di cui si è preso atto con delibera del Consiglio Comunale n° 36/2011 trovano esclusivamente ragione nel decorso del termine di validità decennale stabilito dall'art. 16 comma 5 della Legge 1150/1942. Va rilevato che la delibera del Consiglio Comunale con la quale è stata approvata la declaratoria di decadenza non ha natura provvedimento ma costituisce manifestazione di un'attività di puro accertamento dal quale esula la componente discrezionale. E' una questione di mero fatto e il fatto consiste appunto nell' avvenuto decorso decennale del termine di validità del piano. E la delibera che lo dichiara, sotto questo profilo, ha carattere meramente ricognitivo di un effetto già verificatosi ed incontestato dai lottizzanti. Pertanto è priva di fondamento giuridico l'affermazione che siano venute meno le condizioni che portarono alla decadenza del piano di lottizzazione. Non è peraltro chiaro il riferimento alla "sospensione" del piano di lottizzazione non essendo stato emesso alcun provvedimento comunale al riguardo, risultando di contro che i lavori vennero interrotti dagli stessi proprietari già nella primissima fase esecutiva, per via del contenzioso insorto con la proprietà confinante.

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

-Il piano di lottizzazione viene suddiviso in due comparti contraddistinti con le lettere A e B senza che venga chiarita la finalità di tale suddivisione e in particolare la tempistica di esecuzione, mancando completamente lo schema di convenzione atto essenziale dello studio attuativo.

Infatti il procedimento di lottizzazione ad iniziativa privata comprenda due profili distinti :

-quello pianificatorio, indispensabile, concernente la proposta di assetto del territorio elaborata dal privato da proporre al Comune;

-quello convenzionale, riguardante gli impegni urbanizzativi che assume il privato in cambio dello sfruttamento edificatorio dell'area.

Tale grave e sostanziale carenza documentale non consente di svolgere all'autorità comunale le necessarie valutazioni sulla proposta di pianificazione attuativa, che peraltro interviene in un momento in cui il Comune ha manifestato e sta maturando intendimenti corrispondenti, in quella parte del territorio comunale, ad una minimale espansione di tipo residenziale, sostanzialmente limitata a collegare l'abitato alla zona C della lottizzazione "Santu Perdixeddu" senza ulteriori previsioni di zone di espansione.

-Il piano di lottizzazione prende in considerazione anche aree di proprietà di terzi soggetti in corrispondenza delle quali vengono rappresentati (Tavola 3) ingombri volumetrici, strade e altri spazi, senza alcuna specificazione in ordine al coinvolgimento dei proprietari e in ordine alle modalità attuative.

Stanti i motivi di non conformità di natura tecnica sopra evidenziati e le gravi carenze che affliggono il piano, considerato che non v'è l'obbligo per l'amministrazione di disporre l'approvazione, pure nelle ipotesi in cui vi fosse stata la conformità agli atti pianificatori generali, ipotesi in cui peraltro non si versa nel caso di specie, essendo l'approvazione medesima sempre espressione discrezionale dell'organo deputato a valutare l'opportunità;

RITENUTO, per le motivazioni sopra esposte, di dover proporre al Consiglio Comunale di **NON APPROVARE** il Piano di Lottizzazione presentato in data 13 dicembre 2019, prot.34392, dalla Ditta Massa Andrea, in località Terramaini, denominato "Terramaini 2" sui terreni censiti nel N.C.T. al foglio 19, mappali 488, 490, 491, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 523, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550;

Dato atto che con nota del 18 dicembre 2020, inviata via pec alla Regione Autonoma della Sardegna – Ass.to degli Enti Locali, e registrata al protocollo generale della RAS al n.51156 in data 22.12.2020, il Sig. Massa Andrea ha presentato istanza per l'attivazione del potere sostitutivo previsto dall'art.21, comma 2-ter, della L.R. 45 del 22.12.1989;

Vista la nota Prot. 1201 del 12.01.2021, registrata al protocollo generale di questo comune al n.761 in data 12.01.2021, con la quale il Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale ha invitato questa Amministrazione, ai sensi dell'art.21 comma 2-ter della L.R. 45/1989, a pronunciarsi entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta nota e a darne comunicazione al medesimo ufficio entro detto termine;

Visti

- il D. Lgs. n.267/2000;
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n.45 e s.m.i.;
- Legge Regionale 12 agosto 1998, n.28 e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.;

Ritenuto opportuno procedere in merito;

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Di prendere atto della premessa che si intende integralmente riportata;

DI NON APPROVARE per le motivazioni espresse in premessa, il Piano di Lottizzazione presentato in data 13 dicembre 2019, prot.34392, dalla Ditta Massa Andrea, in località Terramaini, denominato "Terramaini 2" sui terreni censiti nel N.C.T. al foglio 19, mappali 488, 490, 491, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 523, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550.

DI TRASMETTERE copia della presente alla RAS, Ass.to degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, per gli eventuali adempimenti di competenza;

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

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO

Il Responsabile del Servizio Interessato
Enrico Murru
Doc. firmato digitalmente

Pula, 03/02/2021

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA ed ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione;

ACQUISITO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

DATO ATTO che coerentemente e nel rispetto del DPCM del 18/10/2020 e delle altre disposizioni per evitare la diffusione e il contagio da COVID-19, il Consiglio Comunale in seduta pubblica si è svolto in modalità mista simultanea in sede e in videoconferenza;

UDITA la Sindaca Carla Medau, la quale descrive analiticamente il contenuto della proposta, per la quale si rinvia nel dettaglio alla registrazione a disposizione dei Consiglieri unitamente al verbale integrale di seduta;

DATO ATTO che il Geometra Enrico Murru, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pula, interviene per illustrare analiticamente e tecnicamente, anche con l'ausilio di tavole, quanto oggetto della proposta di Deliberazione, per la quale si rinvia nel dettaglio alla registrazione a disposizione dei Consiglieri unitamente al verbale integrale di seduta;

DATO ATTO che il Consigliere Cappato Alessandro fa ingresso nell'Aula virtuale alle ore 18,20 e partecipa alla votazione;

UDITA la Sindaca Carla Medau che, dopo la spiegazione del Responsabile del Servizio Enrico Murru, esplicita analiticamente le motivazioni del diniego, per i quali si rinvia nel dettaglio alla registrazione a disposizione dei Consiglieri medesimi unitamente al verbale integrale di seduta;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali Loi, Usai, Tocco, Collu e nuovamente Loi per i quali si rinvia nel dettaglio alla registrazione a disposizione dei medesimi unitamente al verbale integrale di seduta;

DATO ATTO che, il Geometra Enrico Murru, richiesto da alcuni Consiglieri, fornisce ulteriori chiarimenti tecnici ed esplicita anche che la proposta contiene, per un mero refuso, una indicazione di un articolo 26 invece che correttamente di un art. 27 della legge regionale 1/2021;

DATO ATTO CHE nel seguente periodo all'interno della proposta, che si riporta di seguito, l'articolo che viene richiamato è il 27 e non il 26:

Piano Paesaggistico Regionale approvato con DGR 36/7 del 5 settembre 2006

L'area di intervento non rientra nella fattispecie di cui all'art.15 comma 1 del Piano Paesistico Regionale, in quanto non è ubicata in zona C immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato ed interclusa da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitano univocamente tutti i confini. Come sopra Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

evidenziato l'area per la quale si propone l'approvazione del piano di lottizzazione è ubicata all'interno di una più ampia porzione di territorio, classificata zona C, scarsamente edificata, quindi non interclusa, confinante su due lati con la zona E Agricola.

*Infine si osserva che l'intervento non è riconducibile alla fattispecie di cui **all'art. 27**, comma 1 della L.R. n.1 del 18 gennaio 2021, sopraggiunta dopo la presentazione del piano, in quanto, all'evidenza, non contigua o interna al tessuto urbano.*

Successivamente il Presidente, dopo l'appello nominale, mette ai voti la proposta che, per alzata di mano e risposta vocale, viene approvata con il seguente risultato:

Voti favorevoli:	13
Consiglieri Astenuti:	1 (Toccori)
Voti contrari:	0

A maggioranza dei voti validamente espressi;

DELIBERA

Prendere atto della premessa e delle motivazioni che si intendono integralmente riportate e della corretta indicazione dell'art. 27 della Legge Regionale 1/2021, invece che dell'art. 26 come per mero refuso indicato in particolare alle pagine 3 e 6 della proposta di Delibera in oggetto.

NON APPROVARE per le motivazioni esplicitate ed espresse, il Piano di Lottizzazione presentato in data 13 dicembre 2019, prot.34392, dalla Ditta Massa Andrea, in località Terramaini, denominato "Terramaini 2" sui terreni censiti nel N.C.T. al foglio 19, mappali 488, 490, 491, 492, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 523, 533, 534, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550.

TRASMETTERE copia della presente alla RAS, Ass.to degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, per gli eventuali adempimenti di competenza;

INVIARE all'Albo pretorio on line del Comune di Pula

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente, stante l'urgenza del procedere, con separata votazione per alzata di mano e risposta vocale, mette ai voti l'immediata eseguibilità che, con il seguente risultato, accertato dal Segretario Comunale proclamato dal Presidente con:

Voti favorevoli:	13
Consiglieri Astenuti:	1 (Toccori)
Voti contrari:	0

Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 9/02/2021

DELIBERA

DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

I lavori del Consiglio Comunale si chiudono alle ore 19:34.

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente

Carla Medau

Il Segretario Comunale

Dottoressa Anna Franca Lecca

In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 10/02/2021

Il Segretario Comunale

Dottoressa Anna Franca Lecca