



COMUNE DI PULA

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Proposta DELC1-35-2021 del 21/05/2021

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE N. 26 Adottata nella seduta del 31/05/2021

OGGETTO: Autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alle disposizioni contenute nel vigente Programma di Fabbricazione ed alle previsioni del nuovo PUC adottato giusta deliberazione n.21 del 30.03.2021, per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nel lotto sito in via Monte Santo n. 12 e distinto in catasto al Foglio 24 mappale 1731.

L'anno 2021 (Duemila venti) il giorno 31 (trentuno) del mese di maggio alle ore 15:45, il Consiglio Comunale, convocato in prima convocazione straordinaria, si è svolto in modalità simultanea mista, parte in presenza, presso la Sala Consiliare del Comune di Pula, (misure di contenimento del Virus COVID-19) e parte in videoconferenza. I Consiglieri comunali, convocati con appositi avvisi trasmessi mediante PEC, nelle persone dei Signori:

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

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

Risultano presenti 13

Assenti: Azara, Abis, Fa, Pittaluga

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: Lecca Mascia Loi

UDITA la Sindaca Medau che, in apertura di seduta, dopo aver dato lettura dei punti all'ODG, chiede al Consiglio Comunale se sia possibile sospendere il punto n. 4 avente ad oggetto: "Adesione al Servizio della Scuola Civica di Musica Istituita presso l'Unione di Comuni Nora e Bithia. Approvazione adesione al servizio e approvazione del Regolamento di funzionamento – Rinvio", per consentire ulteriori approfondimenti.

La **Sindaca Carla Medau** chiede altresì di mettere ai voti la sospensione del punto IV all'ODG.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con Consiglieri presenti 13

Voti favorevoli: 13

Consiglieri Astenuti: 0

Voti contrari: 0

All'unanimità dei voti validamente espressi per appello nominale e risposta vocale ealzata di mano nei modi previsti per legge

DELIBERA SOSPENDERE

il punto n. 4 all'ordine del giorno, avente ad oggetto:

"Adesione al Servizio della Scuola Civica di Musica Istituita presso l'Unione di Comuni Nora e Bithia. Approvazione adesione al servizio e approvazione del Regolamento di funzionamento – Rinvio".

Il lavori del Consiglio procedono con l'esame e la trattazione del punto n.1 all'ordine del giorno.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO CHE:

La riqualificazione, il miglioramento ed il potenziamento dell'offerta turistica del territorio comunale, nonché l'innalzamento dei suoi livelli qualitativi, rappresenta un obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale;

Tale obiettivo può trovare concreta attuazione anche attraverso la promozione di interventi edilizi volti alla realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere, così come definite dalla Legge Regionale 28 Luglio 2017, n. 16, recante "*Norme in materia di turismo*";

Questa Amministrazione è particolarmente sensibile nei confronti degli operatori che manifestino volontà di effettuare interventi finalizzati al miglioramento, al rinnovamento ed alla diversificazione dell'offerta turistica, la quale ha costituito - e costituisce tutt'oggi - il cardine dell'economia regionale ed un modello di riferimento turistico apprezzato a livello nazionale e internazionale;

Con istanza assunta agli atti in data 01.12.2020 e classificata al n. 31218, la Sig.ra Baccoli Antonia, nata a (omissis) il (omissis) e residente in (omissis), C.F. (omissis), la Sig.ra Baccoli Maria Efisia, nata a (omissis) il (omissis) e residente in (omissis), C.F. (omissis), e il Sig. Baccoli Franco, nato a (omissis) il (omissis) ed ivi residente in (omissis), C.F. (omissis), in qualità di proprietari del fabbricato sito in Pula, via Monte Santo n. 12, distinto al N.C.E.U. al Foglio 24 mappale 1731 sub 1 e sub 2, presentavano formale richiesta tesa ad ottenere l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Programma di Fabbricazione, per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nel lotto sito in via Monte Santo n. 12 e distinto in catasto al Foglio 24 mappale 1731;

Il lotto in disquisizione, avente una superficie pari a mq 497, risulta classificato dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.A. n. 1641/U del 21.12.1989, zona omogenea B (completamento urbano);

Nell'area oggetto d'intervento è attualmente presente un fabbricato articolato su due livelli fuori terra, che i proprietari dichiarano essere stato edificato in data antecedente al 1967, avente una volumetria complessiva pari a mc 1.023,54;

La proposta progettuale prevede la demolizione del fabbricato di cui al punto precedente e la costruzione di una struttura ricettiva alberghiera, articolata su quattro livelli di cui tre fuori terra, costituita da n. 23 camere da letto per un totale di n. 46 posti letto. La volumetria complessiva della struttura è pari a mc 2.439,04 mc, mentre l'altezza massima, misurata alla linea di gronda, è pari a mt. 8,94;

Nello specifico le pareti nord ed ovest dell'immobile in progetto saranno in aderenza con gli immobili posti sul confine rispettivamente di proprietà dei Sigg. Bellucci e Sogus, mentre il prospetto principale sarà edificato sul fronte strada, in ossequio all'allineamento dei fabbricati esistenti, salvo il piano secondo che risulterà arretrato rispetto alla Via Monte Santo di circa mt 4,00 al fine di ridurre l'impatto visivo sulla viabilità prospiciente. La parete Est risulterà edificata per un tratto mantenendo l'ingombro del fabbricato attualmente esistente mentre gli altri tratti saranno edificati a mt 5,00 dal confine con la proprietà Caria. Tale parete risulterà posta a mt 10,00 rispetto alla parete finestrata del fabbricato antistante. Come desumibile dai grafici allegati, l'immobile in progetto avrà un'altezza massima inferiore rispetto a quella del fabbricato finitimo di proprietà Sogus;

L'edificazione nella zona omogenea B (completamento urbano) è regolata dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al citato Programma di Fabbricazione che ammette espressamente l'edificazione di alberghi e la possibilità di derogare i parametri urbanistici ivi previsti sino al massimo consentito dalle norme urbanistiche regionali vigenti;

Nella decisione del TAR Sardegna n. 1469/2009, che annulla l'art. 15, comma 7, delle N.T.A. allegate al Piano Paesaggistico Regionale, si legge che l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 *"è stato considerato applicabile anche alle strutture alberghiere, in quanto esse sono da ricondurre - sulla base di una ormai consolidata giurisprudenza (ex multis, Cons. Stato, Sez. IV, 29 ottobre 2002, n. 5913) - alla categoria degli "edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", in quanto strumentali a "un servizio offerto alla collettività e caratterizzato da una pubblica fruibilità": T.A.R. Sardegna, n. 1375/2009"*;

Dato atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n.21, adottata nella seduta del 30.03.2021, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PAI e al PPR, ai sensi dell'art.20 comma 6 della L.R. n.45/1989;

Considerato che l'avviso di adozione del PUC è stato pubblicato sul BURAS n.25 parte Terza, in data 22.04.2021 e che da tale data si applicano le misura di salvaguardia di cui all'art.12 del D.P.R. n.380/2001;

Tenuto conto che il fabbricato in argomento è classificato dal nuovo Piano Urbanistico Adottato in zona B2.1, "Aree di completamento residenziale da riqualificare in tessuti urbani consolidati", disciplinata dagli artt.104 e 107 delle Norme Tecniche di attuazione;

Alla luce di quanto sopra, l'istanza prevede la deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, dei seguenti parametri previsti dal citato art. 4 e dagli artt.104 e 107 delle NTA del nuovo Piano Urbanistico recentemente adottato:

- Volume: applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq la cubatura ordinaria massima edificabile nel lotto in disquisizione è pari a mc 1.491,00 mentre il volume dell'immobile in progetto è pari a mc 2.439,04. Pertanto il volume oggetto della deroga è pari a mc 948,04;
- Altezza massima: l'immobile in progetto ha un'altezza, misurata alla linea di gronda più elevata, pari mt 8.94 mentre l'art. 4 prevede un'altezza massima pari a mt 7,50;
- Superficie coperta: l'immobile in progetto ha una superficie coperta massima di mq.399,95, mentre l'art.104 delle NTA del nuovo piano prevede un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie del lotto.

Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 31/05/2021

- La possibilità di derogare al rapporto massimo di copertura stabilito dal nuovo piano è disciplinata dal comma 3, art.8 delle N.T.A.;

Tale scelta progettuale è coerente con quanto disposto dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 il quale dispone che *"il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia"*;

In forza del citato art. 14, la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#);

Il D.M. n. 1444/1968, recante *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765"*, con riferimento alla zona omogenea B, prevede quanto segue:

- non sono ammesse densità fondiaria superiori ai 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti (art. 7 - limiti di densità edilizia);
- l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 (art. 8 - limiti di altezza degli edifici);
- è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (art. 9 - limiti di distanza tra i fabbricati);

VISTI gli elaborati grafico-descritti allegati all'istanza, a firma del Perito Edile Usai Filippo, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2820, dai quali si evince che la proposta progettuale è stata elaborata in conformità alle disposizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente, salvo per quanto concerne il volume e l'altezza massimi per i quali è richiesta la deroga;

DATO ATTO che risultano rispettate le disposizioni di cui agli [articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#);

VISTO il Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006 e le relative circolari esplicative;

VISTO il Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 1641/U del 21.12.1989;

VISTA la Legge Regionale 23 ottobre 1985, n. 23, recante "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative;

Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 31/05/2021

VISTO il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 recante il “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, ed in particolare l’art. 14 rubricato “permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”;

VISTO l’art. 10, comma 1, lettera a), della Legge 11 settembre 2020, n. 120, che sostituisce il comma 1-ter dell’art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, il quale dispone che *“in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”*;

VISTO il Decreto dell’Assessore EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 20.12.1983 n. 2266/U recante la “Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna”;

VISTA la circolare dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 10.05.1984, n. 1 recante “Istruzioni per l’applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute del D.A. 20.12.1983, n. 2266/U”;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 recante il “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali e s.m.i.” e nello specifico l’art. 42, comma 2 che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in merito alle deroghe ai piani urbanistici;

VISTO Il Decreto Sindacale n. 29 del 02.12.2019, di conferimento al sottoscritto dell’incarico di titolare di posizione organizzativa;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

DI ACCOGLIERE l’istanza presentata dai Sigg. Baccoli Antonia, Baccoli Maria Efisia e Baccoli Franco per la deroga, ai sensi dell’art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, dei parametri relativi al volume ed all’altezza massimi previsti dall’art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Programma di Fabbricazione, nonché al rapporto massimo di copertura stabilito dall’art.104 delle NTA del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato in data 30.03.2021, con deliberazione del Consiglio Comunale n.21, tesa all’ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nel lotto sito in via Monte Santo n. 12 e distinto in catasto al Foglio 24 mappale 1731, come da documentazione progettuale a firma del Perito Edile Filippo Usai, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

DI DEMANDARE al Responsabile dello Settore Tecnico la definizione del procedimento con l’adozione dei provvedimenti volti alla legittimazione dell’intervento edilizio proposto;

DI DICHIARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267.

Si allega alla presente proposta la seguente documentazione:

Allegati:

1. Richiesta di deroga prot. n. 0031218 del 01.12.2020;

Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 31/05/2021

2. Relazione tecnica;
3. Documentazione fotografica;
4. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a firma degli istanti, attestante la proprietà del lotto oggetto d'intervento;
5. Tav. 1 – situazione esistente – planimetrie varie, piante;
6. Tav. 2 – situazione esistente – prospetti, sezioni;
7. Tav. 3 – situazione di progetto – computo volumi, piante;
8. Tav. 4 – situazione di progetto - piante;
9. Tav. 5 – situazione di progetto – prospetti, sezione;

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, 21/05/2021

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 il Consiglio Comunale, in seduta pubblica, si è svolto in modalità simultanea mista, parte in presenza e parte in videoconferenza, nel rispetto del DPCM del 18/10/2020 e delle altre disposizioni per evitare la diffusione e il contagio da COVID-19.

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

UDITA ancora la Sindaca Carla Medau che, prima di procedere alla discussione e alla votazione chiede ai Consiglieri di esprimere la eventuale propria incompatibilità.

CON dichiarazioni di incompatibilità = **1** **Filippo Usai**

DATO ATTO che il Consigliere Comunale Filippo Usai, dopo aver dichiarato la propria incompatibilità, si allontana dalla Sala Consiliare alle ore 15:50 prima della discussione e della votazione della proposta.

UDITA la Sindaca Carla Medau, la quale passa la parola al Responsabile del Settore Tecnico, Geometra Enrico Murru, che illustra tecnicamente la proposta.

SENTITO l'intervento della Consigliera Comunale Francesca Toccori.

UDITA la replica analitica e tecnica della **Sindaca Carla Medau** alla Consigliera Toccori, per la quale si rinvia nel dettaglio alla registrazione a disposizione dei medesimi unitamente al verbale integrale di seduta;

SENTITO l'intervento della Consigliera Comunale Elisabetta Loi.

UDITO l'intervento conclusivo della **Sindaca Carla Medau** prima che la medesima Sindaca chieda di mettere ai voti la proposta che, previo appello nominale, con risposta vocale e alzata di mano nei modi previsti dalla legge dà il seguente unanime risultato:

Consiglieri presenti = **12**

Voti favorevoli: = **12**

Consiglieri Astenuti: = **0**

Voti contrari: = **0**

unanime

DELIBERA

ACCOGLIERE l'istanza presentata dai Signori Baccoli Antonia, Baccoli Maria Efisia e Baccoli Franco per la deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, dei parametri relativi al volume ed all'altezza massimi previsti dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Programma di Fabbricazione, nonché al rapporto massimo di copertura stabilito dall'art.104 delle NTA del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato in data 30.03.2021, con deliberazione del Consiglio Comunale Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 31/05/2021

n.21, tesa all'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nel lotto sito in via Monte Santo n. 12 e distinto in catasto al Foglio 24 mappale 1731, come da documentazione progettuale a firma del Perito Edile Filippo Usai, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

DEMANDARE al Responsabile dello Settore Tecnico la definizione del procedimento con l'adozione dei provvedimenti volti alla legittimazione dell'intervento edilizio proposto;

DARE ATTO che si trovano allegati al presente i documenti di seguito indicati:

Allegati:

1. Richiesta di deroga prot. n. 0031218 del 01.12.2020;
2. Relazione tecnica;
3. Documentazione fotografica;
4. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a firma degli istanti, attestante la proprietà del lotto oggetto d'intervento;
5. Tav. 1 – situazione esistente – planimetrie varie, piante;
6. Tav. 2 – situazione esistente – prospetti, sezioni;
7. Tav. 3 – situazione di progetto – computo volumi, piante;
8. Tav. 4 – situazione di progetto – piante;
9. Tav. 5 – situazione di progetto – prospetti, sezione;

DARE ATTO che la proposta è pervenuta munita del parere di regolarità tecnica come per legge

INVIARE all'Albo Pretorio on line del Comune di Pula.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza del procedere, previo appello nominale, con separata votazione per alzata di mano e risposta vocale nei modi previsti dalla legge, con:

Consiglieri presenti	=	12
Voti favorevoli:	=	12
Consiglieri Astenuti:	=	0
Voti contrari:	=	0

unanime

DELIBERA

DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile come per legge.

Il Consigliere Comunale Filippo Usai rientra in Sala Consiliare alle ore 16:24, dopo la discussione e la votazione del punto 1 all'ODG della seduta del giorno 31.05.2021

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente

Carla Medau

Il Segretario Comunale

Dottoressa Anna Franca Lecca

In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 04.06.2021

Il Segretario Comunale

Dottoressa Anna Franca Lecca