



# COMUNE DI PULA

## CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

Proposta DELC1-51-2019 del 11/12/2019

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE N. 36 Adottata nella seduta del 16/12/2019

**OGGETTO:** Piano di lottizzazione in località Su Casteddu adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 12.07.2012 - Rigetto dell'approvazione definitiva.

L'anno 2019 (Duemila diciannove) il giorno 16 (sedici) del mese di dicembre alle ore 18:00 presso la Sala Consiliare del Comune di Pula, convocato con appositi avvisi, si è riunito, in prima convocazione straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

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

TOTALE PRESENTI N. 14 TOTALE ASSENTI N. 3

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

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

## Settore Tecnico

### Premesso che:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 12 Luglio 2012 venne adottato, ex artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione denominato "Su Casteddu", ricadente in zona C di espansione urbana, proposto dalla Sig.ra Avallato Teresa, interessante un'area di mq 13.083 distinta in catasto al foglio 24 mappale 1438/p e foglio 23 mapp. 174, 173, 172 e 171/p;
- ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 45/89 si è provveduto al deposito degli atti presso la Segreteria del Comune giusto avviso pubblicato all'Albo Pretorio del 13 settembre 2012 al 13 ottobre 2012, e che inoltre è stata data notizia dell'avvenuto deposito mediante inserzione nel quotidiano "L'Unione Sarda" del 12 settembre 2012 e mediante affissione di manifesti alla stessa data;
- con nota prot. n. 13986 del 26 marzo 2015 della RAS – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Tutela Paesaggistica per le Province Cagliari e di Carbonia, veniva dichiarato che *"non si rilevano criticità o problematiche sul piano di lottizzazione in argomento"* e che *"successivamente all'approvazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale, l'ufficio provvederà alla approvazione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98"*;
- con nota prot. n. 106726 del 08.11.2012, la Provincia di Cagliari – Settore Ecologia e Polizia Provinciale – riteneva che il piano di lottizzazione non dovesse essere sottoposto a verifica di Valutazione di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

Richiamati gli artt. 6, 7 e successive modifiche ed integrazioni (vedi Decreto Legislativo 104/2017) 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 allo 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;

Richiamato il parere espresso Provincia di Cagliari – Settore Ecologia e Polizia Provinciale di cui alla nota prot. n. 106726 del 08.11.2012 e stante il consolidato orientamento giurisprudenziale che supera il suddetto parere ritenendo obbligatorio procedere alla preliminare verifica di assoggettabilità a VAS così come puntualmente specificato dalla norma ex art. 6 comma 2 del D.Lgs.vo n. 152/2006, senza possibilità derogatorie;

Ritenuto, pertanto, che anche il Piano di Lottizzazione "Su Casteddu" avrebbe dovuto essere assoggettato a VAS prima della sua adozione e, comunque, prima dell'approvazione definitiva, pena la sua illegittimità;

Rilevato, altresì, come il Piano manchi della preventiva approvazione del Servizio Tutela Paesaggistica Regionale ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. n. 28 del 12.08.1998, essendo stata rilasciata una mera dichiarazione di mancanza di criticità o problematiche giusta nota 26.03.2015 prot. 13986;

Rilevato, al proposito, come la nota 26.03.2015 prot. n. 13986 sia stata rilasciata all'esito delle modifiche del Piano originario apportate dai proponenti (giuste le articolate richieste del medesimo Servizio 26.11.2012 prot.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 16/12/2019

n. 66644), senza che tali modifiche al Piano adottato (e relative tavole e prescrizioni) siano state approvate dal Comune in sede di riadozione del Piano;

**Vista** la comunicazione della Sig.ra Avvallato pervenuta in data 01.02.2016 assunta al protocollo generale dell'Ente con il n. 2006, con la quale è stato trasmesso lo studio di compatibilità PAI, successivamente all'adozione del Piano;

Visto che tale studio non è stato a oggi approvato;

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;

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;

Dato atto di come non sia stato a oggi redatto lo studio comunale di assetto idrogeologico di cui ai commi 2bis e 2ter dell'art. 8 delle NTA PAI, e come questo comunque debba essere predisposto dai proponenti in sede di adozione del piano di lottizzazione, e non di approvazione, per la porzione di territorio interessata dal comparto edificatorio;

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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 16/12/2019

del competente organo consiliare e non è suscettibile di deroga l'attivazione di procedure in tempi successivi alla approvazione definitiva, come auspicato dai proponenti con nota prot. n. 3124 del 13.02.2017;

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);

Considerato che, sin dai primi mesi dall'insediamento, questa Amministrazione Comunale ha avviato con i proponenti procedure concertative finalizzate ad apportare migliorie alla proposta di piano attuativo adottato volte alla mitigazione dell'impatto che la realizzazione delle opere previste avrebbe determinato sul territorio (nuova tipologia edilizia) per la modifica delle aree di cessione previste nel piano di lottizzazione, allineandole e rendendole contermini, per il loro intero sviluppo, alla adiacente zona omogenea classificata dal Piano urbanistico zona "S3" Su Casteddu (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) al fine di favorire la razionalizzazione degli spazi pubblici finalizzata a rifunzionalizzare e consentire la massima fruizione delle aree verdi che costituiscono un valore identitario territoriale al quale il comune non intende rinunciare, nonché per l'introduzione di nuove opere di compensazione ambientale (quali il cosiddetto "muro verde" di filtro tra la nascente futura edificazione e la preesistente strada statale) con l'obiettivo di perseguire una migliore qualità dell'abitare per i nuovi abitanti da insediare;

Considerato, altresì, che le concertazioni hanno portato alla definizione di una bozza condivisa di accordo procedimentale, ex art. 11 della L. n. 241 del 1990, per "l'introduzione di modifiche al piano di lottizzazione di iniziativa privata per insediamenti residenziali, commerciali, direzionali adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 35 del 12.07.2012", concordata con i proponenti e trasmessa agli stessi per mezzo di posta elettronica in data 31.01.2018 e sollecito in data 09.04.2018 che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale quanto alle modifiche al progetto originario che l'Amministrazione ritiene indispensabili ai fini della realizzazione dell'insediamento *de quo*;

Preso atto che allo stato attuale gli accordi preventivi sono stati disattesi dalla parte proponente e che la stessa, non ha proceduto alla predisposizione di una proposta progettuale di variante che tenesse conto delle migliorie concordate che, per l'Amministrazione comunale, rappresentano aspetti fondamentali ai fini della realizzazione del nuovo insediamento in un'area allo stato del tutto ineditata;

Dato atto che il mancato adempimento di quanto convenuto nelle trattative informali ha determinato 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 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 fra quest'ultimo e gli strumenti attuativi un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di formale coincidenza;

Ribadita la necessità, ai fini dell'approvazione definitiva del Piano attuativo, che vengano apportati al progetto originario i correttivi meglio sopra indicati;

Verificato, inoltre, che la proposta progettuale risulta essere carente anche sotto il profilo meramente tecnico stante la mancata redazione da parte dei proponenti dello studio relativo alle invarianze idrauliche, di cui all'art. 47 della N.T.A. allegate al PAI, la mancata approvazione, entro il 3.05.2018, dello studio di compatibilità idraulica presentato, nonché la mancata attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a Vas, di cui all'art. 12 del D.Lgs.vo n. 152/2006, che potrebbe comportare l'annullabilità dell'atto con conseguente grave danno per questa Amministrazione Comunale;

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 16/12/2019

Stanti le carenze tecniche sopra evidenziate e considerato che, pur in presenza di un provvedimento di adozione dello strumento urbanistico attuativo, non v'è l'obbligo per l'amministrazione di disporre l'approvazione, pure nelle ipotesi di conformità agli atti pianificatori generali, essendo l'approvazione medesima sempre espressione discrezionale dell'organo deputato a valutare l'opportunità;

Dato atto che con nota del 17.10.2019 inviata via PEC alla Regione Autonoma della Sardegna - Ass.to degli Enti Locali, e registrata al protocollo generale della RAS al n. 39477 del 23.10.2019, con la quale i Sig.ri Cocco Carla, Cocco Stefania, Aru Gianluigi e Aru Maria Gabriella, in qualità di eredi della Sig.ra Vallato Teresa e rappresentati dal Sig. Luca Esposito, hanno presentato istanza per l'attivazione del potere sostitutivo previsto dall'art. 21 comma 2-ter della L.R. 45 del 22.12.1989 insistendo pertanto nel chiedere l'approvazione definitiva del Piano nella sua versione originaria, così come adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 12.07.2012;

Vista la nota prot. 43075 del 15.11.2019 della R.A.S. Ass.to degli Enti Locali, registrata al protocollo generale di questo comune al n. 31447 del 18.11.2019, 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 30 giorni dal ricevimento della suddetta nota e a darne comunicazione al medesimo ufficio entro detto termine;

#### **Visti**

- il D.Lgs. 267/00,
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45;
- la Legge Regionale 12 agosto 1998, n. 28
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

**Ritenuto** opportuno procedere in merito

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

**Di prendere atto** della premessa che di seguito si intende integralmente riportata;

**Di non approvare e rigettare** in via definitiva il Piano di Lottizzazione denominato "Su Casteddu", ricadente in zona C di espansione urbana, proposto dalla Sig.ra Avallato Teresa, interessante un'area di mq 13.083 distinta in catasto al foglio 24 mappale 1438/p e foglio 23 mappali 174, 173, 172 e 171/p, per le motivazioni espresse in premessa;

**Di rendersi disponibile a valutare**, in tempi certi, una nuova proposta progettuale che tenga conto dei contenuti della bozza di accordo procedimentale ex art. 11 della L. n. 241 del 1990;

**Di dare atto** che l'eventuale nuova proposta progettuale dovrà essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ex D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ed ii., all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 9 della L.R. n. 28/98, all'approvazione dello studio di assetto idrogeologico di cui ai commi 2bis e 2ter dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAI, la cui redazione resta in capo ai proponenti per la parte inerente il comparto edificatorio proposto, nonché all'approvazione dello studio relativo alle invarianze idrauliche ex art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAI (approvate con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 03/10/2019 e allegate alla Deliberazione della G.R. n. 40/25 del 10.10.2019).

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  
Geometra Enrico Murru**

Pula, 11/12/2019

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA ed ESAMINATA** la sopra riportata proposta di deliberazione;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**Sentita** l'esposizione a cura della **Sindaca Carla Medau**, la quale spiega nel dettaglio il contenuto e le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione all'adozione della proposta, che si riporta nel verbale integrale di seduta;

**Sentiti** gli interventi dei Consiglieri Comunali **Angelo Pittaluga, Filippo Usai, Ilaria Collu, Elisabetta Loi, Massimiliano Zucca, Carla Lecca**, che vengono riportati nel verbale integrale di seduta;

**Sentito** l'intervento del Responsabile del Settore Tecnico Geometra Enrico Murru, che si riporta nel verbale integrale di seduta;

**Sentito** l'intervento del Consigliere Comunale **Angelo Pittaluga** il quale, unitamente a tutto il gruppo di minoranza, abbandona l'aula prima della votazione, poiché non ritiene corretto partecipare al voto, per le motivazioni espresse durante il dibattito. Precisa che se fosse rimasto in aula il suo voto e quello di tutto il gruppo di minoranza sarebbe stato contrario.

**La Consigliera Loi** precisa, che questa maggioranza consiliare ha i numeri per poter votare la proposta. Il gruppo di minoranza, non la condivide, per le ragioni espresse nel corso della discussione, per tale motivo abbandonano l'aula, ritenendo di non fare alcun dispetto, in quanto sussiste il numero legale per poter procedere.

**Lasciano l'aula prima della votazione, per le sopra citate motivazioni, i Consiglieri Abis, Fa, Loi, Pittaluga e Toccori.**

**Dopo ampia e accesa discussione, al termine della quale il Presidente**, mette ai voti la proposta per alzata di mano, con il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti	9
Voti favorevoli	9
Voti contrari	0
Astenuti	0

**All'unanimità dei voti validamente espressi;**

## **DELIBERA**

**Di prendere atto** della premessa che di seguito si intende integralmente riportata;

**Di non approvare e rigettare** in via definitiva il Piano di Lottizzazione denominato "Su Casteddu", ricadente in zona C di espansione urbana, proposto dalla Sig.ra Avallato Teresa, interessante un'area di mq 13.083 distinta in catasto al foglio 24 mappale 1438/p e foglio 23 mappali 174, 173, 172 e 171/p, per le motivazioni espresse in premessa;

**Di rendersi disponibile a valutare**, in tempi certi, una nuova proposta progettuale che tenga conto dei contenuti della bozza di accordo procedimentale ex art. 11 della L. n. 241 del 1990;

**Di dare atto** che l'eventuale nuova proposta progettuale dovrà essere sottoposta alla verifica di assoggettabilità a VAS ex D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ed ii., all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 9 della L.R. n. 28/98, all'approvazione dello studio di assetto idrogeologico di cui ai commi *2bis* e *2ter* dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAI, la cui redazione resta in capo ai proponenti per la parte inerente il comparto edificatorio proposto, nonché all'approvazione dello studio relativo alle invarianze idrauliche ex art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PAI (approvate con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 03/10/2019 e allegate alla Deliberazione della G.R. n. 40/25 del 10.10.2019).

**Di trasmettere** copia della presente, alla RAS, Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, per gli eventuali adempimenti di competenza;

**Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, all'unanimità dei voti legalmente espressi, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

### **Letto, confermato e sottoscritto**

**La Presidente**  
*Carla Medau*

**Il Segretario Comunale**  
*Dottoressa Maria Lucia Chessa*

**In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 17/12/2019**

**Il Segretario Comunale**  
*Dottoressa Maria Lucia Chessa*