



# Città di Castelsardo

## Provincia di Sassari

originale

---

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

---

N. **39** del Reg. **OGGETTO: Approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione della zona residua C10.4 in località "Lu Bagnu" Via Londra**  
Data 27-09-2023 **RIAPPROVAZIONE.**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventisette** del mese di **settembre** alle ore **09:00** e seguenti nella sala delle adunanze del Comune suddetto. Alla convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b>Capula Antonio Maria</b>	<b>P</b>	<b>Carboni Marco Salvatore</b>	<b>P</b>
<b>Sini Valeria</b>	<b>A</b>	<b>Lepori Marzia</b>	<b>P</b>
<b>Murroni Gianluca</b>	<b>A</b>	<b>Loriga Emanuela</b>	<b>A</b>
<b>Lorenzoni Grazia</b>	<b>P</b>	<b>Cuccureddu Angelo Francesco</b>	<b>P</b>
<b>Posadino Raffaella</b>	<b>P</b>	<b>Tirotto Maria Lucia</b>	<b>P</b>
<b>Capula Antonello</b>	<b>P</b>	<b>Suzzarellu Giovanni Antonio</b>	<b>A</b>
<b>Fiori Roberto</b>	<b>P</b>	<b>Pinna Giovanni</b>	<b>P</b>
<b>Lorenzoni Angelo</b>	<b>P</b>	<b>Frassetto Maria Speranza</b>	<b>A</b>
<b>Corso Giuseppe</b>	<b>P</b>		

<b>Presenti</b>	<b>12</b>	<b>Assenti</b>	<b>5</b>
-----------------	-----------	----------------	----------

Sotto la presidenza del Sindaco **Capula Antonio Maria**;

partecipa con funzioni consultive, referenti di assistenza e verbalizzazione (art.97, comma 4 lett.a del D.lgs 18/08/2000, n.267) il Segretario Comunale **Anna Maria Giulia Pireddu**.

La seduta è Pubblica.

La proposta è illustrata dal Sindaco.

**RICHIAMATO** il Programma di Fabbricazione (Lubiani – Porcu) vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 e n. 112 rispettivamente del 09/05/1983 e del 05/11/1983, munita del visto di presa d'atto del Comitato di Controllo di Sassari, con le quali è stata adottata una variante allo strumento urbanistico vigente in adeguamento al D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 e successive modifiche e integrazioni di cui al Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 170/U del 20/02/1985 e Decreto Assessoriale n. 371/U del 24/04/1986;

**PREMESSO CHE:**

- con istanza di prot. n°3795 del 27/05/2010 i lottizzanti, Sig. LUPINO Giuseppe di Milano e la Sig.ra PIREDDA Antonina di Castelsardo chiedono l'approvazione del Piano di Lottizzazione della zona residua C10.4 in Via Londra in Località "Lu Bagnu";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 29/11/2010, è stato adottato il Piano di Lottizzazione e con Deliberazione del Consiglio Comunale n°39 del 30/11/2011 è stato approvato definitivamente;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19/12/2014 si è provveduto alla riapprovazione definitiva del Piano di Lottizzazione suddetto a seguito della condizione contenuta nella Determinazione del Servizio Tutela Paesaggistica n°114 del 14/01/2013, nella quale viene indicato che gli elaborati integrativi, richiesti dall'organo di tutela paesaggistica in fase d'istruttoria, avrebbero dovuto ottenere l'approvazione dal consiglio comunale e che copia della delibera si sarebbe dovuta ritrasmettere alla Tutela Paesaggistica, con allegata la dichiarazione di conformità di cui all'art. 13 della L.R. n. 4/2009;
- con nota a mezzo pec è stata inoltrata la deliberazione del Consiglio Comunale n°40 del 19/12/2014, al Servizio Tutela Paesaggistica, comprensiva degli elaborati integrativi, trasmessa con prot. n. 13728 del 25/11/2015;

**CONSIDERATO** che il piano di lottizzazione nel corso del suo iter amministrativo ha ottenuto le seguenti autorizzazioni e nullaosta:

relativamente al piano di lottizzazione:

- autorizzazione del Servizio del Genio Civile di Sassari con Determinazione n°325/11215 del 27/03/2014 (per la presenza del vincolo ex Leggi 25/11/1962, n°1684 e 02/02/1974, n°64);
- approvazione della verifica di coerenza con Delibera del Comitato Istituzionale n°9 del 25/09/2013 rilasciata dall'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna – Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e gestione del rischio alluvioni, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle N.T.A. del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico della Sardegna (PAI) aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008;
- approvazione del Servizio Tutela Paesaggistica con Determinazione n°114 del 14/01/2013;

relativamente alle opere di urbanizzazione afferenti al piano di lottizzazione:

- a) il 05/06/2014 con Determinazione n°1536 quello del Servizio Tutela Paesaggistica;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.39 del 27-09-2023 COMUNE DI CASTELSARDO

- b) il 14/07/2015 con Determinazione n°1515/26840 quello del Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Sassari (ex Genio Civile), con domanda presentata il 03/07/2015;
- c) l'11/06/2015 quello di "FIAMMA 2000 S.p.a.";
- d) il 04/05/2015 con nota di prot. n°109319-P quello di "TELECOM ITALIA S.p.a.";
- e) il 25/06/2014 con nota di prot. n°M//GM51523D6/14 di "ABBANO S.p.a.";
- f) il 26/03/2015 quello di "ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a.";
- g) quella paesaggistica di rinnovo Determinazione n°1536 del 05/06/2014, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, la cui Relazione Tecnica illustrativa con parere favorevole è stata trasmessa alla Soprintendenza il 06/09/2023, e ad oggi, in attesa di approvazione;

**CONSIDERATO** tuttavia, che secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 103 (Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza), del decreto-legge 17/03/2020, n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia") convertito, con modificazioni, dalla legge 24/04/2020, n. 27, sono stati prorogati i termini di scadenza di tutti i titoli abilitativi edilizi in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 marzo 2022, e pertanto conservano la loro validità per i 90 giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza;

**CONSIDERATO** altresì che l'articolo 10 comma 4 bis della Legge 11 settembre 2020, n. 120 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) prevede che: *"...omissis... i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98."*;

**CONSIDERATO** pertanto che ad oggi i titoli abilitativi acquisiti e su menzionati, ad eccezione di quello della Soprintendenza afferente il rinnovo Determinazione n°1536 del 05/06/2014, relativo alle opere di urbanizzazione e ad oggi in attesa di approvazione, conservano la loro validità;

**VISTO** pertanto il Piano di Lottizzazione completo degli aggiornamenti, costituito dai seguenti elaborati;

- tavola n°1 – Foto satellitari, stralci dal Pdf, catastale, PAI, planimetria della lottizzazione con sovrapposizione al PAI, perimetrazione urbana (L.R. 4/2009);
- tavola n°2 - Zonizzazione del comparto residuo;
- tavola n°3 – Planivolumetrico;
- tavola n°4 – Rete fognaria;
- tavola n°5 – Rete elettrica e telefonica;
- tavola n°6 – Rete gas di città;
- tavola n°7 – Rete idrica;
- tavola n°8 – Altimetria e profili con possibili ingombri di massima;
- tavola n°9 – Tipologie, piante, prospetti, sezioni e rendering 3D fotorealistico;
- tavola n°10 – Servizio fotografico dello stato dei luoghi e dell'intorno e simulazione fotografica in base all'art. 3 del D.P.C.M. 12/12/2005;
- tavola n°11 – Particolari costruttivi;
- tavola n°12 – Relazione tecnica illustrativa;
- tavola n°13 – Norme tecniche d'attuazione;
- tavola n°14 – Schema di convenzione;
- tavola n°15 – Computo metrico estimativo;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.39 del 27-09-2023 COMUNE DI CASTELSARDO

— tavola n°16 – Relazione Paesaggistica in base all'art. 3 del D.P.C.M. 12/12/2005;

**VISTE** inoltre le seguenti tavole integrative richieste dal Servizio Tutela Paesaggistica ed allegate alla citata Determinazione n°114 del 14/01/2013:

— tavola integrativa n°1 – Piano quotato a curve di livello – profili del terreno;

— tavola integrativa n°2 – Esempi grafici delle tipologie previste – sovrapposizione lott. con foto aerea;

— tavola integrativa n°3 – Planimetria con il rilievo della vegetazione arborea (essenza, età ed altezza);

— tavola integrativa n°4 – Sezioni longitudinali e trasversali della prevista strada di lottizzazione, con medesima scala di rappresentazione per altezze e sviluppi longitudinali;

**VISTA** la relativa pubblicazione sul BURAS n. 8 (Parte III) del 19/02/2015 di approvazione definitiva del piano di lottizzazione in oggetto;

**VISTA** la richiesta del 17/09/2015 con prot. n. 10403 dei sig.ri LUPINO Giuseppe e PIREDDA Antonina per la stipula della convenzione della lottizzazione in oggetto;

**VISTO** il relativo parere contrario della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 21/04/2016 (verbale n°1) al P. di L. di cui all'oggetto, con la seguente motivazione: *"in merito alla richiesta di stipula della convenzione, preso atto della documentazione integrativa prodotta e a seguito di quanto specificato nella nota di prot. n°10070/DG del 10/03/2016 dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, a seguito di nostra specifica richiesta di prot. n°1132 del 03/02/2016, ritiene che non si possa procedere alla stipula della convenzione in quanto a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n°08/15, nei comuni privi di Piano Urbanistico Comunale (come il nostro) trova applicazione la disciplina già prevista dall'art. 15 commi 1, 2 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR); in particolare l'ultimo periodo del comma 1 prevede interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini. Dall'analisi della documentazione integrativa, si rileva che il confine a Est non ha le caratteristiche previste dal suddetto articolo, in quanto l'elemento fisico costone roccioso non può essere considerato un elemento geografico, come specificato nella suddetta nota";*

**VERIFICATO** che nell'analisi del piano di lottizzazione a seguito della dimostrazione della conformità di cui all'art. 15 del P.P.R., è stato dedotto, che l'unico lato libero del comparto (lato est) confinante con il costone roccioso ai cui piedi, adiacente al confine della zona C10.4 esiste uno stradello, avesse una pendenza compresa tra i 20 e 25%, il che non lo ha identificato né come un limite certo e definito e né tantomeno come inedificabile, come si legge dalla nota di prot. n°21634/DG del 03/06/2017 dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna a seguito di specifica richiesta del Comune;

**VISTA** a seguire la richiesta di riesame del piano di lottizzazione della zona residua C10.4 in località "Lu Bagnu" – Via Londra, acclarata al protocollo in data 29/08/2023 n. 13123 e successiva integrazione in data 30/08/2023 n. 13224, con allegata documentazione relazionale e progettuale a firma dell'Ing. Giovanni Antonetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 257, con la quale si dimostra tecnicamente e scientificamente che il comparto C10.4, rispetta le indicazioni previste dall'articolo 15 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.);

**PRESO ATTO** della documentazione allegata di cui sopra e precisamente:

- Tavola 2: Stralcio P. di F. vigente su ortofoto;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.39 del 27-09-2023 COMUNE DI CASTELSARDO

- Tavola 3: Vista Hillshade;
- Relazione illustrativa, con analisi interclusione del comparto d'espansione con allegate tavole raffiguranti la clivometria e la pericolosità geologica e più precisamente:
- Carta con Layer geomorfologico e con sovrapposto il P. di F.;
- Carta con Layer geomorfologico e con sovrapposta l'ortofoto;
- Carta con Layer geomorfologico e con sovrapposta vista Hillshade;

**PRESO ATTO** che le tavole cartografiche sulle quali sono state elaborate le rappresentazioni e dimostrazioni, sono disponibili e scaricabili dal sito internet Sardegnaoportale, al seguente indirizzo: <https://www.sardegnaoportale.it/>

**VERIFICATO** che dalla lettura della documentazione integrativa viene dimostrato in modo tecnico-scientifico che il lato est, l'unico non interessato da edificazione, costituisce elemento di discontinuità con i luoghi circostanti e funge da limite giuridico alla trasformazione, in quanto:

- la clivometria dimostra che le pendenze lato sud che si dipartono dal confine del comparto fino a monte, hanno pendenze maggiori del 40% e tali suoli, per effetto degli articoli 31 e 32 delle NTA del PPR sono soggetti al divieto di trasformazione;
- la pericolosità geologica con sovrapposti P. di F., ortofoto, Hillshade, senza e con le formazioni sub pianeggianti caratterizzate dalla parcellizzazione delle colture agricole, determina un elemento semiotico di interrelazione fra il paesaggio urbano di Lu Bagnu e l'agro, rappresentando quindi una quinta paesaggistica dell'insediamento antropico immodificabile;

**DATO ATTO** pertanto che il comparto in esame presenta caratteristiche di contiguità e interclusione secondo i disposti dell'art. 15 delle NTA del PPR in quanto delimitato da tre lati da tessuto urbano consolidato e da un lato (est) da limite geografico intrasformabile;

**VALUTATO** che il piano di lottizzazione della zona C10.4, sia meritevole di approvazione e trasformazione per scopi edificatori;

**RITENUTO** pertanto di provvedere alla riapprovazione definitiva del P. di L. della Ditta LUPINO Giuseppe di Milano e PIREDDA Antonina di Castelsardo, per un totale di 6.000,00 metri cubi (5.400,00 residenziale e servizi + 600,00 standard) con le integrazioni succitate;

**VISTE** le Leggi 17/08/1942 n°1150, 21/12/1955 n°1357, 06/08/1967 n°765 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il Decreto del Presidente della Repubblica 06/01/2001 n°380, e relativi provvedimenti Regionali di attuazione;

**VISTI** gli articoli 20 e 21 della Legge Regionale 22/12/1989 n°45.

Uditi gli interventi che seguono:

Il **Sindaco** precisa che le autorizzazioni presenti nell'incartamento della pratica sono ancora valide in quanto in epoca COVID si erano consentite proroghe e che relativamente a lotti "interclusi" nell'ambito della lottizzazione ci sia stata una apertura di interpretazione per cui se il lotto confina su agro inedificabile e con pendenza superiore al 40% non è più un ostacolo all'approvazione della lottizzazione stessa.

Il consigliere **Cuccureddu** precisa che la pendenza maggiore del 40%, prevista per non far scattare il divieto per i lotti "interclusi" deve essere accertata tecnicamente dall'Ufficio comunale competente e che se manca tale perizia l'intera pratica troverà ostacolo presso gli uffici regionali competenti. Tale verifica manca tra i documenti della proposta portata oggi all'attenzione del Consiglio comunale.

Il **sindaco** precisa che l'ufficio tecnico comunale ha "verificato" la pendenza maggiore del 40% come si desume dall'articolato della proposta.

Il consigliere **Pinna** interviene per sottolineare che se l'argomento fosse stato esaminato dalla commissione consiliare competente molti degli aspetti dei quali oggi si discute sarebbero stati ampiamente esaminati e si

DELIBERA DI CONSIGLIO n.39 del 27-09-2023 COMUNE DI CASTELSARDO

sarebbe chiarito il motivo per cui si sta riportando in consiglio una lottizzazione già approvata. Anch'egli, infine, come Cuccureddu, è preoccupato degli effetti sull'iter in Regione per la mancanza della verifica tecnica circa la pendenza del lotto;

La consigliera **Tirotto** ribadisce la problematica del non funzionamento delle commissioni consiliari che, in tal caso ha riguardato anche la commissione urbanistica, Nel merito, invece, ritiene di non aver nulla da eccepire trattandosi di riapprovazione di una pratica già esaminata e votata.

Il consigliere Angelo Lorenzoni e Grazia Lorenzoni annunciano che abbandonano l'aula per non partecipare alla votazione.

La consigliera **Tirotto** annuncia il voto favorevole del proprio gruppo con le premesse fatte prima.

Il **Sindaco** annuncia il voto favorevole del gruppo di maggioranza.

Non essendovi altri interventi il sindaco dispone per la votazione.

Con votazione favorevole all'unanimità di n. 10 consiglieri presenti e votanti

## DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI RIAPPROVARE DEFINITIVAMENTE**, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 22/12/1989 n°45, il Piano di Lottizzazione della zona residua C10.4 in Via Londra in Località "Lu Bagnu", della Ditta LUPINO Giuseppe di Milano e PIREDDA Antonina di Castelsardo, con le condizioni indicate in premessa da parte del Servizio del Servizio Tutela Paesaggistica, composto dai seguenti elaborati:
  - tavola n°1 – Foto satellitari, stralci dal Pdf, catastale, PAI, planimetria della lottizzazione con sovrapposizione al PAI, perimetrazione urbana (L.R. 4/2009);
  - tavola n°2 - Zonizzazione del comparto residuo;
  - tavola n°3 – Planivolumetrico;
  - tavola n°4 – Rete fognaria;
  - tavola n°5 – Rete elettrica e telefonica;
  - tavola n°6 – Rete gas di città;
  - tavola n°7 – Rete idrica;
  - tavola n°8 – Altimetria e profili con possibili ingombri di massima;
  - tavola n°9 – Tipologie, piante, prospetti, sezioni e rendering 3D fotorealistico;
  - tavola n°10 – Servizio fotografico dello stato dei luoghi e dell'intorno e simulazione fotografica in base all'art. 3 del D.P.C.M. 12/12/2005;
  - tavola n°11 – Particolari costruttivi;
  - tavola n°12 – Relazione tecnica illustrativa;
  - tavola n°13 – Norme tecniche d'attuazione;
  - tavola n°14 – Schema di convenzione;
  - tavola n°15 – Computo metrico estimativo;
  - tavola n°16 – Relazione Paesaggistica in base all'art. 3 del D.P.C.M. 12/12/2005;
  - tavola integrativa n°1 – Piano quotato a curve di livello – profili del terreno;
  - tavola integrativa n°2 – Esempi grafici delle tipologie previste – sovrapposizione lott. con foto aerea;
  - tavola integrativa n°3 – Planimetria con il rilievo della vegetazione arborea (essenza, età ed altezza);
  - tavola integrativa n°4 – Sezioni longitudinali e trasversali della prevista strada di lottizzazione, con medesima scala di rappresentazione per altezze e sviluppi longitudinali;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.39 del 27-09-2023 COMUNE DI CASTELSARDO

3. **DI PROCEDERE** con la richiesta di tutta la documentazione necessaria per la stipula della convenzione e con eventuale aggiornamento dei computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione, al fine di quantificare la polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle infrastrutture, da allegare alla convenzione;
4. **DI STABILIRE** che prima della stipula della convenzione, dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica (rinnovo Determinazione U.T.P. n°1536 del 05/06/2014) per il progetto esecutivo infrastrutture al servizio del piano di lottizzazione, redatta ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, la cui Relazione Tecnico Illustrativa con parere favorevole, è stata trasmessa alla Soprintendenza il 06/09/2023, ad oggi, in attesa di approvazione;
5. **DI STABILIRE** che all'atto della convenzione vengano trasferite le aree destinate a standard pubblici;
6. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area III^ Pianificazione Territoriale – Edilizia Privata – Patrimonio dello svolgimento di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;
7. **DI DISPORRE** che dell'avvenuta approvazione sarà data notizia mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune.

Il presente verbale, salva l'ulteriore e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Sindaco  
Antonio Maria Capula

Il Segretario Comunale  
Anna Maria Giulia Pireddu

---

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, per ogni singolo adempimento relativo alla presente deliberazione

**ATTESTA**

ADEMPIMENTO	FIRMA
<b>È stata affissa all'Albo pretorio il giorno</b> e che da tale data trovasi in pubblicazione per 15gg. consecutivi	Anna Maria Giulia Pireddu
È stata comunicata, con lettera n.    in data ai capigruppo consiliari	Anna Maria Giulia Pireddu