



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(N. 7 DEL 19/01/2016)

OGGETTO: *ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA G1_1 A ORISTANO, LOCALITÀ IS
ARGIOLAS. PROPONENTE SOC. FONDIARIA ESTATE S.R.L..*

Sessione di Prima convocazione. Seduta Pubblica.

L'anno **2016** il giorno **19** del mese di **Gennaio** in Oristano nella sala delle adunanze consiliari, previo avvisi diramati a termini di regolamento si è riunito il Consiglio comunale di questo Comune e sono presenti i Signori:

Presenti 21

Assenti 4

Guido Tendas	Si		
Donatella Arzedi	Si	Daniela Nurra	No
Corrado Ignazio Cocco	Si	Giuseppe Obinu	Si
Marco Cossu	Si	Marco Gaetano Piras	Si
Antonio Falconi	Si	Renato Piras	Si
Alberto Granese	Si	Roberto Pisanu	No
Giuseppe Lai	Si	Giuseppe Puddu	No
Salvatore Ledda	Si	Massimiliano Sanna	Si
Giampaolo Lilliu	Si	Marina Rita Lucia Serra	Si
Andrea Lutzu	Si	Mauro Solinas	Si
Roberto Martani	Si	Simone Spahiu	Si
Mariangela Massenti	Si	Giuliano Uras	Si
Stefano Mureddu	No	Giovanna Maria Urru	Si

Presidente: Dr Marco Cossu

Segretario: Dr Luigi Mele



In prosecuzione di seduta.

E' presente in aula la Giunta Comunale.

Il Consiglio Comunale

Udito il Presidente.

Udito l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica Gianluca Mugheddu.

Udito l'intervento di coloro che hanno partecipato al dibattito.

Premesso che:

- la Società Fondiaria Estate s.r.l. ha presentato in data 13/08/2014, prot. n° 33166, una richiesta per ottenere l'autorizzazione a lottizzare alcuni terreni di sua proprietà in Oristano, località "Is Argiolas", compresi in zona urbanistica G1_1, corredata di progetto composto da elaborati testuali e n° 13 tavole grafiche, estratto di mappa catastale e titolo di disponibilità delle aree;
- con nota prot. 1553 del 13/01/2015 il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio comunicava alla Società proponente i motivi ostativi all'immediata formulazione di un parere tecnico favorevole per l'adozione del P.d.L. in oggetto;
- a fronte della sopraccitata comunicazione la Società proponente trasmetteva in data 20/03/2015, prot. n° 12259, nuove tavole progettuali, integrative o sostitutive delle omologhe allegata all'originaria istanza;
- le risultanze istruttorie di tali nuove elaborazioni venivano comunicate alla società proponente con nota prot. n° 26688 del 15/06/2015, a fronte della quale la Società trasmetteva n° 4 nuovi elaborati progettuali sostitutivi degli omologhi già presentati.

Visto il Piano di Lottizzazione di cui sopra, redatto dall'Arch. Mario Meli, così come in ultimo integrato, composto dai seguenti elaborati depositati in forma cartacea presso l'Ufficio Segreteria Generale e presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio e disponibili in forma digitale in apposita sezione del sistema informativo comunale denominata Casa e Urbanistica, stante la dimensione complessiva degli elaborati che non li rende disponibili sul sistema Hypersic:

- Tavola A1 – Relazione tecnica;
- Tavola A2 – Norme tecniche di attuazione;
- Tavola A3 – Relazione paesaggistica;
- Tavola B – Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione;
- Tavola 1 – Corografia-Stralcio P.U.C.- Stralcio P.P.R. - Planimetria Catastale – Superficie d'intervento – Previsione stralci esecutivi – Situazione edifici esistenti;
- Tavola 2 – Situazione previsionale finale dell'area d'intervento con l'inserimento dell'edificato e degli ambiti destinati alle nuove volumetrie;
- Tavola 3 – Planimetria delle reti interne al lotto;
- Tavola 4 – Zonizzazione;
- Tavola 5 – Superfici private da destinare ad uso pubblico (art. 64 N.T.A.);
- Tavola 6 – Localizzazione edifici per destinazione d'uso;
- Tavola 7 – Opere di urbanizzazione via Ghilarza e via Is Antas
- Tavola 8 – Situazione attuale – Edificio A-calcoli planivolumetrici;



- Tavola 9 – Situazione attuale – Edifici B-C-D-E-F-G - calcoli planivolumetrici;
- Tavola 10 – Situazione attuale – Edificio H - calcoli planivolumetrici;
- Tavola 11 – Situazione attuale – Edifici I-L-M-N-O-P-Q - calcoli planivolumetrici;
- Tavola 12 – Situazione attuale – Edifici R-S-T-U-V-X-Y - calcoli planivolumetrici;
- Tavola 13 – Tipologie edilizie;
- Tavola 14 – Planimetrie - Opere di sistemazione delle aree in cessione;
- Tavola 15 – Sezioni - Opere di sistemazione delle aree in cessione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione di compatibilità idraulica;
- Schema di convenzione.

Vista la relazione istruttoria redatta dal Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale in data 10/07/2015.

Vista l'ordinanza n° 204 emessa dal Dirigente del V Settore in data 09/11/2012, con la quale veniva contestata alle Società danti causa dell'attuale proponente l'avvenuta lottizzazione abusiva dei terreni in oggetto, ex art. 17 della L.R. 11/10/1985 n° 23.

Viste le sentenze del T.A.R. Sardegna n° 47/2013 – 48/2013 – 49/2013 del 30/01/2013, con le quali sono state respinte le domande di sospensione dell'esecuzione della sopraccitata ordinanza, formulate dalle Società danti causa dell'attuale proponente incidentalmente ai ricorsi notificati in data 04/01/2013 (prot. n° 485, n° 487 e n° 488).

Viste le ordinanze del Consiglio di Stato n° 1904/2013, 1905/2013 e 1906/2013 in data 21/05/2013, con le quali, a fronte di analoghi ricorsi delle Società danti causa dell'attuale proponente, è stato statuito che *“nelle more della decisione [di merito del TAR Sardegna], rimangono fermi gli effetti dell'ordinanza impugnata [la n° 204/2012 già citata] nella parte in cui ha disposto la sospensione delle attività edilizie in corso relative alla contestata lottizzazione”*.

Rilevato che risulta pendente presso il Tribunale di Oristano un procedimento penale attinente la medesima fattispecie di reato di cui all'ordinanza comunale n° 204/2012 di cui sopra.

Considerato che il Piano attuativo in oggetto attiene alla pianificazione urbanistica di dettaglio di un comparto disciplinato nello strumento urbanistico di livello generale.

Considerato, altresì, che le previsioni del Piano Urbanistico Comunale per le aree interessate sono state assunte a fronte del riconoscimento dello stato dei luoghi avvenuto nella fase di analisi e del cosiddetto “riordino delle conoscenze”, che classificavano, rispettivamente, le suddette aree come “Insediamenti produttivi: industriale, artigianale, commerciale” e “Edificato sino agli anni 50”, nonché, in parte, “Espansioni recenti”.

Osservato che tali classificazioni riguardavano la natura dei luoghi, senza considerare in alcun modo che nelle aree interessate potessero ravvisarsi delle violazioni alla normativa urbanistico-edilizia.



Rilevato che l'ordinanza n° 204/2012, attinente l'ipotesi di lottizzazione abusiva, è stata emessa successivamente all'adozione del P.U.C., nel quale è stata adottata per l'area in questione una pianificazione generale che consente l'edificazione di circa 596.000 mc, a fronte della realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e delle relative cessioni di spazi pubblici, cosicché la riserva pubblica di programmazione territoriale non possa ritenersi limitata o condizionata, con ostacoli di fatto o di diritto, dall'avvenuta lottizzazione abusiva.

Rilevata la particolarità della fattispecie, caratterizzata dalla sopravvenienza del Piano Urbanistico Comunale che ha assegnato alle aree in oggetto una destinazione urbanistica conforme a quella impressa di fatto prima dell'approvazione del presente Piano attuativo.

Ravvisata la attuale grave e conclamata carenza di opere di urbanizzazione necessarie a soddisfare il notevole carico urbanistico già impresso di fatto pur in assenza della preventiva approvazione del Piano attuativo.

Ritenuto, pertanto, necessario che, prima di procedere alla realizzazione di nuove volumetrie e/o superfici coperte e/o utili ovvero di procedere a qualsiasi modifica dell'esistente, debba provvedersi alla preventiva integrale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione - primaria e secondaria - individuate nell'adottando Piano, indispensabili a soddisfare l'attuale carico urbanistico conseguente alle opere già realizzate in assenza della pianificazione attuativa (così come raffigurate negli elaborati sopra richiamati), nonché a quelle in programma.

Ritenuto, altresì, che la soluzione sopra prospettata risulti non solo conforme alla pressante urgenza di dotare le aree delle improcrastinabili opere di urbanizzazione ma, altresì, rispettosa dei pronunciamenti del Consiglio di Stato meglio sopra riportati.

Considerato che il Piano di Lottizzazione in questione non ha precipuamente lo scopo di accertare quanto riportato nella Relazione tecnica illustrativa in merito all'asserita "compatibilità e della sintonia, per la porzione edificata, tra uno stato di fatto e di diritto esistente e la programmazione definita dal PUC" e neppure ha una valenza meramente ricognitiva, volta al riconoscimento della "legittima destinazione d'uso originaria derivante dall'uso effettivo pregresso" o alla constatazione della "corrispondenza rispetto ai titoli abilitativi" dei volumi attualmente presenti nell'area interessata.

Considerato, altresì, che l'adozione del Piano di Lottizzazione, il cui scopo è unicamente quello di disciplinare l'utilizzo futuro, ai fini edificatori, di un comparto urbanistico individuato nella pianificazione territoriale di carattere generale, non può equipararsi ad una sorta di "accertamento di conformità" comunque denominato.

Valutato di poter esaminare il Piano di Lottizzazione in oggetto esclusivamente in riferimento alla volontà di consentire la più ampia attuazione delle previsioni urbanistiche di carattere generale, senza voler assolutamente incidere sulle procedure di carattere amministrativo e penale tuttora in corso, i cui effetti e determinazioni restano in ogni caso salvi.

Ritenuto di non poter attendere la conclusione delle procedure di cui sopra, i cui tempi ed esiti futuri permangono, al momento, incerti, prima di disciplinare nel dettaglio le aree interessate,



anche in considerazione del fatto che l'attuazione delle previsioni urbanistiche generali non contrasta con gli esiti che tali procedure potranno avere, qualunque essi siano.

Dato atto, che secondo giurisprudenza consolidata, è sempre possibile per l'Amministrazione comunale procedere alla pianificazione di dettaglio di porzioni di territorio specificatamente individuate nella pianificazione urbanistica di carattere generale, seppure in presenza di problematiche di carattere urbanistico-edilizio o in pendenza di giudizi di carattere penale.

Dato atto, altresì, che restano salvi tutti gli effetti e le determinazioni derivanti dal già richiamato procedimento penale in corso, che in nessun modo possono essere modificati dalle disposizioni di dettaglio di carattere urbanistico, di competenza del Consiglio Comunale.

Rilevato che dall'istruttoria richiamata in precedenza e dall'esame degli elaborati del Piano di Lottizzazione in oggetto si evince che:

- il Piano di Lottizzazione prevede, essenzialmente, un unico macro-lotto, suddiviso in stralci funzionali realizzabili secondo una sequenza temporale prefissata, caratterizzato dalla presenza al suo interno di viabilità, piazzali e parcheggi che rimangono di proprietà privata, salvo in alcuni casi essere destinati all'uso pubblico. Del pari tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al lotto rimangono private, anche nel futuro uso e manutenzione;
- le aree interessate risultano interamente comprese nella "fascia costiera" individuata dal vigente Piano Paesaggistico Regionale quale bene paesaggistico d'insieme;
- alcune aree interessate dal Piano di Lottizzazione risultano gravate da vincoli di uso civico, come peraltro riconosciuto con deliberazione C.C. n° 145 del 19/12/2013, nonché dall'Inventario generale delle terre gravate da usi civici compreso tra gli elaborati della variante al Piano Paesaggistico Regionale adottata con deliberazione G.R. n° 45/2 del 25/10/2013;
- non è stata formalmente riconosciuta la modifica del tracciato della strada vicinale de Is Antas, il cui diverso andamento rispetto alle indicazioni delle mappe catastali è stato già riconosciuto con la deliberazione C.C. n° 261 dell'11/11/1968 e, più recentemente, con la deliberazione C.C. n° 4 del 27/01/2015;
- i calcoli urbanistici sono svolti in riferimento alla superficie territoriale "libera", considerata ai fini del calcolo delle volumetrie massime ammissibili, calcolata al netto di aree gravate da uso civico, dell'area di sedime della strada vicinale e delle superfici asservite alla cessione di volumetria all'esterno del comparto. La volumetria programmata e la relativa superficie coperta, rispettano i parametri dell'indice territoriale e del rapporto di copertura parametrato alla superficie fondiaria;
- il Piano di lottizzazione rappresenta nel dettaglio lo stato di fatto, raffigurando (nella loro effettiva consistenza) tutte le opere realizzate e attualmente esistenti nelle aree ricomprese nello stesso Piano;
- tali opere sarebbero – in astratto – conformi all'attuale disciplina urbanistico – edilizia dettata dal Piano Urbanistico Comunale, senza che la loro ricognizione nelle tavole di progetto e la astratta conformità al PUC possa essere intesa in alcun modo quale sanatoria postuma delle stesse, restando quindi confermati i profili di illiceità già rilevati con l'Ordinanza comunale n° 204/2012;



- lo schema di convenzione precisa che i titoli abilitativi per gli interventi edilizi all'interno del lotto potranno essere rilasciati, nei modi di legge, solo al momento in cui le opere di urbanizzazione che servono il lotto interessato siano effettivamente realizzate e idonee a garantire le condizioni di fruibilità dello stesso.

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio Dott. Ing. Giuseppe Pinna, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267, allegato alla presente proposta di deliberazione.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267, il Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse Dott.ssa Maria Rimedia Chergia ha dichiarato che non è necessario il parere contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Visto il parere favorevole della VI Commissione Consiliare "Urbanistica e verde pubblico urbano, sviluppo sostenibile e qualità della vita, edilizia privata, mobilità e traffico, energie rinnovabili e patto dei sindaci, polizia municipale, protezione civile" riunitasi in data 05.10.2015 e 18.01.2016.

Visto l'esito della votazione: Presenti 21. Voti favorevoli 19. Voti contrari 1 (Piras M.G.). Presenti e non votanti 1 (Lilliu). Assenti 4 (Mureddu, Nurra, Pisanu, Puddu).

Delibera

- 1) Di dare atto che le premesse si intendono integralmente richiamate quali parti integranti e sostanziali della deliberazione.
- 2) Di adottare, per le motivazioni, alle condizioni e con le precisazioni specificate in premessa, il Piano di Lottizzazione presentato dalla Società Fondiaria Estate s.r.l. relativamente ad alcuni terreni di sua proprietà in Oristano, località "Is Argiolas", compresi in zona urbanistica G1_1, come risultante a seguito delle intervenute integrazioni documentali, composto dai seguenti elaborati depositati in forma cartacea presso l'Ufficio Segreteria Generale e presso l'Ufficio Urbanistica del Settore Sviluppo del Territorio e disponibili in forma digitale in apposita sezione del sistema informativo comunale denominata Casa e Urbanistica, stante la dimensione complessiva degli elaborati che non li rende disponibili sul sistema Hypersic:
 - Tavola A1 – Relazione tecnica;
 - Tavola A2 – Norme tecniche di attuazione;
 - Tavola A3 – Relazione paesaggistica;
 - Tavola B – Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione;
 - Tavola 1 – Corografia-Stralcio P.U.C.- Stralcio P.P.R. - Planimetria Catastale – Superficie d'intervento – Previsione stralci esecutivi – Situazione edifici esistenti;
 - Tavola 2 – Situazione previsionale finale dell'area d'intervento con l'inserimento dell'edificato e degli ambiti destinati alle nuove volumetrie;
 - Tavola 3 – Planimetria delle reti interne al lotto;
 - Tavola 4 – Zonizzazione;
 - Tavola 5 – Superfici private da destinare ad uso pubblico (art. 64 N.T.A.);
 - Tavola 6 – Localizzazione edifici per destinazione d'uso;



- Tavola 7 – Opere di urbanizzazione via Ghilarza e via Is Antas
 - Tavola 8 – Situazione attuale – Edificio A-calcoli planivolumetrici;
 - Tavola 9 – Situazione attuale – Edifici B-C-D-E-F-G - calcoli planivolumetrici;
 - Tavola 10 – Situazione attuale – Edificio H - calcoli planivolumetrici;
 - Tavola 11 – Situazione attuale – Edifici I-L-M-N-O-P-Q - calcoli planivolumetrici;
 - Tavola 12 – Situazione attuale – Edifici R-S-T-U-V-X-Y - calcoli planivolumetrici;
 - Tavola 13 – Tipologie edilizie;
 - Tavola 14 – Planimetrie - Opere di sistemazione delle aree in cessione;
 - Tavola 15 – Sezioni - Opere di sistemazione delle aree in cessione;
 - Relazione geologica e geotecnica;
 - Relazione di compatibilità idraulica;
 - Schema di convenzione.
- 3) Di dare atto che l'adozione del Piano di Lottizzazione in questione è riferita esclusivamente alla pianificazione di dettaglio di una porzione di territorio comunale già assoggettata a pianificazione urbanistica generale e non al formale riconoscimento della regolarità di quanto realizzato nell'area in oggetto o ad una sorta di "accertamento di conformità" comunque denominato.
- 4) Di trasmettere, a cura del Settore Sviluppo del Territorio - Servizio Urbanistica e Pianificazione, copia della presente deliberazione, completa dei relativi allegati, alla R.A.S. - Servizio tutela paesaggistica per le province di Oristano e Medio Campidano, ai fini dell'approvazione di cui all'art. 9 della L.R. n° 28/98.
- 5) Di trasmettere, a cura del Settore Sviluppo del Territorio - Servizio Urbanistica e Pianificazione, la Relazione di compatibilità idraulica e la Relazione geologica e geotecnica, comprese tra gli elaborati del Piano di Lottizzazione, all'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, ai fini dell'approvazione ex art. 8 c. 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Ing. Michele Scanu

Della seduta è redatto resoconto stenotipico integrale, depositato agli atti dell'ufficio Servizio Segreteria Generale".
Dr. De Roma



COMUNE DI ORISTANO

Letto, approvato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio
Marco Cossu

IL Segretario
Luigi Mele

Certificato di Pubblicazione

Si certifica che la presente delibera trovasi in corso di pubblicazione per gg. 15 consecutivi dal 26/01/2016 al 10/02/2016,

Dalla Residenza Municipale, li 26/01/2016

IL Segretario
Luigi Mele

Pubblicata all'albo pretorio Online ai sensi e per gli effetti di cui art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69

ATTO NUMERO: _____/_____

L'impiegato Incaricato
