



# CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 78 DEL 19/12/2016

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G., IN ATTUAZIONE DELLA SENTENZA TAR SARDEGNA N. 768/2015, INTEGRAZIONE DISCIPLINA URBANISTICA TERRENI CUGUTTU, PROPRIETÀ NOVELLI.**

Il giorno diciannove del mese di dicembre dell'anno 2016 nell'apposita sala delle adunanze, convocato nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Pubblica e seduta Straordinaria di prima convocazione, sotto la Presidenza del Presidente di Consiglio Dott. Matteo Tedde la presenza del Sindaco Dr. Mario Bruno, dei consiglieri

P	A	Nome
X		BOGLIOLI ELISABETTA
X		CAMERADA NUNZIO
X		CARTA FRANCESCA
X		CUREDDA VITTORIO DAVIDE
	X	DAGA ENRICO BACHISIO
X		FADDA GIUSEPPE ANGELO
X		FERRARA ROBERTO
X		LOI ALESSANDRO
X		MARINO DONATELLA
X		MILLANTA MARINA
X		MORO GIAMPIETRO
	X	NASONE ALESSANDRO

P	A	Nome
	X	NONNE MARIO
X		OGGIANO LINDA
X		PAIS MICHELE
X		PICCONI GIUSEPPINA RITA
	X	PIRAS CESARE EMILIANO
X		PIRISI BENIAMINO
X		PIRISI MAURIZIO
X		PORCU GRAZIANO
X		PULINA PIERA MONICA
	X	SALARIS MARIA GRAZIA
X		SARTORE GEROLAMO PIETRO MARIO
X		TEDDE MATTEO

E la partecipazione del Segretario Generale Dott. Luca Canessa, ha approvato, nei termini di voto infra indicati, la seguente proposta di deliberazione del settore Pianificazione Territoriale

IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso:**

**che** la Signora Novelli Angela è proprietaria dei terreni censiti al C.T. foglio 61 mappali 1337, 1338 e 1304 (ex 747/a e 636/a), prospicienti via Liguria e via Largo Caprera;

**che** i terreni suddetti ricadono all'interno del Piano di Zona 167 denominato Cuguttu, adottato con deliberazione n. 416 del 28/06/1975 e con successivo Decreto P.G.R. RAS n. 178 del 18/06/1976 approvato definitivamente e reso esecutivo;

**che** detti terreni risultano classificati dal vigente P.R.G. comunale approvato con Decreto Assessoriale RAS n. 1427/U del 05/11/84, come aree destinate a interventi di Piani di Zona di cui alla L. 167/62 e s.m.e i. (Zona omogenea "PEEP L. n. 167");

**che** il Piano di Zona Cuguttu ha classificato le aree di proprietà Novelli Angela parte strada di piano (porzione di via Largo Caprera) e parte Verde Sportivo "VS" di piano;

**che** le aree avente destinazione strada di Piano di Zona Cuguttu vengono acquisite in proprietà dell'Amministrazione Comunale, rispettivamente:

- il mappale 1307 di mq 591 con atto di permuta a rogito del Notaio G. Maniga di Sassari, Repertorio n. 248967 del 08/03/2007 –
- i mappali nn. 1303 e 1305 di mq 838 e mq 6 con atto di cessione di aree a rogito del Notaio G. Garofalo di Thiesi, Repertorio n. 10485 del 30/03/1981;

**che** le aree oggetto di controversia, avente destinazione Verde Sportivo da Piano di Zona Cuguttu, sono rimaste nella proprietà della Signora Novelli Angela in quanto non interessate da procedura espropriativa e/o acquisizione in proprietà a favore dell'Amministrazione Comunale;

**che** la Signora Novelli Angela proponeva ricorso al TAR Sardegna n. 111/2005 contro il Comune di Alghero argomentando che l'area di sua proprietà è divenuta "zona bianca" in quanto assoggettata a vincoli espropriativi da P.R.G., venuti meno per effetto dell'inutile decorso del termine quinquennale, di cui all'articolo 2 della L. 1187/68;

**che** con sentenza n. 551/2005 il TAR Sardegna si esprimeva in merito al ricorso n. 111/2005 proposto dalla Signora Novelli circa l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di provvedere con una integrazione della disciplina urbanistica, al fine di non privare il territorio del necessario ed organico disegno urbanistico e non lasciare la proprietà privata in uno stato indefinito di incertezza, pur precisando che l'obbligo fa salvo l'ampio potere discrezionale di indirizzo dello sviluppo urbanistico del Comune di Alghero, quindi, non necessariamente nel senso richiesto dal privato;

**che** con sentenza n. 28 del 19/01/2006 il TAR Sardegna ordina, ai sensi dell'articolo 21 bis della Legge 06/12/1971, n. 1034, al Comune di Alghero di ottemperare alla predetta sentenza n. 551/2005 nel termine di 30 giorni dalla comunicazione in via amministrativa del provvedimento;

**che** con la stessa sentenza n. 28/2006 veniva nominato Commissario ad acta, quale il Direttore del Servizio Provinciale Gestione del Territorio di Sassari per ottemperare in luogo dell'Amministrazione Comunale di Alghero, entro il termine di 90 giorni dalla data di emissione della sentenza;

**che** con nota del 03/10/2006 prot. n. 3687 il Commissario ad acta avverte l'Amministrazione che se il Consiglio Comunale non provvederà entro il 31/10/2006 potrà in essere l'intervento sostitutivo in attuazione della suddetta sentenza;

**che** con delibera di Consiglio Comunale n.53 del 07/11/2006 si provvedeva a variante al PRG integrando la disciplina urbanistica attraverso la riclassificazione dell'area oggetto di controversia;

**che** successivamente all'adozione della delibera n. 53/2006 non si perfezionava l'iter urbanistico-amministrativo, permanendo la situazione invariata di zona omogenea da PRG, quale PEEP L. 167 di Cuguttu;

**che** la Signora Novelli Angela proponeva ulteriore ricorso al TAR Sardegna n. 51/2007 contro il Comune di Alghero per richiedere:

- annullamento della delibera di CC n. 53/2006 -
- conferma dell'obbligo a integrare lo strumento urbanistico -
- dichiarazione illegittimità operata del Commissario ad Acta -
- condanna risarcitoria Comune di Alghero e Commissario ad Acta -

**che** con sentenza n. 768/2015 il TAR Sardegna si esprimeva in merito al ricorso n. 51/2007 proposto dalla Signora Novelli, ordinando al Comune di Alghero di integrare la disciplina urbanistica vigente con riguardo ai terreni di proprietà della ricorrente oltre al pagamento di specifica indennità e spese di giudizio, mentre veniva respinta la domanda risarcitoria in quanto enunciata in termini del tutto generici e privi del benché minimo supporto probatorio;

**che** gli uffici comunali preposti hanno definito tutti gli iter amministrativi e contabili relativi agli aspetti legati ai pagamenti delle indennità e spese di giudizio pregresse relative alle citate sentenze del TAR - va pur precisato che permane il riconoscimento a favore della ricorrente Signora Novelli Angela un'ulteriore indennità pari a 50euro per ogni giorno di ritardo, da ciò si rileva l'urgenza di procedere in tempi celeri ad integrare la citata disciplina urbanistica;

**che** oltre alle motivazioni di cui sopra, pare opportuno procedere senza indugio ad integrare la disciplina urbanistica tenuto conto che la Signora Novelli Angela ha depositato un ulteriore ricorso al TAR Sardegna contro il Comune di Alghero, notificato il 11/12/2015, al fine di vedere riconosciuto un danno economico per mancati introiti negli anni compresi almeno dal 2006 al 2015 determinato a loro dire in € 2.180.312,36;

#### **di dare atto che**

- al fine di adempiere in tempi celeri a quanto disposto dal TAR Sardegna, lo strumento urbanistico più adeguato per dare esecuzione alla sentenza e quindi ad un ordine proveniente dall'Autorità Giudiziaria appare la variante al P.R.G., in luogo del P.U.C., ove per contro l'iter già avviato per la redazione e l'approvazione definitiva di quest'ultimo presenta tempi tecnico-normativi decisamente maggiori, che in larghissima misura esulano dalla volontà dell'Amministrazione Comunale e coinvolge enti terzi; pertanto, la volontà di imprimere una nuova destinazione nell'ambito del procedimento di

approvazione del P.U.C. potrebbe essere interpretata come un sintomo elusivo di quanto ordinato dal TAR;

- per ottemperare alle disposizioni della sentenza del TAR che ordina al Comune di Alghero di integrare la disciplina vigente con riguardo ai terreni di proprietà Novelli Angela, si rende necessario procedere a variante del Piano di Zona 167 – Cuguttu e contestuale Piano Regolatore Generale Comunale, PRG;
- con riferimento al disposto delle citate sentenze del TAR Sardegna nn. 551/2005 e 768/2015 in cui veniva precisata la possibilità che il vincolo preordinato all'esproprio possa anche essere reiterato, seppure con adeguata motivazione, questa Amministrazione Comunale ritiene che allo stato non vi siano le condizioni per procedere all'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico, essendo invece preferibile imprimere una destinazione urbanistica che consenta al privato di mantenere la proprietà del bene e di farne un utilizzo compatibile con le linee d'indirizzo espresse nel contesto della presente deliberazione.
- al fine di integrare la disciplina urbanistica, occorre individuare quella più adeguata al caso di specie tenendo conto dei parametri generali in tema di pianificazione, della situazione di fatto e dei vincoli normativi e regolamentari sovraordinati; alla luce di tale analisi e vista la peculiarità della fattispecie concreta, si ritiene di dover procedere anche "per esclusione" ed in tale ottica non risulta possibile attribuire all'area in esame una destinazione rientrante nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F e H come definite dall'articolo 17 della Legge 06/08/1967, n. 765 e dal D.A. RAS 2266/U/83 per le motivazioni di seguito elencate:

1. ZONA A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale –  
Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.  
*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione vista la classificazione da PPR dell'area non inclusa nel centro matrice.*
2. ZONA B - Completamento residenziale –  
Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.  
La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nei rispetto degli standards urbanistici.  
*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione considerato che una nuova capacità insediativa residenziale, se necessaria, va valutata nel contesto complessivo del territorio comunale urbano e non circoscritta a detta area, necessita del reperimento di standard urbanistici*

*ulteriori nel comparto e si porrebbe in contrasto con la disciplina transitoria del Piano Paesaggistico Regionale (che vieta l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in tale ambito, in assenza del preventivo adeguamento del piano urbanistico allo stesso P.P.R.) oltre che con il dettato della l.r. 8/2015.*

3. ZONE C - Espansione residenziale –

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione, tenuto conto non solo e non tanto delle caratteristiche dell'area in argomento, ma in quanto la normativa dello Strumento Urbanistico di cui è dotato questo Comune, esclude la possibilità di qualificare l'area in argomento quale "zona C" poiché la norma di PRG vigente individua come zona C le zone di espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali di circa 3.000 abitanti con lft pari a 1,5 mc/mq. Pertanto le unità funzionali d'intervento individuate dal PRG hanno una dimensione pari a circa 20.000 mq. Di conseguenza poiché l'area di cui si tratta è di dimensioni inferiori non si ritiene percorribile tale ipotesi. Come per le zone B, una nuova capacità insediativa residenziale, se necessaria, va valutata nel contesto complessivo del territorio comunale urbano e non circoscritta a detta area. Inoltre, tale scelta si porrebbe in contrasto con la disciplina transitoria del Piano Paesaggistico Regionale (che vieta l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in tale ambito, in assenza del preventivo adeguamento del piano urbanistico allo stesso P.P.R.) oltre che con il dettato della l.r. 8/2015.*

4. ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali –

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione, in quanto l'area in argomento risulta classificata dal Piano Paesaggistico Regionale PPR, L.R. 8/2004, nell'assetto insediativo, area di "insediamento urbano espansioni recenti"; si tratta di aree interne al perimetro urbano, del tutto scollegate dagli insediamenti industriali ed artigianali.*

5. ZONE E - Agricole –

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro- pastorale e a quello della pesca, e alia valorizzazione dei loro prodotti.

*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione, in quanto l'area in argomento risulta classificata dal Piano Paesaggistico Regionale PPR, L.R. 8/2004, nell'assetto insediativo, area di "insediamento urbano espansioni recenti", inoltre appaiono evidenti le caratteristiche urbane dell'area, con assenza di elementi che individuino la vocazione agricola;*

6. ZONE F - Turistiche –

Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione all'area, considerato che una nuova capacità insediativa turistica, se*

*necessaria, va valutata nel contesto complessivo del territorio comunale e non circoscritta a detta area. Tale classificazione si porrebbe in contrasto con la disciplina transitoria del Piano Paesaggistico Regionale (che vieta l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi in tale ambito, in assenza del preventivo adeguamento del piano urbanistico allo stesso P.P.R.) oltre che con il dettato della l.r. 8/2015.*

#### 7. ZONE H - Salvaguardia –

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

*Motivazione: Appare evidente l'impossibilità di attribuire tale destinazione, in quanto l'area non ha caratteristiche annoverabili alla suddetta zona.*

- al fine di integrare la disciplina urbanistica è percorribile la strada di attribuire una destinazione “zona omogenea G” come definita dall'articolo 17 della Legge 06/08/1967, n. 765 e dal D.A. RAS 2266/U/83, più precisamente con una destinazione d'uso specifica a “sport e attività ricreativa” al fine di esplicitare al meglio la volontà pianificatoria dell'Amministrazione Comunale.
- l'attribuzione di una destinazione “zona omogenea G” nell'area in questione garantisce una destinazione privata dell'area e l'esercizio di legittime iniziative economiche pur con riflessi di pubblico interesse.
- quanto agli standard da destinarsi a “verde sportivo VS” coerentemente con il vigente Piano di Zona 167 – Cuguttu approvato definitivamente e reso esecutivo con Decreto P.G.R. RAS n. 178 del 18/06/1976, ove la dotazione debba essere incrementata e/o ricostituita, questa Amministrazione Comunale avvierà le opportune interlocuzioni in sede di verifica di coerenza ex art. 31 l.r. 7/2002 e s'impegna a reperirli in sede di approvazione del P.U.C..
- pertanto, la nuova norma di variante con l'introduzione dell'articolo 37 bis nelle NdA di P.R.G è la seguente:

#### Art. 37 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.

##### Sottozona G9: Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative

Nella zona sono consentiti interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti privati riservati a servizi di interesse generale e di pubblica utilità per lo sport e le attività ricreative.

Qualunque intervento deve essere preventivamente disciplinato da un piano attuativo per la sistemazione dell'intera area e della viabilità pubblica al contorno.

Il piano dovrà essere finalizzato alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'esistente, al completamento dell'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

E' ammesso il ricorso all'istituto di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, qualora la richiesta di permesso di costruire sia corredata da una proposta di convenzionamento contenente gli elementi di cui ai commi precedenti.

Sono valide le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale 0,01 mc/mq

Distanza dei fabbricati dal confine e dalle strade mt 5,00.

Altezza massima dei fabbricati mt 3,50.

**Preso atto che**

- l'area in oggetto potrà essere interessata da una differente classificazione urbanistica nell'ambito dello studio generale del territorio urbano in sede di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- è competenza del Consiglio Comunale l'adozione degli strumenti urbanistici, inoltre, come peraltro enunciato nelle sentenze del TAR Sardegna, il Consiglio Comunale dovrà operare nell'ambito delle proprie scelte discrezionali e, quindi, non necessariamente nel senso richiesto dal privato, anche attraverso la reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, previa adeguata motivazione;

**Visto** il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, TUEL e s.m. e i. –

**Visto** il Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. –

**Vista** la Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale, e s.m. e i. –

**Vista** la Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio –

**Acquisito** il necessario parere di regolarità tecnica espresso ai sensi del D.Lgs 267/2000 –

**Considerato e dato atto che** il presente provvedimento non è soggetto al parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 –

Dato atto che la competente Commissione consiliare ha esaminato la pratica in trattazione, con parere favorevole, nella seduta del 16.12.2016;

Udita l'illustrazione da parte dell'Assessore Dr. Antonio Usai;

PRESO atto degli interventi dei Consiglieri comunali, integralmente disponibili, in forza della registrazione digitale della seduta;

UDITO l'intervento del Sig. Presidente, il quale, non risultando ulteriori prenotazioni finalizzate all'intervento nel dibattito e/o per dichiarazioni di voto, dichiara chiusa la trattazione dell'argomento in oggetto e invita i Sigg. Consiglieri ad esprimere avviso sulla delibera in oggetto;

Ultimate le operazioni di voto, svoltesi con il seguente esito, attestato dai fogli di voto in atti:

Consiglieri presenti 20, favorevoli 13: (Boglioli, Bruno, Millanta, Oggiano, Piccone, Sartore, Tedde, Moro, Carta, Curredda, Fadda, Loi, Marino), 7 astenuti: (Pirisi Beniamino, Camerada, Pais, Pirisi Maurizio, Ferrara, Porcu, Pulina), assenti: (Nonne, Daga, Piras, Salaris, Nasone);

Per quanto sopra esposto

## DELIBERA

per le motivazioni tutte espresse in narrativa e nell'esercizio del proprio ampio potere discrezionale di indirizzo dello sviluppo urbanistico,

**di adottare** la variante al Piano Regolatore Generale e al Piano di Zona L. 167 di Cuguttu vigenti attraverso la riclassificazione dei terreni prospicienti via Liguria e via Largo Caprera, censiti al C.T. foglio 61 mappali 1337, 1338 e 1304 (ex 747/a e 636/a), di proprietà della Signora Novelli Angela, in **Zona G9 Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative** nelle quali si prescrivono le seguenti norme con l'inserimento del nuovo articolo 37 bis alle NdA del P.R.G., in ottemperanza a quanto disposto dal TAR Sardegna con sentenza n. 768/2015:

### Art. 37 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### Sottozona G9: Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative

Nella zona sono consentiti interventi per la realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti privati riservati a servizi di interesse generale e di pubblica utilità per lo sport e le attività ricreative.

Qualunque intervento deve essere preventivamente disciplinato da un piano attuativo per la sistemazione dell'intera area e della viabilità pubblica al contorno.

Il piano dovrà essere finalizzato alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'esistente, al completamento dell'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

E' ammesso il ricorso all'istituto di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, qualora la richiesta di permesso di costruire sia corredata da una proposta di convenzionamento contenente gli elementi di cui ai commi precedenti.

Sono valide le seguenti norme:

Indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc/mq

Distanza dei fabbricati dal confine e dalle strade mt 5,00.

Altezza massima dei fabbricati mt 3,50.

**di dare atto** che la variante è composta dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. Nuovo Art. 37 bis "*Sottozona G9: Servizi Generali per lo sport e le attività ricreative*" delle NdA del P.R.G. ;
2. Stato Attuale Tavola "C" del vigente P.R.G. - scala 1:4.000;
3. Stato Variante Tavola "C" del vigente P.R.G. - scala 1:4.000;

**di dare atto** che l'area in oggetto potrà essere interessata da una differente classificazione urbanistica nell'ambito dello studio generale del territorio urbano in sede di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC);

**di stabilire** che si provvederà all'evasione di quanto previsto dall'articolo 20 della L.R. n. 45/89 come integrata dalla L.R. n. 8/15, e dall'articolo 15, comma 5, delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla L.R. 8/04;

**di demandare** al *Dirigente del Settore I – Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico Servizio Urbanistica* l'adozione di tutti gli atti e gli adempimenti connessi e consequenziali al presente provvedimento –



di dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii., con voti favorevoli 13: (Boglioli, Bruno, Millanta, Nonne, Piccone, Sartore, Tedde, Moro, Carta, Curredda, Fadda, Loi, Marino), 7 astenuti: (Pirisi Beniamino, Camerada, Pais, Pirisi Maurizio, Ferrara, Porcu, Pulina), assenti: (Nonne, Daga, Piras, Salaris, Nasone);

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

Presidente di Consiglio  
Dott. Matteo Tedde

Segretario Generale  
Dott. Luca Canessa

---