



# COMUNE DI SESTU

Provincia di Cagliari

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 68 del 13.12.2011

COPIA

**Oggetto: Variante al piano di lottizzazione in zona G8 servizi a forte connotazione ambientale – località Piscina Matzeu. Proponente soc. CASTLE SRL – Adozione definitiva ai sensi dell'articolo 20 della legge 45/89.**

L'anno duemilaundici il giorno tredici del mese di dicembre, nella sede comunale, alle ore 19:05, in seduta Straordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

PILI ALDO	P	MELONI PIER PAOLO	P
ANGIONI GIANCARLO	P	MURA ANTONIO	P
ANGIONI CARLO	P	MURA MICHELA	P
BULLITA MASSIMILIANO	P	PINTUS CARLO	P
CARA ABRAHAMO	P	PERRA IGNAZIO	P
CAU PAOLO	P	PISU FABIO	P
COSSA ALESSANDRO	P	PODDA GIOV. FRANCESCA	P
FARRIS ONOFRIO OTTAVIO	P	SECCI MARIA PAOLA	A
FARRIS ELIO	P	SERRA FRANCESCO	P
LEDDA VALENTINA	P	ZANDA ELISEO	P
LOI NATALINO	P		

Totale Presenti: 20

Totali Assenti: 1

Il Presidente ANGIONI GIANCARLO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Generale BASOLU GIOVANNI MARIO.

Risultano presenti gli assessori: CRISPONI, BULLITA, PIZANTI, PIRAS, MELONI E CARDIA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'istanza in oggetto, risulta ricevuta in data 28/01/2010 prot.2198, successivamente integrata in ultimo con nota in data 21/03/2011 prot. 4463;

Dato atto che con deliberazione consiliare n. 26 del 19/05/2011 è stata adottata la variante al piano di lottizzazione di cui all'oggetto;

Considerato che gli atti relativi alla variante sono rimasti depositati a disposizione del pubblico per trenta giorni;

Che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione di avvisi pubblici, nell'albo pretorio e sul quotidiano L'Unione Sarda in data 17.06.2011;

Che, entro trenta giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, non sono state presentate osservazioni, così come risulta dall'attestazione del Segretario Generale, in data 05.10.2011;

Dato atto che in relazione al predetto piano, è stata avviata la procedura per il conseguimento di eventuali osservazioni da parte del Servizio Tutela del Paesaggio Regionale, ai sensi della L.R. 28/98 art. 4, comma 1, Direttiva n. 1 art. 25 dell'Assessorato P.I. Beni Culturali I.S.S.;

Considerato che il Servizio Tutela del Paesaggio, nel termine di trenta giorni, previsti dalla citata Direttiva, non ha formulato alcuna osservazione;

Preso atto che nella seduta del 10/10/2011 è stato conseguito il parere della Commissione consiliare disciplina del territorio e tutela ambiente, con decisione favorevole con la seguente condizione, "si conferma la prescrizione già riportata nella delibera di 1<sup>a</sup> adozione, riguardo alla variazione della tipologia in armonia a quella deliberata dal Consiglio comunale nel 2004, precisando che questi aspetti siano recepiti nella convenzione di attuazione del piano e vengano comunque fatti salvi eventuali pareri della Regione nel seguito amministrativo";

Dato atto che la proposta corredata dai pareri obbligatori, veniva inserita all'ordine del giorno della seduta del Consiglio Comunale fissata per il giorno 11 ottobre 2011;

Che, dopo l'inserimento della proposta di deliberazione all'ordine del giorno del Consiglio, ma prima dell'inizio della seduta, è pervenuta la nota prot. 57265 del 11/10/2011 del Servizio Tutela del Paesaggio Regionale, ai sensi della L.R. 28/98 art. 4, comma 1, Direttiva n. 1 art. 25 dell'Assessorato P.I. Beni Culturali I.S.S., con un pronunciamento non favorevole; per cui si è reso necessario sospendere l'esame per valutare i contenuti del predetto parere;

Dato atto che l'osservazione del Servizio Tutela del Paesaggio, acquisita al prot. 17208 in data 11/10/2011, richiamandosi alla presenza del Vincolo paesaggistico dal D.A.P.I. del 6 aprile 1990, ritiene che *"..la realizzazione della proposta progettuale, che comporta un espianto di numerosi ulivi, porterebbe ad una trasformazione sostanziale e irreversibile dei caratteri paesaggistici dell'area, alterando completamente la trama dei sestri di impianto dell'uliveto, considerato di grande pregio ambientale. Questo anche in considerazione del fatto che la lottizzazione in oggetto riguarda solo una porzione dell'area sottoposta a vincolo, e che per le altre porzioni della medesima l'eventuale ripetersi dell'approvazione di proposte simili porterebbe alla pressoché totale estinzione del bene oggetto di tutela"*.

Ritenuto, relativamente all'osservazione del servizio tutela del paesaggio, formulare le seguenti controdeduzioni:

- 1) l'osservazione è pervenuta oltre il termine di gg 30 assegnati ai sensi della L.R. 28/98 art. 4, comma 1, Direttiva n. 1 art. 25 dell'Assessorato P.I. Beni Culturali I.S.S.;

2) l'assunto indicato nell'osservazione, circa il fatto che *“trattasi di variante a un piano di lottizzazione già convenzionato senza la preventiva approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98”*, non trova applicazione in quanto la titolazione “variante” si è resa necessaria per un puntuale richiamo alla precedente deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, secondo il quadro normativo previsto per la sottozona G8 dalla pianificazione delle aree attestata lungo la S.S. 131 in vigore dal settembre 2002, riguardante la lottizzazione proposta dalla ditta ASQUER, ad oggi non attuata, ed in relazione anche a tale stato di fatto è stata presentata una nuova istanza che ha i contenuti e gli studi di una nuova proposta, che tiene conto delle modifiche al comparto di zona G8 e del quadro normativo introdotte dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), in vigore dal 6 maggio 2010;

3) è atipica e priva di fondamento giuridico-normativo la giustificazione adottata per esprimere l'incompatibilità della proposta progettuale con le esigenze di tutela paesaggistica della zona. Infatti si deve notare che il D.A.P.I. 6 aprile 1990, n. TPUC/26, pubblicato nel BURAS Supplemento al n. 23 del 18/06/1990, non vieta l'edificazione ma specifica testualmente *“Considerato che il vincolo comporta, in particolare l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di presentare, al competente Ufficio regionale tutela del paesaggio, per la preventiva autorizzazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'assetto esteriore della località stessa”* Ne consegue che non può essere negata a priori l'edificazione, ma deve cercarsi l'armonia progettuale con il contesto del bene vincolato;

4) La proposta di lottizzazione, calibrata con il vigente quadro normativo è stata coordinata con gli altri interventi già in atto e con quelli presentati, pertanto è chiara la situazione finale dell'areale d'intervento, a saturazione delle edificazioni, ovvero il mantenimento di un polmone verde che grazie alla presenza di attività umane è possibile rivitalizzarne l'esistenza e in particolar modo il godimento da parte della collettività;

5) non deve essere sottovalutato che l'ambito territoriale assoggettato al vincolo dal DAPI sia stato depauperato delle proprie caratteristiche originarie, infatti ripercorrendo alcuni eventi, si può notare come sia stato stravolto da iniziative sovraordinate di infrastrutture pubbliche, quali la deviazione della S.S. 131, che di fatto hanno interrotto quella percezione correttamente enunciata, dal presidente la Commissione per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche, riportata nel verbale della seduta del 6/07/1977, la dove si dice *“...va considerato sicuramente un quadro naturale di notevole interesse estetico, godibile dal pubblico che percorre le vie che lo delimitano”*.

Inoltre l'analisi del vincolo ponderata all'attualità permette di rafforzare il concetto precedentemente detto e di connotare che il territorio assoggettato al vincolo, non ha più quelle caratteristiche intrinseche meritevoli di considerazione tali da continuare il mantenimento integrale del vincolo, infatti analizzando il contesto territoriale previsto dal D.A.P.I del 6.04.1990, che investe porzioni di territorio ricadenti sia in comune di Sestu e sia in comune di Assemmini ed Elmas. si rileva che in territorio del comune di Assemmini è localizzato il fabbricato costituente la ex Villa Asquer e altri manufatti a servizio di aziende agricole “vecchia cascina”, attualmente in disuso, e in ambito di Sestu uno stabile da sempre utilizzato ad uso deposito ed ubicato nella parte SUD dell'oliveto. La sussistenza del vincolo di natura paesistico ambientale si originava, nel 1977 in forza della presenza di una folta Pineta e di un oliveto, aventi un notevole impatto ambientale e di paesaggio, libere da edificazioni fatte esclusione per le opere precedentemente specificate. Allo stato attuale il territorio identificato dal DAPI, ha subito notevoli alterazioni di varia natura, al punto tale da creare quasi i presupposti per una rideterminazione delle aree da mantenere nel vincolo. Infatti, se l'aspetto ambientale-

paesistico *“notevole interesse pubblico disposto dal DAPI”*, si caratterizzava dalla possibilità di gestire, vedere, osservare senza soluzione di continuità dalla strada S.S. 131 o dalla Provinciale per Elmas sia l'oliveto che la pineta e annessa villa, con la realizzazione da prima della recinzione alla villa, poi della deviazione della S.S. 131 con realizzazione di terrapieni e viadotti, da altre edificazioni sempre a ridosso della Villa Asquer e lungo la SP per Elmas, facilmente individuabili dalle mappe satellitari recuperabili nell'WEB, e in ultimo anche dalle edificazioni già legittimate e presenti nel medesimo areale *“oliveto”*, non può più dirsi che sono immutate le condizioni iniziali da garantire lo stesso impatto paesistico- ambientale ma di fatto si è concretizzata quella soluzione di continuità che non può far altro che scindere la totalità del vincolo, verificando le condizioni di sussistenza nei singoli areali territoriali determinatisi. Quanto sopra, impone necessariamente, una attenta riflessione per capire quanto ancora della presenza del vincolo possa sussistere sui terreni che sono interessati dalla progettazione e quali elementi del contesto della Villa Asquer, peraltro non visibili dalla pubblica via, siano validi per mantenere e contribuire ad un paesaggio con permanenza di condizioni ambientali circoscritte al solo oliveto. Concettualmente, il paesaggio può spaziare anche in una sola direzione, ma necessariamente è tutto l'insieme del contesto circostante che ne determina la valenza per l'osservatore, quindi non può coesistere in un breve tratto una situazione avulsa di frammenti di paesaggio ma l'insieme deve essere armonizzato in modo da non creare un brusca e netta variazione dei contenuti di paesaggio. L'aspetto finora descritto determina che l'edificato esistente lungo la ex S.S.131 a DX direzione Sassari, generi di fatto una criticità di paesaggio rispetto alla zona a Sx costituita dall'oliveto, che unitamente alla nuova strada statale 131 determinano quelli elementi di alterazione di paesaggio per chi osserva l'oliveto, comportando quindi l'esigenza di insediare una tipologia di edificio, nell'oliveto, che attenui gradualmente la discontinuità di paesaggio per chi osserva il contesto territoriale da EST verso OVEST e viceversa, recuperando anche quelli elementi maggiormente caratterizzanti del contesto della Villa Asquer, anche se non visibili dalle viabilità citate, in modo da creare un filtro con quello che rappresentano gli edifici esistenti sulla ex S.S. 131;

si ritiene concludere che sulla base della descrizione dell'intervento, della valutazione del vincolo, dello studio armonico del progetto con particolare riguardo alla soluzione della tipologia, descritta negli elaborati, da ultimo ricevuti in data 25/10/2011 prot. 18255 ed ulteriori copie ricevute da ultimo il 15/11/2011 prot. 19480 in ottemperanza a quanto richiesto con il deliberato del Consiglio Comunale n.26/2011, sia giustificata la positiva compatibilità paesistico ambientale in quanto gli interventi proposti permettono di migliorare e salvaguardare e tutelare il bene primario costituito dal verde esistente e per come verrà integrato dalle edificazioni proposte.

Dato atto che la Commissione consiliare disciplina del territorio e tutela ambiente, nella seduta del 25 novembre 2011, ha riesaminato la proposta in relazione al sopracitato parere, ritenendo, anche alla luce delle verifiche effettuate dal settore urbanistica e edilizia del Comune e alle modifiche apportate alla tipologia da parte del proponente in ossequio al deliberato di questo Consiglio comunale, in sede di prima adozione, di accogliere la stessa con parere favorevole;

Vista la legge regionale 22.12.1989, n. 45 e segnatamente l'articolo 20 punto 4;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, che si riporta in calce;

Preso atto dell'esposizione dell'assessore Cardia e degli interventi dei consiglieri Mura Antonio, Bullita, Zanda e Farris Elio, che si riportano nel verbale di seduta;

Dato atto che al momento della votazione risultano assenti i consiglieri Cau e Mura

Michela;

Con n. 17 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Cossa)

**DELIBERA**

di respingere, con le motivazioni riportate nella parte descrittiva della presente delibera, l'osservazione pervenuta a cura del Servizio Tutela del Paesaggio Regionale, ai sensi della L.R. 28/98 art. 4, comma 1, Direttiva n. 1 art. 25 dell'Assessorato P.I. Beni Culturali I.S.S., in data 11/10/2011 e, acquisita al protocollo n. 17208 in data 11/10/2011;

di adottare, in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, punto 4 della L.R. 45/89, la variante al piano di lottizzazione in zona G8 servizi a forte connotazione ambientale – località Piscina Matzeu, proposta dalla Società CASTLE SRL.;

di trasmettere al Servizio Tutela del Paesaggio Regionale, ai sensi della L.R. 28/98 art. 4, comma 1, Direttiva n. 1 art. 25 dell'Assessorato P.I. Beni Culturali I.S.S., la presente deliberazione unitamente a copia degli elaborati descrittivi della tipologia ricevuti in data 25/10/2011 prot. 18255 ed ulteriori copie ricevute da ultimo il 15/11/2011 prot. 19480, per la richiesta del nulla osta alla pubblicazione nel BURAS dell'avviso di adozione definitiva, da esprimersi entro i trenta giorni consentiti e/o altro termine previsto per legge.

Successivamente, su proposta del Presidente

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con n. 17 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Cossa)

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del citato D.Lgs. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità tecnica: FAVOREVOLE**

Data 25/11/2011

IL RESPONSABILE

F.TO GIOVANNI ANTONIO MAMELI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO GIANCARLO ANGIONI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO GIOVANNI MARIO BASOLU

**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13/12/2011 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **27/12/2011** al **11/01/2012** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 27/12/2011, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 11/01/2012

IL SEGRETARIO GENERALE

F.TO GIOVANNI MARIO BASOLU

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Sestu, 27.12.2011