



COMUNE DI SASSARI

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: VARIANTE AL PUC N. 17 – “RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI UN’AREA IN VIA ZUCCA DA ZONA H2.8 A ZONA H4” - ADOZIONE PRELIMINARE -

Sessione straord. urgente convocazione prima seduta pubblica

L'anno duemilaventicinque addì trentuno del mese di luglio

in Sassari e nella sala delle adunanze del Consiglio previ avvisi, diramati a termini di regolamento, si è riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
Arru Eugenio	P	-	Lucchi Clemente Niccolò	P	-	Pipia Francesco	P	-
Azara Angelo	P	-	Luisi Christian	P	-	Planetta Antonio	P	-
Azzena Giovanni	P	-	Manai Stefano	P	-	Ponti Alessandro	P	-
Bazzoni Pierpaolo	P	-	Mascia Giuseppe (Sindaco)	P	-	Ribichesu Nicola	P	-
Boiano Alessandro	P	-	Masia Giovanna	P	-	Rubattu Anna Paola	P	-
Brianda Mariano	P	-	Musio Chiara Maria Regina	P	-	Ruju Stefano	P	-
Cadeddu Roberto	P	-	Onida Gianluigi	P	-	Sardara Carlo Andrea	-	A
Chelo Gianluca	-	A	Pani Walter Oreste	P	-	Sassu Antonio	P	-
Corda Alessandra	P	-	Paoni Antonio	P	-	Serratrice T. Rossana	P	-
Delogu Melania	P	-	Pedoni Pietro	P	-	Tedde Gian Franco	P	-
Dessole Giovanni	P	-	Piga Noemi	P	-	Usai Maurizio	P	-
Fois Antonietta	P	-	Pingerna Mario	P	-			

Sono presenti tutte le Assessori e tutti gli Assessori.

PRESIDENTE

Dott. Mario Pingerna

con la partecipazione della

V. SEGRETARIA GENERALE

Dott.ssa Daniela Marcellino

In continuazione di seduta, il Presidente posto in trattazione l'argomento in oggetto, cede la parola all'Assessora alla pianificazione territoriale Fantato per l'illustrazione. L'Assessora alla pianificazione territoriale Fantato illustra la proposta di deliberazione al Consiglio.

Il Presidente dichiara aperto il dibattito.

Interviene il consigliere Brianda.

Per il contenuto dell'illustrazione e della discussione generale, si rinvia alla registrazione su supporto informatico, che costituisce documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale.

Il Presidente, poiché nessun altro Consigliere chiede di intervenire nel dibattito né per dichiarazione di voto, invita il Consiglio a deliberare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n. 8121 in data 17 luglio 2025 di cui all'oggetto, presentata dall'Assessora alla pianificazione territoriale;

PREMESSO che nel Comune di Sassari è vigente il piano urbanistico comunale (PUC), adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 18.11.2014 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (Buras) in data 11.12.2014;

RAPPRESENTATO che:

- il proprietario di un terreno ineditato con accesso dalla via Antioco Zucca, nel centro cittadino di Sassari, catastalmente distinto al foglio 108, mappale 587, ha impugnato dinanzi al T.A.R. Sardegna, unitamente agli atti presupposti e connessi, la deliberazione del Comune di Sassari n. 35/2014 di approvazione del PUC, nella parte in cui colloca il lotto di sua proprietà nella zona H2.8 (valli urbane e periurbane);

- il Tribunale adito, con sentenza n. 499 del 13.11.2022 aveva respinto il ricorso ritenendo che la collocazione del lotto del ricorrente nella sottozona H2.8 non fosse irragionevole, in quanto:

- esso era già precedentemente classificato in zona H di salvaguardia, perciò il PUC non ha determinato un sovertimento della sua destinazione urbanistica;
- le ragioni che hanno condotto l'amministrazione ad attribuire la nuova classificazione emergono dalla relazione di progetto del PUC, ove si argomenta in merito al pregio paesaggistico-ambientale dell'area;
- in particolare, l'afferenza del lotto alla classificazione H2.8 (valli urbane e periurbane) si coglie dalle caratteristiche dell'area e dalla sua vicinanza al compluvio naturale del Fosso della Noce;

- con ricorso successivo, il proprietario del terreno ha appellato la pronuncia di primo grado innanzi al Consiglio di Stato;

- il massimo organo della giustizia amministrativa ha riformato la sentenza del TAR Sardegna sostenendo che il lotto oggetto della causa non è dotato dei caratteri che contraddistinguono la sottozona H2.8, come individuati nell'articolo 72 delle norme tecniche di attuazione del PUC (- la struttura idrografica delle valli che penetra e innerva il territorio; - la disposizione planimetrica dei sistemi vallivi, che interseca e

avvolge la città; - la pregnante e significativa presenza dell'acqua; - l'interessante copertura vegetale naturale della macchia alta e dei boschi di leccio; - le coltivazioni agricole se pur circoscritte in piccoli ambiti, contraddistinte da colture di pregio - olivi, fruttiferi, agrumi e orticole);

- conseguentemente, con sentenza n. 1559/2025, il Consiglio di Stato ha annullato l'atto di approvazione del PUC, limitatamente alla previsione urbanistica riguardante il terreno oggetto del contenzioso, riconoscendo la discrezionalità dell'Ente nell'attribuire una nuova destinazione urbanistica, con la sola condizione di rispettare le caratteristiche generali delle zone e sottozone definite nel PUC;

RICONOSCIUTO che si rende necessario riclassificare urbanisticamente il lotto in questione attraverso apposita variante al vigente PUC come predisposta dagli uffici;

CONSIDERATO che la ripianificazione del lotto in questione deve essere operata tenendo in debito conto gli obiettivi e gli assetti generali e complessivi del vigente piano urbanistico;

VERIFICATO che:

- l'area oggetto di ripianificazione è un vero e proprio vuoto urbano contornato da edificato, parcheggi e strade, costituito da un terreno incolto e privo delle caratteristiche proprie della valle urbana;

- nei precedenti strumenti urbanistici generali e nei relativi piani attuativi di dettaglio, dagli anni '50 in poi, il lotto è stato continuativamente destinato a zona verde privata;

- dall'analisi del comparto in cui ricade l'area interessata dalla variante e dallo studio della sua conformazione attuale ne deriva che la destinazione a verde privato appare la più confacente;

RITENUTO di riclassificare il lotto in argomento da sottozona H2.8, normata dall'articolo 72 delle NTA del PUC, a sottozona H4 disciplinata dall'articolo 77 *bis* – Sottozona H4 (verdi) delle vigenti norme tecniche di attuazione;

SPECIFICATO che ai sensi dell'articolo 20 – comma 23 lettera c – della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii., la variante in argomento si configura come sostanziale in quanto modifica la qualificazione di un ambito territoriale;

PRECISATO che:

- l'iter procedurale di approvazione per le varianti sostanziali riportato nel citato articolo 20 prevede, tra l'altro, la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'autorità competente, individuata nella Città metropolitana di Sassari;

- la variante in argomento, sebbene sostanziale, non implica alcun incremento di volume edificabile considerando la limitata superficie e il limitatissimo indice territoriale, non interessa zone assoggettate a vincoli paesaggistici ed è esterna alle aree a rischio idrogeologico individuate dal PAI;

AVUTO RIGUARDO agli elaborati della variante predisposta dagli uffici, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, di seguito elencati:

1. Relazione illustrativa;

2. Tav. n. 5.5.13 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano - in vigore;

3. Tav. n. 5.5.13 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano - in variante;

4. Tav. n. 5.6.10_Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano_in vigore;

5. Tav. n. 5.6.10_Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano_in variante;

ATTESTATO che i sopra elencati elaborati sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;

ACQUISITI, sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., il parere favorevole del Dirigente del settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio sulla regolarità tecnica e l'attestazione circa la non rilevanza contabile a cura del Dirigente di ragioneria;

RIFERITO che sulla stessa proposta di deliberazione è stato esperito, con esito favorevole, il controllo concomitante di regolarità amministrativa a cura della Segreteria generale;

RAMMENTATO che la 3^a Commissione consiliare permanente, in data 30.7.2025 ha espresso parere favorevole sulla pratica in trattazione;

VISTI:

- l'articolo 20 della L.R. Sardegna n. 45/1989 e ss.mm.ii.;
- l'articolo 42 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

RICONOSCIUTA la propria competenza alla luce delle vigenti disposizioni normative, statutarie e regolamentari;

RAVVISATA l'opportunità di procedere conseguentemente all'adozione preliminare della variante in argomento composta dagli elaborati grafici e documentali precedentemente elencati, in sintonia con la proposta tecnica avanzata dagli uffici;

CON VOTI unanimi espressi per alzata di mano ed accertati con l'assistenza delle scrutatrici, le consigliere Fois e Musio e dello scrutatore, il consigliere Azara, presenti 33, votanti e favorevoli 31, il Presidente e il consigliere Sassu non prendono parte alla votazione,

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse narrative e motivazionali al presente dispositivo intendendole qui integralmente trasposte;
2. di adottare in via preliminare, in sintonia con la variante predisposta dal Settore proponente, la variante al PUC n. 17 recante la "Riclassificazione urbanistica di un'area in via Zucca da zona H2.8 a zona H4";
3. di precisare che detta variante, da intendersi di natura sostanziale, è da attuarsi secondo la procedura di cui all'articolo 20 della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii.;
4. di dare atto che:
 - la variante in argomento si compone degli elaborati di cui in premessa, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
 - tali elaborati sono contenuti in apposito supporto informatico costituente documentazione amministrativa ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale;
 - detta documentazione sarà depositata entro 15 giorni dalla data della presente deliberazione presso la segreteria comunale e pubblicata sul sito *web* istituzionale dell'Ente; dell'avvenuto deposito verrà data notizia mediante la pubblicazione di idoneo avviso presso l'albo pretorio *online* del Comune, nella pagina iniziale del sito *web* istituzionale e nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Sardegna (BURAS);

- entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione di tale avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione degli atti adottati e presentare proprie osservazioni in forma scritta;
 - il Consiglio comunale potrà accogliere o respingere le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, potrà fare luogo all'approvazione definitiva della variante qui adottata, entro la data di 12 mesi dalla presente deliberazione;
 - fino all'entrata in vigore della variante in argomento continua ad applicarsi la disciplina di salvaguardia di cui all'articolo 12, comma 3, del D. Lgs. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
5. di demandare al Dirigente del Settore edilizia privata, attività produttive, pianificazione territoriale e paesaggio tutti gli adempimenti necessari a dare esecuzione al presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

LA VICE SEGRETARIA GENERALE

Pubblicata all'albo del Comune dal al

senza opposizioni.

Sassari,

LA VICE SEGRETARIA GENERALE

Letto ed approvato in seduta del

con deliberazione n.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

F/TO **PINGERNA**

LA VICE SEGRETARIA GENERALE

F/TO **MARCELLINO**

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

LA VICE SEGRETARIA GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Vice Segretaria generale sottoscritta certifica che la presente deliberazione trovasi in corso di pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi dal al

Sassari,

LA VICE SEGRETARIA GENERALE