



COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 6

L'anno **DUEMILAQUATTRO** il giorno **DICIASETTE** del mese di **MARZO** in Villasimius per la provvisoria amministrazione del Comune di Villasimius, assunta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 del T.U.E.L. con i poteri sanciti dalla legge.

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione "Cala Giunco richiedente soc. Cala Giunco.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- Visto il piano di lottizzazione denominato Cala Giunco e la relativa convenzione stipulata in data 21.11.1989, rep. n. 414, rogito del Segretario del Comune di Villasimius;
- Vista la deliberazione n. 10 del 21.03.2000 del C.C. con la quale veniva differito di 3 anni e giorni 17 il termine di efficacia della convenzione;
- Vista la richiesta di variante al piano di cui trattasi proposta dalla Cala Giunco S.r.l. in data 26.08.1998 e le successive modifiche ed integrazioni alla stessa presentata anche in ottemperanza alle richieste formulate dalla Commissione Edilizia e dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 23 del 21.06.2000;
- Visto lo studio di compatibilità paesistico ambientale allegato a tale variante;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nelle sedute del 03.10.2000 e del 23.10.2000;
- Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29.03.2001 con la quale venne approvata all'unanimità la variante in questione alle seguenti condizioni:
 - a) "al fine si salvaguardare i traguardi prospettici visibili dalla strada di Capo Carbonara la quota dei colmi dei fabbricati deve assolutamente essere contenuta al di sotto di un piano ideale che congiunga tutti i punti elevati di un metro sopra la quota di detta strada con le chiome delle macchie di vegetazione mediterranee esistenti a ridosso delle dune retrostanti l'arenile e lo stagno, in modo da garantire la totale visibilità dell'arenile e dell'attuale quadro

panoramico e i fabbricati stessi, visti dalla spiaggia, non devono modificare il naturale sky-line del rilievo retrostante. A tal fine dovrà essere inserita in convenzione la seguente norma: “All’atto della richiesta di concessione edilizia la ditta lottizzante si obbliga all’apposizione delle sagome d’ingombro altimetrico dei fabbricati ubicati nei punti più sensibili individuati dagli organi tecnici del Comune al fine di poter definitivamente valutare l’impatto visivo dell’intervento e la sua corrispondenza con quanto stabilito in materia di emergenza altimetriche e tutela dei traguardi panoramici dal Consiglio. L’esito negativo della verifica delle sagome rispetto alla condizione imposta dal consiglio comporta la improcedibilità della richiesta di concessione”;

- b) i progetti esecutivi dovranno essere sottoposti, prima del rilascio della concessione edilizia alla preventiva valutazione di impatto ambientale dovuto ai sensi della normativa vigente in quanto l’intervento prevede volumi superiori ai 25000 mc. che interessano, anche se parzialmente, un’area di rilevante interesse naturale dello Stagno Notteri, vincolata ai sensi della L.R. n. 31/1989;
 - c) il percorso di accesso alla spiaggia di Porto Giunco, agibile dai mezzi di soccorso, dai portatori di handicap e dai pedoni proposto dalla ditta lottizzante all’interno di un’area classificata ai sensi della direttiva comunitaria n. 92/43 (habitat) come sito di interesse comunitario (S.I.C.) deve essere realizzato nella zona retrostante la fascia dunale costiera, deve essere al fine di preservare la stessa dal calpestio che ne comprometterebbe la stabilità e l’esistenza ripercorrendo il sentiero esistente evidenziato nella planimetria generale riportata nella tavola 22 del progetto di variante;
 - d) Prima di collegare la rete fognaria di lottizzazione alla condotta dorsale pubblica che parte da Capo Carbonara, dovrà essere verificato il dimensionamento di quest’ultima e, se necessario, procedere al suo potenziamento, a cura e spese della ditta lottizzante, per garantire il convogliamento dei reflui alla centrale comunale di depurazione. Resta impregiudicato il pagamento del diritto di allaccio previsto dal regolamento fognario comunale;
 - e) L’approvvigionamento idrico sia assicurato con le modalità previste nella convenzione in essere.”
- Visto che in detta Deliberazione, fra l’altro, venne dato atto dell’avvenuta predisposizione dello studio di compatibilità paesistico ambientale, disponendosene la trasmissione alla Giunta Regionale per l’avvio delle procedure previste dall’art. 11 delle N.A. del P.T.P. n. 13.
 - Dato atto che lo studio ha poi ottenuto il parere favorevole del Comitato tecnico regionale urbanistico, del Servizio Tutela del Paesaggio delle Province di Cagliari ed Oristano ed è stato quindi approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 16 aprile 2002;
 - Dato atto che inoltre, su richiesta della ditta lottizzante, con Determinazione n. 2201/VIII del 18 settembre 2002, il Direttore del Servizio S.I.V.E.A. dell’Assessorato Regionale della Difesa dell’Ambiente, ai sensi del DPR 12.04.96 e s.m.i. ha approvato la richiesta di “Procedura di Verifica”, stabilendo che il progetto di variante della lottizzazione non deve essere sottoposto all’ulteriore procedura di valutazione di impatto ambientale;

- Considerato che, su richiesta della ditta lottizzante, con Determinazione n. 2229/V del 27 settembre 2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. del 25.10.2002, il Direttore del Servizio Conservazione della Natura presso l'Assessorato della Difesa dell'Ambiente della R.A.S., ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97, ha approvato lo stesso progetto di variante della lottizzazione, imponendo alcune modifiche progettuali e dettando alcune ulteriori prescrizioni;
- Viste le modifiche progettuali introdotte dalla ditta lottizzante in ottemperanza a dette prescrizioni, con particolare riguardo alla zona riservata al parcheggio a mare, così come rappresentato nelle tavole 5V, 7V, 8V, 8bisV, 9V, 10.1V, 10.2V, 10.3V, 11.1V, 13bisV, 20V e 22V allegate,
- Viste le note del 29 dicembre 2003 e del 19.01.2004 con le quali la lottizzante ha presentato al Comune di Villasimius le modifiche ed integrazioni al progetto, in ottemperanza a tutto quanto prescritto dai provvedimenti autorizzatori sopra richiamati.
- Viste le ulteriori tavole grafiche, richieste in fase di istruttoria tecnica, con le quali si è provveduto a modificare la conformazione e la dimensione del parcheggio a mare nonché ad introdurre un nuovo percorso carrabile riservato ai soli mezzi di soccorso ed emergenza, aggiuntivo rispetto ai percorsi pedonali.
- Dato atto che, esaminati gli atti, in data 22.02.2004 la Commissione Edilizia del Comune, chiamata a pronunciarsi sulla variante inerente il parcheggio, introdotta dalla società a seguito della valutazione d'incidenza, della procedura di verifica e della compatibilità paesistico ambientale, ha espresso il seguente parere:

“Pur ritenendo il numero di posti auto insufficienti rispetto alle esigenze di fruizione della spiaggia, la commissione non può che prendere atto che la soluzione prospettata contiene un numero di posti auto superiori a quelli previsti nel progetto precedentemente approvato e pertanto è ammissibile. Si soggiunge che il percorso di servizio per l'accesso all'arenile dovrà garantire un'agile manovra dei mezzi di soccorso oltreché l'accessibilità per i portatori di handicap. Le tavole di progetto dovranno essere adeguate e le sagome in planimetria saranno vincolanti salvo verifica delle altezze ai sensi della deliberazione C.C. n°33/01.”
- Appurato che la convenzione stipulata in data 21-11-1989 rep n° 414, relativamente alla realizzazione alla rete di fognatura e smaltimento delle acque nere prevedeva in alternativa:
 - A. La realizzazione a cura e spese della ditta lottizzante e in terreno privato di un proprio impianto di depurazione
 - B. L' allaccio alla fognatura consortile nel caso di adesione al Consorzio per la realizzazione della dorsale fognaria da capo carbonara.
- Dato atto che la lottizzazione Cala Giunco non risulta tra quelle appartenenti al consorzio che ha realizzato tale collettore, successivamente ceduto al Comune e che pertanto risulterebbe valida l'alternativa (A).
- Stabilito di poter autorizzare la ditta lottizzante al collegamento della fognatura delle acque reflue al collettore comunale dopo corresponsione al Comune del costo del mancato realizzo dell' impianto di depurazione, costo che si quantifica in € 267.680,00, (pari a € 200,00 per utente equivalente corrispondente a quanto a suo tempo calcolato in analoghe situazioni nei confronti di altre ditte lottizzanti) Resta impregiudicato il pagamento del diritto di allaccio previsto dal regolamento fognario comunale;

Ritenuto, pertanto, di dover prevedere nella relativa convenzione le seguenti prescrizioni, che tengono anche conto delle esigenze emerse successivamente alla data di approvazione della Variante al PdL approvato dal Consiglio Comunale in data 29.3.2001:

- A) Al fine di salvaguardare i traguardi prospettici visibili dalla strada di Capo Carbonara, la quota dei colmi dei fabbricati deve assolutamente essere contenuta al di sotto di un piano ideale che congiunga tutti i punti elevati di un metro sopra la quota di detta strada con le chiome delle macchie di vegetazione mediterranee esistenti a ridosso delle dune retrostanti l'arenile e lo stagno, in modo da garantire la totale visibilità dell'arenile e dell'attuale quadro panoramico e i fabbricati stessi, visti dalla spiaggia, non debbono modificare il naturale sky line del rilievo retrostante. A tal fine, nel corso del procedimento avviato con la richiesta di concessione edilizia per i fabbricati, la ditta lottizzante si obbliga all'apposizione delle sagome di ingombro altimetrico dei fabbricati ubicati nei punti più sensibili individuati dagli organi tecnici del Comune al fine di poter definitivamente valutare l'impatto visivo dell'intervento e la sua corrispondenza con quanto stabilito in materia di emergenza altimetrica e tutela dei traguardi panoramici. L'esito negativo della verifica delle sagome rispetto alla condizione qui imposta comporterà la improcedibilità della richiesta di concessione.
- B) La ditta lottizzante dovrà realizzare i percorsi di accesso alla spiaggia di Porto Giunco nella zona retrostante la fascia dunale costiera, agibili ai portatori di handicap e ai pedoni, in conformità alle indicazioni contenute nelle sopraccitate determinazioni del Servizio SIVEA e del Servizio Conservazione della Natura dell'Assessorato all'Ambiente della RAS, così come indicato nella Tav. 22 V e nella Tav. 27 (elaborata dall'arch. Campioni Ferrara nell'ambito del progetto di verifica di impatto ambientale); tali percorsi in particolare dovranno essere realizzati con tecniche che preservino la zona retrostante la fascia dunale dal calpestio, che ne comprometterebbe la stabilità e l'esistenza, e nel totale rispetto delle macchie di essenze mediterranee esistenti.
- C) Entro novanta giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, la ditta lottizzante si impegna a richiedere al Servizio SIVEA ed al Servizio Conservazione della Natura presso l'Assessorato della difesa dell'Ambiente della R.A.S. apposita autorizzazione per la realizzazione di un percorso carrabile riservato ai soli mezzi di emergenza, aggiuntivo rispetto ai percorsi pedonali di cui al punto "B" che precede, ed individuato nella sua esatta localizzazione nella Tav. 22 bis allegata, che dal parcheggio lato mare raggiunga la zona retrodunale, secondo le disposizioni stabilite dal servizio SIVEA e tenuto conto delle esigenze di pubblica utilità da garantire. Ottenute le necessarie approvazioni, la ditta lottizzante si impegna a realizzare tale percorso in conformità alle prescrizioni che saranno impartite dai servizi sopraindicati nonché dall'Ufficio Tecnico Comunale. Le relative aree di sedime sono immediatamente acquisite al patrimonio del Comune di Villasimius senza ulteriori formalità e saranno utilizzabili fin dal momento del collaudo dell'intervento.
- D) Entro novanta giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, la ditta lottizzante dovrà richiedere al Servizio SIVEA ed al Servizio Conservazione della Natura presso l'Assessorato della difesa dell'Ambiente della R.A.S. apposita autorizzazione per la realizzazione di un ampliamento del parcheggio a mare per ulteriori cinquanta posti auto, come individuato nella sua esatta localizzazione nella Tav. 22 bis allegata. La ditta lottizzante dovrà realizzare tale ampliamento di parcheggio in conformità alle

prescrizioni che saranno impartite dai servizi sopraindicati, nonché dall'Ufficio tecnico comunale. . Le relative aree di sedime sono immediatamente acquisite al patrimonio del Comune di Villasimius senza ulteriori formalità e saranno utilizzabili fin dal momento del collaudo dell'intervento.

- F) In conformità alle disposizioni contenute nelle determine sopraccitate dell'Assessorato all'Ambiente e nel progetto di verifica di impatto ambientale elaborato dall'arch. Campioni Ferrara, la ditta lottizzante si impegna a presentare al Servizio SIVEA ed al Servizio Conservazione della Natura dell'Assessorato all'Ambiente della RAS, entro novanta giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto per la realizzazione del Parco delle Dune e la relativa richiesta di concessione demaniale all'Assessorato EELL della RAS, nonché, se approvato, a realizzare tale progetto in conformità alle prescrizioni che tali Assessorati vorranno indicare.
 - F) Per l'irrigazione della vegetazione la ditta lottizzante si impegna ad utilizzare esclusivamente acque rigenerate; a tal fine la ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese una condotta di collegamento fino al punto di allaccio in zona Campulongu, incrocio Via delle Aquile- Via degli Oleandri, alla rete terziaria del Comune di Villasimius.
 - G) Nessuna richiesta di concessione edilizia potrà essere evasa dall'Amministrazione Comunale se la ditta lottizzante non dimostrerà di aver preventivamente richiesto alle Amministrazioni competenti le indicazioni di cui alle lettere C e D. Una volta intervenuti i provvedimenti autorizzatori la ditta lottizzante dovrà immediatamente procedere alla realizzazione delle relative opere di interesse pubblico, con priorità rispetto ad ogni altra.
 - H) La ditta lottizzante effettuerà il collegamento della fognatura delle acque reflue al collettore comunale dopo la corresponsione al Comune del costo del mancato realizzo dell' impianto di depurazione, che si quantifica in € 267.680,00. Resta impregiudicato il pagamento del diritto di allaccio previsto dal regolamento fognario comunale.
 - D) Per l'irrigazione della vegetazione la ditta lottizzante si impegna ad utilizzare esclusivamente acque rigenerate; a tal fine la ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese una condotta di collegamento fino al punto di allaccio in zona Campulongu, incrocio Via delle Aquile- Via degli Oleandri, alla rete terziaria del Comune di Villasimius.
- Ritenuto di dover integrare le condizioni stabilite dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 33 del 29.03.2001;

DELIBERA

- 1) Di prendere atto dell'approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione "Cala Giunco" da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. 33/2001;

- 2) Di approvare, pertanto, a seguito dei successivi pareri favorevoli acquisiti e ai sensi dell'art. 21 e con le procedure dell'art. 20, 6° comma della Legge Regionale 22.12.1989 n° 45 la variante al P.d.L. "Cala Giunco" proposta dalla società "Cala Giunco" S.r.l. , consistente:
- a) in una diversa utilizzazione dei 66.920 mc di volumetria privata insediabile che per il 95% viene destinata ad attrezzature ricettive alberghiere di prestigio e servizi e per il 5% a residenza;
 - b) nella realizzazione a cura e spese della ditta lottizzante delle volumetrie pubbliche per complessivi mc. 14090, da destinare a "Centro Congressi", "Centro Sportivo" e "Servizi nella sfera privato-pubblico" che saranno cedute al Comune gratuitamente, fermo restando il diritto di utilizzazione trentennale delle stesse da parte della società, con la formula del comodato d'uso ovvero della concessione, da individuare in via successiva;
 - c) nella retrocessione a favore del privato di complessivi mq. 32.576 già acquisiti al patrimonio comunale a titolo di standard di Verde Pubblico, dei quali 22.063 interessanti una zona di vincolo archeologico che la società si impegna, d'intesa con le amministrazioni pubbliche competenti, a valorizzare ed a garantire la pubblica fruizione e parte pari a mq. 10.513 ubicata nel Verde pubblico di prima schiera in fregio alla spiaggia;
 - d) nell'acquisizione al patrimonio comunale delle aree attualmente di proprietà privata poste al di là dell'ex strada provinciale di Capo Carbonara, da destinare a zona sportiva e congressuale e relativi parcheggi per complessivi mq. 32.947;
 - e) nella diversa disposizione planimetrica degli standards urbanistici e del posizionamento dell'area destinata alla sfera privato pubblica;
- alle prescrizioni indicate in premessa.
- 3) di fissare in anni sei decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'aggiuntivo, il nuovo termine di validità del piano che comporta la automatica estensione, per tale arco di tempo, della fidejussione prestata a garanzia della perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a sostegno dell'intervento per un importo di euro 1.001.120,71;
- 4) Di adeguare la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovute dalla ditta lottizzante, quantificandola in euro 594.182,68, sulla base delle tabelle parametriche approvate con deliberazione del Commissario Straordinario n° 23 del 11.03.2004, in funzione della volumetria massima prevista dal p.d.l., in ragione di euro 9,14 per residenze che assommano a mc. 3.346, di euro 6,53 al mc per attrezzature commerciali ipotizzate in mc 6.692 e di euro 9,14 per attrezzature ricettive, classificabili "a quattro stelle" ai sensi della L.R. 22/1984 , pari a mc. 56.882. Tenuto conto che di tali cifre sono già state versate lire 298.182.488, all'atto della firma del nuovo atto aggiuntivo, dovranno essere corrisposte euro 143092,94 per raggiungere il 50 % previsto dalla convenzione in essere, laddove l'altro 50 % (pari a euro 297091,34) dovrà essere corrisposto in 4 rate semestrali anticipate (pari a euro 74272,84), decorrenti dalla data di rilascio della prima concessione edilizia relativa ai fabbricati privati.
- 5) di quantificare in euro 267.680,00 la somma che la ditta lottizzante dovrà versare per il mancato realizzo dell'impianto di depurazione, con le seguenti modalità. (50%, pari a € 133.840,00 all'atto della stipula della convenzione, 50 % in quattro

rate semestrali anticipate di importo pari a € 33.460,00 decorrenti dalla data di rilascio della prima concessione edilizia relativa ai fabbricati.

- 6) Di approvare lo schema di convenzione allegato con le integrazioni sopra riportate.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Oscar Marco Gibillini