



**COMUNE DI VILLASIMIUS**  
**PROVINCIA DI CAGLIARI**

**VERBALE DI ADUNANZA**  
**DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

==.==.==.==.==.==.==.

**N. 044**

**OGGETTO: Piano attuativo G3 – G11 – Società Hotel Playa del Rey – definizione richiesta di proroga.**

=====

=

L'anno **DUEMILASETTE** del mese di **SETTEMBRE** il giorno **VENTISETTE** alle ore **18,30** in Villasimius e nella sala delle adunanze, in seduta pubblica straordinaria.

Convocato con appositi avvisi il Consiglio Comunale si è riunito nelle persone dei sig.:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
SANNA SALVATORE	X		MARCI MARCELLA	X	
VARGIOLU EFISIO	X		UTZERI ROBERTO	X	
PIRISI GIOVANNINA		X	CADONI LUISELLA		X
FARCI RENATO	X		CADONI VINCENZO	X	
MASSA FABRIZIO	X		DESSI' GIANLUCA		X
SECCI GIOVANNA	X		MELONI ALDO	X	
GAGLIARDO GIUSEPPE		X			

Presenti n. **09**

Assenti n. **04**

Assiste la seduta il Segretario *Dott. Alberto Sciola*

Sindaco Sig. Sanna Salvatore assume la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

/-----/

Il Presidente, nel ricordare che il consiglio si esprime sulla questione qualche mese fa nel senso di chiedere un parere alla Regione e a un legale, riferisce che ora che i ora che detti pareri sono arrivati occorre pronunciarsi al riguardo. Chiede quindi al tecnico comunale, geom. B.Besalduch, presente in aula di illustrarne il contenuto.

Il predetto tecnico provvede preliminarmente a dare lettura prima del parere della Regione da cui risulta che non è necessaria la proroga della convenzione, e viene precisato che dovrà essere prestata particolare attenzione sulla qualità degli interventi da realizzarsi, riconfermando così un precedente parere del 2005.

Dà successivamente lettura del parere espresso dal legale di fiducia dell'Amministrazione, dal quale risulta la conferma della correttezza della posizione assunta dalla Regione sulla non necessità di proroga.

Riferisce inoltre che, per quanto attiene ai tempi per la realizzazione degli interventi, il legale ha precisato che gli stessi potranno essere precisati in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

L'Assessore Massa chiede se in pratica la decisione del consiglio si concretizzi in una presa d'atto, domanda alla quale il tecnico comunale risponde in senso affermativo.

Il Presidente ricorda come il piano di lottizzazione in argomento sia stato approvato dalla Regione nel 1997, prevedendo l'esecuzione di una struttura ricettiva da integrarsi con la cittadella sportiva che l'Amministrazione intendeva realizzare in tale zona.

Precisa che, in pratica, ci fu un accordo di programma con la ditta lottizzante in base al quale la stessa, in cambio della cessione al Comune delle aree per la realizzazione degli impianti sportivi, potesse realizzare un piano di lottizzazione utilizzando la volumetria messa a disposizione a fini ricettivi.

Rileva che, sulla base di questo accordo, la Regione ha preso atto di quanto è avvenuto, ma osserva che nel corso di questi dieci anni si sono verificati dei fatti che hanno alterato le condizioni originarie, ossia, l'istituzione dell'AMP, di tre aree SIC e di una ZPS, che hanno un indubbio riflesso sul territorio comunale in termini di protezione e tutela dell'ambiente.

Osserva inoltre che, come fatto ancora più importante, la Regione ha approvato il PPR e trattandosi di un'area entro i due Km dal mare ne consegue che dovrà essere assoggettata a tutte le misure di controllo previste dal PPR. E quindi le opere saranno sottoposte non solo all'esame della Commissione edilizia comunale, ma anche al nulla osta da parte dell'Ufficio regionale per la tutela del paesaggio.

Soggiunge che in questi anni sono cambiate anche altre situazioni, come ad esempio la viabilità, le reti fognarie, le reti idriche, che nel frattempo sono andate avanti e che forse non sono in grado di sopportare un innesto assai consistente.

Propone infine che il Consiglio faccia proprie queste valutazioni e le trasformi in un atto di indirizzo nei confronti dell'Ufficio Tecnico comunale, affinché vengano ridiscusse con la proprietà tutta una serie di questioni previste nel vecchio piano di lottizzazione, dalla tipologia dei volumi alle reti tecnologiche e al problema della viabilità, in quanto il complesso si innesta sulla strada di circonvallazione che a sua volta si collega al centro urbano attraverso una vecchia strada vicinale, che non si può pensare di utilizzare così come si presenta nello stato attuale.

Afferma quindi che il Consiglio debba prendere atto della validità dell'accordo, precisando però che nel contempo si debba addivenire con la proprietà a una rivisitazione complessiva dell'accordo alla luce delle considerazioni sopra evidenziate.

Prosegue affermando che l'accordo andrà discusso con uno strumento da individuarsi, che potrebbe essere un atto aggiuntivo o integrativo della vecchia convenzione, da cui derivi alla proprietà un vantaggio per aver ceduto le aree al Comune, anche in sede di interpretativa dei pareri pervenuti, senza tradursi in una pedissequa presa d'atto.

Conclude rilevando che se si mandasse alla Regione la vecchia convenzione l'ente regionale riterrebbe la stessa irricevibile.

L'Assessore Utzeri dichiara di trovarsi d'accordo nel ragionare sulla qualità degli interventi, come peraltro richiesto dalla Regione, della quale cita il parere. Intende però proporre osservazioni sul PPR, che da un lato blocca volumetrie esigue su lottizzazioni a uno stato di avanzamento molto avanzato e quasi totale, o lottizzazioni alberghiere fermate con entità volumetriche molto ridotte. Per quel che riguarda la lottizzazione di cui si discute, e richiamando il parere espresso dal legale, ricorda come la lottizzazione può proseguire perché non è scaduta la convenzione, e questo a prescindere dal parere del Consiglio Comunale.

Su questa lottizzazione però si discute in quanto classificata "G" e pur in presenza di una volumetria di 100 mila metri cubi, in realizzazione su una porzione "importante" di territorio e pur prescindendo dalla qualità degli interventi, senza che la Regione, con i suoi propri strumenti, decidesse di intervenire, cosa invece fatta su altri interventi e, a giudizio dell'Assessore Utzeri, ledendo diritti acquisiti e contro atti formali stipulati tra privati e soggetti competenti.

Afferma di non volersi concentrare sulla sola presa d'atto, per la quale non avrebbe altrimenti partecipato alla votazione. Si dichiara d'accordo con la proposta del Sindaco e con la necessità di dare un atto d'indirizzo ai funzionari del Comune circa lo sviluppo concernente la lottizzazione in oggetto, e dichiara di voler votare la proposta.

Chiede tuttavia che l'Amministrazione si doti di tecnici esperti nella valutazione della qualità degli interventi, per i quali è dubbia la competenza di chi debba esprimere la valutazione stessa. Ritiene però insufficiente che con la sola Commissione edilizia possa essere valutato l'impatto sul territorio conseguente alla realizzazione 100 mila metri cubi, che comportano un incremento di circa 1.500 nuovi utenti, con conseguenze sul traffico e sulle vicine spiagge di Punta Molentis e Is Traias.

L'atto di indirizzo proposto dal Sindaco va dunque integrato con l'affiancamento e con l'integrazione degli strumenti già posseduti per la qualità degli interventi.

Il Presidente ricorda al Consiglio che l'intervento, rientrando nelle previsioni del PPR e superando i 25 mila metri cubi per intervento ricettivo è sottoposto sia a verifica che a VIA. Questo dunque sottopone l'intervento al rigore delle procedure di valutazione. Ricorda che le procedure non sono semplici, come dimostra la richiesta di valutazione di incidenza durata 8 mesi, e sbloccata il mese scorso, sugli interventi ipotizzati per la Spiaggia del Riso, che prevedevano due semplici barriere provvisorie e le opere di protezione della spiaggia dall'acqua piovana.

Riassume le proposte sia in ordine alla presa d'atto che agli indirizzi da assumere, peraltro già evidenziati nell'intervento iniziale, sugli interventi da realizzare che dovranno tener conto del PPR, della presenza dell'AMP, dei SIC e della ZPS, previa attenta valutazione nella distribuzione dei volumi, senza modificare la destinazione esclusivamente ricettiva e con l'adeguamento delle reti tecnologiche e della viabilità, tenuto conto che la proposta è ormai risalente a dieci anni addietro.

Il geometra B.Besalduch ricorda trattarsi di intervento di natura "ricettiva e sportiva", in quanto prevede la presenza al suo interno di impianti sportivi.

L'Assessore Vargiolu richiama la necessità della valutazione del carico antropico sia nella zona a mare che in quella urbana.

Il Presidente, constatato che nessun altro consigliere chiede di intervenire, propone che il consiglio approvi la proposta, così come illustrata nell'intervento iniziale e riassunta nelle conclusioni includendo anche le ultime osservazioni formulate e la pone in votazione.

La proposta viene posta in votazione, in forma palese, che da il seguente risultato.

Presenti e votanti 9

Favorevoli 9

## **IL CONSIGLIO**

Vista e valutata la succitata proposta di deliberazione formulata dal Presidente;  
Uditi gli interventi dei consiglieri  
Ritenuto di dover provvedere in merito;  
Visti i pareri in ordine alla non necessità di proroga espressi dalla Regione e dal  
legale di fiducia dell'Amministrazione;  
Visti i risultati della votazione;

## **DELIBERA**

Di prendere atto, per le motivazioni citate in premessa, che non è necessaria la proroga della convenzione di cui all'oggetto;

Di far proprie le valutazioni specificate in premessa trasformandole nel seguente atto di indirizzo nei confronti dell'Ufficio Tecnico comunale, affinché:

- vengano ridiscusse con la proprietà tutta una serie di impostazioni previste nel vecchio piano di lottizzazione, dalla tipologia edilizia dei volumi alle reti tecnologiche e al problema della viabilità,
- venga precisato che nel contempo si debba addivenire con la proprietà a una rivisitazione complessiva dell'accordo, alla luce delle considerazioni sopra evidenziate.
- l'accordo venga ridiscusso attraverso uno strumento da individuarsi, che potrebbe essere un atto aggiuntivo o integrativo della vecchia convenzione, che mantenga alla proprietà i diritti acquisiti derivanti dalla cessione delle aree al Comune ma che meglio disciplini la qualità dell'intervento da realizzare, con particolare riferimento al suo inserimento paesaggistico e che affronti e risolva le più complessive problematiche relative all'impatto ambientale sul territorio e sulle infrastrutture.

|-|-|-|-|-|-|-|-