

# COMUNE DI TEULADA

Provincia di Cagliari



**COPIA**

**N. 11 del 23/03/2010**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE** seduta straordinaria pubblica-

**OGGETTO: S.I.T.A.S. srl DI CAGLIARI. PIANI DI LOTTIZZAZIONE TURISTICO RICETTIVO RESIDENZIALE IN LOC. MALFATANO. RICHIESTA DI VARIAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI. APPROVAZIONE SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90.**

L'anno DUEMILADIECI, il giorno VENTITRE del mese di MARZO alle ore 19,00 nella Sala Consiliare del Municipio convocato nei modi e termini di legge si è riunito, in prima convocazione il Consiglio comunale. La seduta è pubblica.

Assume la presidenza il Sindaco **ALBAI GIOVANNI**.

Partecipa alla seduta il segretario comunale **Dott. SIRO PODDA** che procede all'appello nominale al quale risultano:

<b>ALBAI</b> Giovanni	P		
<b>LAI</b> Marina	P	<b>SERAFINI</b> Alessandro	P
<b>LOI</b> Ignazio Mariano	P	<b>MELIS</b> Beniamino	P
<b>TANAS</b> Antonio Fernando	P	<b>BOI</b> Gianfranco	P
<b>MANAI</b> Giacomo	P	<b>PIRAS</b> Cristoforo Luciano	P
<b>MULAS</b> Antonio Massimo	P	<b>MURGIA</b> Bruno	P
<b>DI GIOVANNI</b> Pietro Paolo	P	<b>MOCCI</b> Salvatore	P
<b>MURA</b> Roberto	A	<b>VIRDIS</b> Mariano	P
<b>BUSELLU</b> Giovanni Antonio	P	<b>ZEDDA</b> Francesco	P
		<b>PRESENTI</b> 16	<b>ASSENTI</b> 1

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Presidente, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a deliberare sull'argomento in oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica reg. sett. n. 1 del 19/03/2010, corredata dei pareri ex art. 49 del T.U. 267/2000, come di seguito riportata:

---

**Premesso** che la SITAS, Società Iniziative Turistiche Agricole Sarde S.r.l. con sede in Cagliari Via Armando Diaz n. 29 ha avviato un complesso intervento turistico alberghiero che interessa un'ampia porzione del Comparto "E" di Capo Malfatano costituita dai sub compartimenti E1/c, E1/d, E1/e, E1/f, E1/g, E1/h, E1/i, tutti ricadenti in zona omogenea F turistica ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale;

**Preso atto** che con provvedimenti n. 1751, 1752, 1753, 1754 e 1755 in data 01.03.2001 l'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione Servizio Tutela del Paesaggio ha autorizzato gli interventi previsti nei sub-compartimenti citati, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/98, dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 6 del DPR 480/75;

**Richiamate** le deliberazioni n. 9-10-11-12-13 del 21.03.01 con le quali il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato cinque Piani di Lottizzazione turistico ricettivo dei sub-compartimenti E1-d, E1-e,f, E1-g, E1-c,h ed E1-i, in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza;

**Viste** le convenzioni urbanistiche dei Piani di Lottizzazione turistico ricettivo in loc. Malfatano, Cala Antoni Areddu e Sa Calarza, stipulate in data 27.02.02 rep. n. 46401, 46402, 46403, 46404, 46405 e gli atti integrativi del 03.05.2007, contenenti la disciplina e le obbligazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dei P. di L., ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e s.m.i.;

**Dato atto** che il Comune di Teulada è dotato di P.U.C., in vigore dal 07.01.99, coerente con le disposizioni dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004, in quanto adeguato alle norme di tutela paesaggistica e dotato di Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 35/7 del 30.07.99 di cui al parere del Comitato Tecnico dell'Urbanistica in data 12.04.99;

**Viste** le norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36/7 del 05.09.2006 e le sue circolari di attuazione;

**Preso atto** che ai sensi dell'art. 15 comma 3 delle norme del P.P.R. *"per i comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'articolo 8 della L.R. n. 8/2004, nelle zone C,D,F e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale"*;

**Accertato** che gli interventi turistici alberghieri della SITAS dei sub-compartimenti convenzionati di Malfatano ricadono appieno nelle previsioni della citata disposizione, non operando il disposto del comma 4 dell'art. 15 del citato PPR, secondo il quale *"il completamento degli interventi urbanistici di edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett. b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro 12 mesi dall'entrata in vigore della Piano paesaggistico"*, in quanto annullato dal TAR Sardegna con le sentenze nn. 2010, 2011, 2012 e 2013 del 30 ottobre 2007;

**Preso atto** che la Sitas ha avviato in data 09.07.2004, nei sub-compartimenti E1-d, E1-e,f, E1-g, di cui ai P. di L. convenzionati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai permessi di costruire n. 23/2004, n. 16/2008, 46/2008 e n. 42/2009, sostenuti dalle relative autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D. Lgs n. 42/2004;

**Preso atto** che conseguentemente all'avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione sono state rilasciate dall'ente competente le autorizzazioni paesaggistiche ed i relativi titoli edilizi per la realizzazione delle strutture edilizie programmate dai Piani attuativi convenzionati del sub-compartimenti E1-d, E1-e,f ed E1-g;

**Dato atto** che con deliberazione n. 37 del 03.10.2008 il Consiglio Comunale ha approvato l'atto integrativo delle convenzioni urbanistiche dei P. di L. Sitas citati;

**Dato atto** che con deliberazione n. 7 del 11.02.09 il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi progettuali per l'adeguamento del Piano urbanistico al Piano paesaggistico regionale, che in riferimento al compendio di Malfatano indica:

### **“ 3.7. Il compendio di Malfatano**

*L'Amministrazione Comunale ritiene, così come precisato negli obiettivi strategici, che il contesto di Malfatano, sia per la valenza ambientale che per quella storica e archeologica, deve rappresentare l'altro punto strategico della programmazione territoriale, assieme al polo adiacente il Porto Turistico di Teulada, infatti:*

a) la rete insediativa diffusa dei numerosi *furriadroxius* dovranno essere conservati e recuperati, in quanto testimonianza di un modello storico consolidato, riqualificati e riconvertiti in senso turistico ricettivo, compatibilmente con i caratteri storici, ambientali e produttivi dei luoghi, così come proposto dalla scheda progettuale del PPR;

b) l'area del golfo di Malfatano ad iniziare dalle basse acque della peschiera dove è stato da tempo individuato un vasto giacimento archeologico comprendente l'imponente impianto portuale famoso come "Portus Herculis" risalente al III secolo a.c. periodo fenicio-punico-romano, dovrà essere tutelata con l'apposizione dei relativi vincoli e valorizzata con gli opportuni interventi in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica;

c) dovrà essere data continuità alla programmazione urbanistica prevista dal precedente PUC, confermando gli interventi della Sitas Srl, a destinazione ricettiva e residenziale - turistica fatti salvi dal PPR, in quanto sostenuti da Piani di Lottizzazione previgente e da convenzioni da tempo efficaci, tanto che sono in avanzato stato di realizzazione le urbanizzazioni primarie.

Per quanto riguarda, in particolare i comparti interessati dalle lottizzazioni convenzionate con la Sitas Srl sub-comparti turistici E1-d, E1-e,f ed E1-g, il PUC dovrà fare propri i Piani di Lottizzazione vigenti e confermare perciò gli interventi autorizzati ed in corso di realizzazione.

Per quanto riguarda i sub-comparti E1-H ed E1-I, loc. Cala Antoni Areddu e Sa Calarza, fatti salvi dalla normativa del PPR e pertanto da accogliere in toto nelle previsioni pianificatorie del PUC, occorre considerare che questi insistono su aree di particolare sensibilità paesistico-ambientale, alle quali è opportuno assicurare la conservazione e la valorizzazione.

In relazione a tale finalità, risulta coerente con gli indirizzi dettati dal PPR ed in linea con gli obiettivi di carattere generale che questa Amministrazione Comunale intende perseguire, incentivare il trasferimento delle volumetrie allo stato realizzabili su tali aree in altri ambiti di minor pregio paesaggistico o già interessati da fenomeni di urbanizzazione ed edificazione, da individuare con il nuovo P.U.C.. Tale trasferimento dovrà avvenire con il ricorso a meccanismi di compensazione urbanistica analoghi a quelli di cui alla L. 308/2004, attivabili su richiesta dei privati proprietari, così da sottrarre definitivamente ad ogni ipotesi di trasformazione a fini edificatori attraverso la successiva cessione al Comune.

Per favorire tale scopo dovrà prevedersi, in sede di redazione del nuovo P.U.C., anche la possibilità che i proprietari delle aree, già titolari di diritti edificatori ed interessati al suddetto trasferimento compensativo possano richiedere parziali modifiche di destinazione d'uso delle volumetrie da trasferire. In tale ipotesi dovrà altresì prevedersi che i richiedenti corrispondano all'Amministrazione Comunale un contributo straordinario di urbanizzazione commisurato alle consistenze di cui verrà conseguita la modifica di destinazione d'uso.

Si dettano dunque, per le aree in questione i seguenti specifici indirizzi:

1) dovrà essere compiutamente disciplinato un meccanismo di compensazione urbanistica che attribuisca ai proprietari delle aree di elevato pregio ambientale, destinate all'urbanizzazione e all'edificazione in forza delle vigenti previsioni urbanistiche comunali recate dallo Strumento Generale ovvero da specifici Piani Attuativi, la facoltà di richiedere lo spostamento delle volumetrie ivi realizzabili in altre zone del territorio comunale meno "sensibili" da un punto di vista paesistico-ambientale, con conseguente cessione gratuita al Comune delle aree da salvaguardare;

2) a tal fine, il PUC dovrà sia definire le aree di elevato pregio ambientale che si intendono salvaguardare, sia programmare quelle destinate ad ospitare le volumetrie di trasferimento, individuandole nell'ambito dello stesso comprensorio territoriale, tra quelle di minor pregio ambientale e maggiormente contigue a quelle già interessate da fenomeni di edificazione ed urbanizzazione;

3) inoltre potrà essere prevista, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e con le prescrizioni di carattere paesistico-ambientale, la facoltà per i proprietari delle aree, di richiedere ed ottenere mutamenti di destinazione d'uso delle volumetrie, a fronte del trasferimento dei volumi e della corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione commisurato alle consistenze di cui verrà conseguita la modifica di destinazione d'uso."

**Viste** le istanze della SITAS in data 29.04.2008 e in data 11.03.2010;

**Considerato** che all'esito dei conseguenti approfondimenti, la SITAS rappresentando l'unicità del progetto nel suo complesso esteso a tutti i sub-comparti C, D, E, F, G, H ed I, ha proposto in sintesi di:

- rilocalizzare le volumetrie dei sub-comparti H ed I negli altri siti fondiari dei sub-comparti D, E ed F, già interessati dall'edificazione;
- modificare parte della destinazione d'uso delle cubature convenzionate, fino al massimo del 25% del totale, come previsto dalle norme di attuazione del PUC, in destinazioni residenziali;

- poter variare, l'impianto urbanistico complessivo recato dagli attuali PdL e le relative destinazione d'uso, per adeguarli alle attuali richieste del mercato turistico, con conseguente possibilità di conseguire un miglior risultato imprenditoriale dell'operazione attraverso un più razionale impiego delle aree a propria disposizione;
- prevedere nell'ambito del Piano di Utilizzo dei Litorali, ai sensi della L.R. n. 9/2006, ed in attuazione delle direttive regionali di cui alla delibera della G.R. n. 29/15 del 22.05.2008, la concessione di adeguate aree demaniali in favore delle strutture ricettive Sitas per le finalità turistiche-ricreative di spiaggia;

A fronte di ciò Sitas si impegna a:

- cedere gratuitamente al Comune di Teulada, per la creazione di un parco ambientale, le aree dei sub-comparti E1-h ed E1-i e le altre circostanti meglio specificate nella planimetria allegata al presente atto, finalizzate anche alla costituzione di un organico patrimonio fondiario pubblico destinato alla valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche a fruizione collettiva;
- cedere gratuitamente al Comune di Teulada, per la creazione di un parco archeologico, le aree adiacenti la peschiera di Malfatano, perno fondamentale dei resti fenicio punico di Portus Herculis;
- partecipare con specifici contributi integrativi alla realizzazione di infrastrutture nel territorio di elevato interesse generale;
- partecipare finanziariamente agli oneri dell'esproprio delle aree necessarie per la creazione del Parco storico;
- assumere tutti gli oneri connessi con la progettazione e l'assistenza tecnico amministrativa necessari alla redazione dei progetti delle volumetrie pubbliche ed alle opere di pubblico interesse, incluse nel redigendo accordo di programma o variante urbanistica;

**Considerato** che la proposta formulata dalla SITAS con la nota dell' undici Marzo, risulta di interesse per l'Amministrazione Comunale ed è meritevole di attenzione, in quanto coerente con gli indirizzi progettuali che l'Amministrazione Comunale si è data approvando con atto n. 7/2009 del Consiglio Comunale gli indirizzi progettuali per la redazione del PUC in adeguamento al PPR;

**Considerato** inoltre che:

- la proposta presentata dalla Sitas non prevede la realizzazione di ulteriori volumetrie rispetto a quelle già attualmente approvate e convenzionate;
- la proposta di trasferire le cubature dei sub-comparti E1-h ed E1-i verso gli altri sub-comparti già urbanisticamente trasformati, consente di salvaguardare gli elevati valori ambientali dei siti sensibili H ed I, con l'indubbio vantaggio che la stessa presenta sotto il profilo della conservazione naturalistica;
- la proposta in questione, oltre a conservare la naturalità delle aree dei due sub-comparti H ed I, risulta altresì coerente con gli indirizzi di tutela dell'ambito costiero fissati dal Piano Paesaggistico Regionale;
- la possibilità di trasformare una parte della volumetria a destinazione residenziale, sino al raggiungimento della quota complessiva del 25% sul totale della volumetria dei sub-comparti, così come già attualmente previsto dal vigente PUC;
- la concentrazione di tutte le volumetrie nei sub-comparti D,E,F e G e la conseguente nuova impostazione urbanistica dell'intero compendio turistico consente, oltre la salvaguardia dell'area da destinare a parco ambientale anche un assai minore consumo di territorio in una logica di maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento;
- l'Amministrazione Comunale sta elaborando il Piano di utilizzo dei litorali e tra le sue previsioni consta l'inserimento ed il recepimento delle direttive in materia di reversa di aree demaniali per finalità turistico ricreative a servizio delle strutture ricettive antistanti le spiagge, quale il caso in specie dell'intervento Sitas fronte spiaggia di Tuerredda;

**Preso atto** dei vantaggi per la collettività che scaturiscono dalla proposta Sitas, così sintetizzabili :

- cessione al Comune delle aree dei comparti H ed I e delle aree adiacenti con finalità di parco ambientale;
- cessione al Comune delle aree adiacenti la peschiera di Malfatano per consolidare la creazione del parco archeologico;
- partecipazione finanziaria agli oneri necessari per l'acquisizione delle aree per la creazione di un parco storico;
- reperimento di risorse economiche straordinarie finalizzate alla realizzazione della strada Teulada - Malfatano mediante la previsione di uno speciale contributo in caso di modifica delle destinazioni d'uso da albergo a residenza;

- assunzione a proprio carico degli oneri connessi con la progettazione e l'assistenza tecnico amministrativa necessari alla redazione dei progetti delle volumetria pubbliche e delle opere di pubblico interesse, incluse nel redigendo accordo di programma

**Considerato** che nelle more del perfezionamento della procedura di variante è opportuno anticiparne alcune finalità ed obbiettivi in un accordo integrativo di procedimento ex art. 11 L. 241/90, da stipularsi tra l'amministrazione Comunale e la Sitas;

**Ritenuto** che lo strumento dell'accordo integrativo ex art. 11 L. 241/90, permette la possibilità di pervenire ad un'organica disciplina attraverso scelte consensuali in ordine a profili di comune interesse, con vantaggi che sono certamente maggiori per la parte pubblica, rispetto alla parte privata;

**Constatato** che i presupposti menzionati giustificano la conclusione del presente accordo in quanto:

- sono evidenti i presupposti di pubblico interesse per la conclusione dell'accordo;
- non emergono profili di pregiudizio verso soggetti terzi, anche in relazione al fatto che il presente accordo è finalizzato alla definizione di una parte dei contenuti di successivi e futuri provvedimenti amministrativi, ma non ne è sostitutivo, sicché i relativi procedimenti di formazione garantiscono adeguatamente le posizioni giuridiche di eventuali terzi interessati;
- i contenuti del presente accordo risultano conformi alla legge;

**Visto** lo schema dell'accordo integrativo ex art. 11 della L. 241/90, allegato alla presente proposta di delibera per farne parte integrante e sostanziale, che regola gli impegni e le modalità per il raggiungimento degli obbiettivi condivisi;

**Accertata** la competenza del Consiglio Comunale in materia di programmazione ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs n. 267/2000;

**Visto** il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

**Viste** le L.R. n. 45/89 e n. 8/2004;

**Visto** il Piano paesaggistico regionale;

**Vista** la L. n. 241 del 07.08.1990;

**Visto** il D.Lgs n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i.;

#### P R O P O N E

**di considerare** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

**di approvare** lo schema dell'accordo integrativo ex art. 11 L. n. 241/90 allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, dando mandato al Sindaco per la sua sottoscrizione in rappresentanza del Comune.

**IL SINDACO** illustra la proposta in esame relazionando in merito come segue:

Portiamo all'attenzione del C.C. un argomento della massima importanza per ciò che riguarda le aspirazioni e le possibilità di sviluppo turistico del nostro territorio.

Ricordiamo che la Soc. SITAS ha avviato e sta realizzando un complesso intervento edilizio turistico ricettivo in Località Capo Malfatano, i rapporti tra la soc. ed il Comune sono stati improntati fin da subito alla massima trasparenza e finalizzati alla ricerca di reciproci vantaggi.

Attraverso modifiche e sviluppi del progetto originario, si è cercato da un lato, il massimo vantaggio per il Comune perseguendo l'obiettivo primario della crescita economica e produttiva del territorio, la massima ricaduta occupazionale, ricercando in tal modo un elevato tasso di rendimento a favore della collettività e del pubblico interesse. Dall'altro, in favore della SITAS, abbiamo dato loro la possibilità di conseguire il raggiungimento di un miglior risultato economico dell'intera operazione attraverso un più razionale impiego delle aree interessate all'intervento, adeguandolo alle attuali aspettative ed esigenze del mercato turistico.

Siamo tutti consapevoli dell'importanza che riveste l'intera operazione e dei vantaggi per la nostra comunità che scaturiscono dalla proposta della SITAS e dagli accordi che oggi sono sottoposti all'esame del Consiglio.

La proposta della SITAS non prevede la realizzazione di ulteriori volumetrie rispetto a quelle già approvate e convenzionate, si tratta invece:

- Di trasferire le cubature dei sub comparti H ed I verso gli altri comparti - sub comparti ( d, e, f e g ) già urbanisticamente trasformati, salvaguardando in tal modo aree di grande valenza ambientale.
- Di trasformare una parte delle volumetrie totali dei PDL convenzionati, fino alla concorrenza del 25% previsto dal PUC, da alberghiero in residenziali.
- Di considerare che la concentrazione di tutte le volumetrie nei sub comparti D, E, F e G, oltre a consentire un minor consumo di territorio ed una maggiore sostenibilità ambientale dell'intervento, consente la possibilità di destinare a parco ambientale quelle aree di particolare pregio paesaggistico.
- Di far sì che, al fine della riuscita dell'intera operazione, l'amministrazione Comunale si impegni, al momento della redazione del Piano di Utilizzo dei Litorali, così come peraltro previsto dalla Direttiva Regionale, a destinare aree demaniali con finalità turistiche al servizio delle strutture ricettive antistanti le spiagge, nella fattispecie l'intervento SITAS fronte spiaggia Tuerredda.

Dall'esame della proposta appaiono evidenti i vantaggi a favore della collettività che la proposta SITAS contiene, nello specifico riguardano:

- Cessione al Comune delle aree dei comparti H ed I (Sa Calarza e Antonareddu) e delle aree adiacenti, per circa 180 ettari, da destinarsi a Parco Ambientale.
- Cessione delle aree adiacenti la peschiera e la laguna di Malfatano per la creazione di un parco archeologico avente come perno fondamentale i resti Fenicio – Punici di Portus Herculis.
- La partecipazione finanziaria da parte della SITAS all'acquisizione delle aree per la creazione di un parco storico, da contenersi, comunque, entro l'importo di € 400 mila.
- Riconoscimento di uno speciale contributo in favore del Comune di Teulada in caso di modifica delle destinazioni d'uso da alberghiero in residenziale per un importo pari a 200 euro a mc.
- L'assunzione a carico della SITAS degli oneri relativi alla progettazione e assistenza tecnico amministrativa necessarie alla redazione dei progetti delle volumetrie pubbliche e delle opere di interesse pubblico.

L'Amministrazione comunale è consapevole dell'importanza dell'intera operazione e dei tempi non brevi richiesti per la procedura di variante utile alla conclusione dell'intero procedimento, anche se confortati dal parere favorevole degli uffici urbanistici Regionali. Tuttavia, nelle more del perfezionamento della procedura di variante scelta per il conseguimento degli obiettivi, presumibilmente l'accordo di programma, si è ritenuto opportuno stipulare il presente accordo integrativo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, in modo da rendere chiari ed evidenti gli accordi tra la Soc. SITAS e Comune e anticiparne le finalità.

Questa Amministrazione ritiene che con la stipula del presente accordo si possa aggiungere un ulteriore tassello all'obiettivo di un effettivo e consolidato sviluppo turistico, tale da consentire finalmente che anche la nostra comunità, nonostante la crisi generale, possa vedere il futuro in maniera più ottimistica e convinta delle grandi potenzialità che il nostro territorio offre, anche in forza dell'intervento che si dovrà realizzare.

Concludendo, con il presente atto si propone di approvare lo "Schema Integrativo ex art. 11 L. 241/90", allegato alla presente delibera e di dare mandato al Sindaco per sottoscriverlo in rappresentanza del Comune.

Al termine della relazione, il Sindaco invita i consiglieri a intervenire.

**INTERVIENE** il Consigliere **Piras Cristoforo Luciano** (gruppo minoranza): Ricorda in primo luogo l'attenzione e l'apporto costruttivo che il gruppo di minoranza ha espresso nel corso di questi anni sull'insediamento turistico di Malfatano, il cui iter ha avuto origine con la passata Amministrazione e che, come riferito correttamente dal Sindaco è stato sviluppato dall'Amministrazione in carica che ha potuto contare su unanimi pronunciamenti del Consiglio. L'odierna proposta dell'Amministrazione comunale propone ulteriori obiettivi attraverso l'accordo di programma, procedimento che incontra anche il favore del gruppo di minoranza e che potrebbe essere utilizzato anche per le aree del porto. Sollecita il massimo coinvolgimento del Consiglio comunale per affrontare compiutamente e giungere ad un unanime consenso, su argomenti di così grande importanza, quali ad esempio il passaggio al 25% della quota residenziale a scapito di quella alberghiera e delle ripercussioni che questa scelta può avere sull'indotto e sulla occupazione. Ritiene che sulla proposta oggi in esame, non vi sia stato il preliminare e necessario coinvolgimento del proprio gruppo e che, anche nella considerazione che gli sviluppi dell'eventuale accordo in questione saranno necessariamente a carico dalla nuova Amministrazione che uscirà dalla imminente tornata elettorale, chiede un rinvio dell'argomento all'Ordine del Giorno.

**IL SINDACO** interviene per precisare che il 25% destinabile al residenziale, è contemplato nel P.U.C. vigente e che gli interventi residenziali hanno necessità di cura e manutenzione durante tutto il corso dell'anno, quindi potenzialmente le attività del settore, non solo strettamente dei servizi turistici, ma dell'edilizia, del giardinaggio, dell'impiantistica, potrebbero assumere un importante ruolo nello sviluppo e l'occupazione locale. Ritiene inoltre indispensabile un pronunciamento nella seduta odierna, posto che, come già comunicato, domani vi sarà un incontro con l'Assessore regionale competente sull'argomento. Ritiene peraltro che il Consiglio Comunale sia la sede più opportuna per discutere e dissipare eventuali dubbi.

**INTERVIENE** il Consigliere **Mulas Antonio Massimo** (gruppo maggioranza): Riferendosi alle motivazioni alla base della proposta di rinvio avanzata dal consigliere Piras, ritiene che il Consiglio comunale chiamato a esprimersi sulla proposta illustrata dal Sindaco, abbia avuto in questi anni ampia possibilità di conoscere compiutamente e nei dettagli tutto l'iter del Piano di Lottizzazione di Malfatano, tale da consentire nella seduta odierna, le proprie conclusioni. Ripercorre in sintesi tutto il percorso del P.d.L., richiamando l'attenzione su alcuni degli obiettivi che unanimemente il Consiglio licenziò nell'ottobre del 2008: salvaguardia dei siti sensibili, con disponibilità della Ditta a non localizzare cubature nei comparti H e I, la contribuzione straordinaria a beneficio della realizzazione della strada di collegamento fra il Centro urbano e Malfatano. Sottolinea che l'integrazione dell'accordo oggi in esame è pienamente in linea con quegli obiettivi. Conclude invitando i consiglieri ad un atto di responsabilità quali rappresentanti a pieno titolo oggi della Comunità locale, nella considerazione che eventuali future compagini amministrative potranno, se lo riterranno opportuno, rivedere quando stabilito in precedenza, anche al fine di migliorarlo proprio come avvenuta nel P.d.L. di Malfatano.

**INTERVIENE** il Consigliere **Tanas Antonio Fernando** (gruppo maggioranza): Esprime compiacimento per il documento proposto che risulta, esaustivo e puntuale sia nell'impianto generale che nelle situazioni di dettaglio, della volontà di questa Amministrazione. Ritiene tuttavia, che vi siano alcuni aspetti che possono essere ulteriormente chiariti da chi, come il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica, ha seguito in prima persona lo svilupparsi della predisposizione degli atti. Riprende in merito il punto 3, 1° capoverso, della premessa dell'accordo di programma che prevede la possibilità di riconoscere alla struttura turistico-alberghiera, un'adeguata dotazione di spiagge, arenili e accessi al mare. Ritiene che questo debba essere valutato attentamente in sede di approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali o, quantomeno, in uno stralcio del P.U.L. per la spiaggia di Tuerredda. Pur nella consapevolezza della necessità per le strutture turistiche di poter

utilizzare le spiagge occorre valutare, in merito, anche i diritti dei cittadini, considerato che proprio nella zona costiera, già esistono importanti limitazioni alla fruizione della Comunità locale.

**IL SINDACO** ricorda che vi è una specifica Legge e un'insieme di disposizioni impartite dalla R.A.S. in ordine sia alla predisposizione del P.U.L. che ai contenuti dello stesso. Precisa che si dovrà operare attraverso l'istituto delle concessioni demaniali, previa individuazione nel P.U.L. quale strumento di programmazione, di spazi e loro destinazione.

**IL SINDACO** prima di dichiarare conclusa la discussione, chiede se vi siano ulteriori richieste di intervento.

**INTERVIENE** il Consigliere **Piras Cristoforo Luciano** (gruppo minoranza): Chiede che sia messa ai voti la proposta di rinvio avanzata in precedenza.

**IL SINDACO** propone al Consiglio la votazione sulla proposta di rinvio presentata a nome del gruppo di minoranza dal Consigliere Piras.

**PRESENTI 16 VOTANTI 16**

Con voti **5 favorevoli** al rinvio (Piras, Mocci, Murgia, Zedda, Virdis)

**11 contrari** al rinvio (gruppo maggioranza)  
espressi per alzata di mano

#### **IL CONSIGLIO DELIBERA**

**DI RESPINGERE** la richiesta di rinvio della proposta all'ordine del giorno.

**Il consigliere PIRAS** a nome del gruppo di minoranza, chiede che prima di passare alla votazione, il Sindaco accordi una sospensione dei lavori di cinque minuti.

**Il Sindaco** accoglie la richiesta del consigliere PIRAS e sospende i lavori alle ore 20,05.

Alle ore 20,10 **il Sindaco** riprende i lavori del Consiglio. Sono presenti gli stessi 16 consiglieri, risultanti dall'appello nominale dell'apertura della seduta.

**INTERVIENE** il Consigliere **Piras Cristoforo Luciano** (gruppo minoranza): Nel ribadire i concetti già espressi in ordine al pronunciamento favorevole sul Piano di Lottizzazione in argomento, fatte salve le considerazioni manifestate circa la necessità di un maggiore coinvolgimento preliminare del gruppo di minoranza e di tutto il consiglio su decisioni della massima importanza per lo sviluppo e futuro di Teulada, nella consapevolezza della responsabilità di rappresentanti della Comunità locale, annuncia il voto favorevole del gruppo di Minoranza.

Considerato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, **il Sindaco** conclude la discussione esprimendo compiacimento per la decisione responsabile del gruppo di minoranza, nella convinzione che interventi così importanti per la Comunità, come quello di Malfatano, non possano essere considerati come dell'una o dell'altra parte, ma espressione di tutto il Consiglio.

Propone quindi la votazione sulla proposta all'Ordine del Giorno.

**PRESENTI 16 VOTANTI 16**

Con voti **UNANIMI FAVOREVOLI** espressi per alzata di mano

## **DELIBERA**

**DI FARE** propria la proposta in premessa;

**DI APPROVARE** lo schema dell'accordo integrativo ex art. 11 L. n. 241/90 allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, dando mandato al Sindaco per la sua sottoscrizione in rappresentanza del Comune.

**IL PRESIDENTE**

F.TO ALBAI

**IL SEGRETARIO COM.LE**

F.TO PODDA

---

### **PARERI EX ART. 49 T.U. D.LGVO 267/2000**

**REGOLARITA' tecnica**

Parere favorevole

II RESPONSABILE

F.TO Urru

**REGOLARITA' contabile**

Parere favorevole

II RESPONSABILE

F.TO Puddu

---

### **ATTESTATO DI CONFORMITA'**

(Ai sensi dell'art. 97 comma 2 T.U. n.267 18/08/2000)

Ai sensi dell'art. 97 comma 2 T.U. n.267 18/08/2000, ATTESTO che la su estesa deliberazione è conforme alle leggi, statuto e regolamenti.

Il Segretario comunale

dr. Podda Siro

---

**ATTESTO** che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 30/03/2010 prot. 2671 e che in pari data e protocollo è stata inviata ai Capi Gruppo consiliari.

li, 30/003/2010

Il Segretario comunale

F.TO dr. Podda Siro

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO

li, 30/003/2010

L'IMPIEGATO DELEGATO