

COMUNE DI TEULADA

Provincia di Cagliari



COPIA

N. 13 del 01/04/2010

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE seduta straordinaria pubblica-

OGGETTO: SITAS SRL - CAGLIARI. PIANO DI LOTTIZZAZIONE TURISTICO ALBERGHIERO SUB-COMPARTO E1-E,F - LOC. Malfatano. APPROVAZIONE RIMODULAZIONI PLANOALTIMETRICHE DELLE VOLUMETRIE E MODIFICA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

L'anno DUEMILADIECI, il giorno PRIMO del mese di APRILE alle ore 19,05 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:

ALBAI Giovanni	P		
LAI Marina	P	SERAFINI Alessandro	P
LOI Ignazio Mariano	P	MELIS Beniamino	P
TANAS Antonio Fernando	P	BOI Gianfranco	P
MANAI Giacomo	P	PIRAS Cristoforo Luciano	A
MULAS Antonio Massimo	P	MURGIA Bruno	A
DI GIOVANNI Pietro Paolo	P	MOCCI Salvatore	P
MURA Roberto	P	VIRDIS Mariano	P
BUSELLU Giovanni Antonio	P	ZEDDA Francesco	P
		PRESENTI 15	ASSENTI 2

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 del Responsabile del Settore Urbanistica reg. sett. n. 2 del 26/03/2010, corredata dei pareri ex art. 49 del T.U. 267/2000, come di seguito riportata:

Premesso che:

- la SITAS S.r.l. con sede in Cagliari Via Armando Diaz n. 29 ha avviato un complesso intervento turistico alberghiero che interessa il comparto "E" di Capo Malfatano, sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, ricadenti in zona omogenea "F" turistica, ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale;
- le opere in oggetto ricadono in ambito tutelato per effetto dell'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.04 e per effetto del Decreto Ministeriale del 22.09.80;
- con provvedimenti in data 01.03.2001 l'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione Servizio Tutela del Paesaggio ha autorizzato gli interventi previsti nei sub-comparto E1-d, E1-e,f ed E1-g, 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;
- in data 21.03.2001 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente i suddetti Piani di lottizzazione turistico alberghieri;
- in data 27.02.2002 sono state stipulate le convenzioni urbanistiche dei sub-comparti in questione, contenenti la disciplina e le obbligazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dei PdL, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e s.m.i.;
- con determinazioni n. 2218/VIII e n. 2205/VIII in data 18.09.2002 del Direttore del Servizio SIVEA della RAS Assessorato della Difesa dell'Ambiente, è stato escluso l'assoggettamento dei PdL sub-comparti E1-e,f ed E1-g alla procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi del D.P.R. 12.04.1996;
- con determinazione n. 47 in data 26.03.2004 il Comandante del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale dell'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 7 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, la trasformazione dei terreni interni al sub-comparto E1-f ed E1-g, soggetti a vincolo idrogeologico;
- nei sub-comparti E1-d, E1-e,f, E1-g, di cui ai PdL convenzionati è stata avviata in data 09.07.2004 da parte SITAS la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai permessi di costruire n. 23/2004, n. 16/2008, n. 46/2008 e n. 42/2009, sostenuti dalla relative autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs n. 42/2004;
- con deliberazione n. 37 del 3.10.2008 il Consiglio Comunale ha autorizzato la variazione d'uso delle volumetrie del sub-comparto E1-e, da servizi turistici ad albergo;
- conseguentemente all'avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria sono state rilasciate dall'ente competente le autorizzazioni paesaggistiche ed i relativi titoli edilizi per la realizzazione delle opere programmate dai Piani attuativi convenzionati del sub-comparti E1-d, E1-e,f ed E1-g;

Dato atto che per la realizzazione degli interventi programmati dal PdL nei sub-comparti E1-e,f, sono stati rilasciati i dovuti permessi di costruire sostenuti dalle prescritte autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della D.Lgs. n. 42/2004 e della L.R. n. 28/98;

Preso atto che la Sitas con nota n. 1962 del 08.03.2010 ha chiesto di poter modificare l'articolazione planoaltimetrica delle volumetrie autorizzate, la modifica delle tipologie edilizie e le sistemazioni esterne dei lotti fondiari previsti nel PdL convenzionato sub-comparti E1-e (unità convenzionata n. 1) ed E1-f valle (unità convenzionata n. 4);

Preso atto che la proposta presentata è relativa:

- alla modifica della dislocazione nel lotto fondiario delle strutture edilizie;
- alla modifica della tipologia edilizia precedentemente autorizzata;
- alla modifica delle sistemazioni esterne del lotto fondiario;

Preso atto inoltre che nella proposta Sitas è contemplata anche la modifica della tipologia edilizia dei servizi pubblici previsti nel sub-comparto E1-e, al fine della valutazione della coerenza del disegno

architettonico complessivo dell'intervento che comprende strutture private e strutture pubbliche di competenza dell'Amministrazione Comunale, programmate dal PdL all'interno del sub-comparto E1-e;

Ritenuto che la proposta Sitas di modificare l'articolazione delle volumetrie e la tipologia edilizia del PdL convenzionato sub-comparto E1-e, ed E1-F a valle, così come emerso in sede di istruttoria, risulta meritevole di proposta di approvazione, per via della migliore articolazione plano altimetrica delle strutture nel lotto fondiario, nonché della maggiore gradevolezza delle nuove tipologie rispetto a quelle precedentemente autorizzate;

Considerato che le variazioni richieste riguardando la sola modifica della dislocazione planimetrica delle volumetrie autorizzate, queste non possono in alcun modo avere ripercussioni negative nell'ambiente, in quanto:

- si interviene nel medesimo areale di trasformabilità a ciò originariamente predisposto dallo Studio di compatibilità paesistico ambientale del PUC e dal conseguente S.C.P.A. del PdL;
- è apprezzabile un miglioramento generale dell'impatto paesaggistico dell'intervento in conseguenza dell'utilizzo di tipologie edilizie variamente articolate che rispettano l'orografia del territorio e risultano coerenti con gli elementi ambientali soggetti a tutela;
- sono proposte le disarticolazioni degli edifici di grandi dimensioni precedentemente autorizzati, a vantaggio di una distribuzione più elementare e aperta che riduce considerevolmente l'impatto degli interventi sul territorio;

Considerato che le variazioni non sostanziali ai Piani di lottizzazione, quali quelle in questione presentate dalla Sitas, che non modificano la consistenza volumetrica, i perimetri ed il dimensionamento globale del piano, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i. e dalla L.R. n. 45/89 e s.m.i.;

Considerato altresì che il C.T.R.U. in sede di approvazione dello Studio di compatibilità paesistico ambientale dei PdL Sitas, di cui al verbale in data 12.09.2000, ha indicato anche l'eventuale possibilità di “ *modificare le articolazioni volumetriche in sede di rilascio dei titoli autorizzativi degli esecutivi edilizi, fermo restando il rispetto degli areali di trasformabilità già identificati dallo SCPA*”, ed ha prospettato che le articolazioni dei volumi potranno subire in “ *sede di progettazione edilizia parziali rimodulazioni*”;

Considerato che la modificazione delle articolazioni volumetriche nel lotto e la modifica delle tipologie edilizie, devono essere autorizzate dalla RAS - Servizio tutela paesaggistica, così come precisato dalle direttive regionali di attuazione della L.R. n. 28/98 e dalla stessa nota RAS n. 1751 del 01.03.2001;

Visto il Vigente Piano Urbanistico Comunale;

Viste le L. n. 1150/42 e s.m.i.;

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

Vista la L.R. n. 28/98;

Visto il Piano paesaggistico regionale;

Visto il PdL convenzionato sub-comparto E,F,

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

P R O P O N E

- di approvare la variazione all'articolazione plano volumetrica e la modifica delle tipologie edilizie, degli interventi edilizi previsti dal Piano di lottizzazione convenzionato E1-e (unità convenzionata n. 1) e E1-F a valle (unità convenzionata n. 4), così come previsti dagli elaborati progettuali allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

di dare atto che la proposta verrà trasmessa alla Ras Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica – Servizio tutela paesaggistica per la prescritta autorizzazione di competenza ai sensi della L.R. n. 28/98;

di dare atto che la proposta in questione si compone dei seguenti elaborati:

All. A	Relazione descrittiva
All. B	Relazione paesaggistica
All. C	Relazione geologica e geotecnica
Tav 1.0	Corografia - Stralcio PTP – Stralcio PUC – Planimetria catastale (PdL approvato)
Tav 1.1	Stralcio della zonizzazione (PdL approvato)
Tav. 2.0	Stralcio del planivolumetrico (PdL approvato)
Tav. 2.1	Stralcio del piani volumetrico - unità convenzionate e non convenzionate
Tav. 2.2	Stralcio del Planivolumetrico - VARIANTE
Tav. 2.3	Stralcio del Planivolumetrico – confronto VARIANTE – PdL convenzionato
Tav. 3.0	Estratto di mappa – planimetria catastale (PdL approvato)
Tav.4.0	Tipologie edilizie comparto E (PdL approvato)

Tav. 4.1	Tipologie edilizie comparto F valle - corpo centrale (PdL approvato)
Tav. 4.2 A	Tipologie edilizie comparto F valle - camere blocco A (PdL approvato)
Tav. 4.2 B	Tipologie edilizie comparto F valle - camere blocco B (PdL approvato)
Tav. 4.2 C	Tipologie edilizie comparto E – servizi pubblici (PdL approvato)
Tav. 4.3	Tipologie edilizie comparto E - VARIANTE
Tav. 4.4	Tipologie edilizie comparto F valle – camere - VARIANTE
Tav. 4.5	Tipologie edilizie comparto F valle – camere e suite - VARIANTE
Tav. 4.6	Tipologie edilizie comparto F valle – camere e servizi - VARIANTE
Tav. 4.7	Tipologie edilizie comparto F valle – blocco servizi comuni - VARIANTE
Tav. 4.8	Tipologie edilizie comparto E – volume pubblico - VARIANTE
Tav. 5.0	Comparto E-F valle – calcolo superfici e volumi
Tav. 5.1	Tipologie edilizie - sezioni sul terreno
Tav. 6.0	Documentazione fotografica – simulazione dell'intervento
Tav. 6.1	Documentazione fotografica – simulazione dell'intervento

IL SINDACO illustra la proposta in esame riferendo che nella esecuzione dei lavori del Piano in argomento, la Ditta lottizzante ha chiesto all'Amministrazione di poter variare la dislocazione planimetrica delle volumetrie autorizzate, la loro articolazione e la tipologia edilizia, al fine di un migliore inserimento e riduzione dell'impatto nel contesto ambientale e assicurare una maggiore fruibilità del complesso, senza alcuna modifica delle volumetrie già concesse, i perimetri ed il dimensionamento complessivo del Piano. Conclude evidenziando che il favorevole esito della richiesta, oggetto della proposta in esame, dovrà essere sottoposto alla autorizzazione della R.A.S. - Servizio tutela paesaggio. Invita quindi il Responsabile del settore Urbanistica, a illustrare i dettagli tecnici della proposta.

INTERVIENE il geom. **Urru Alberto**, Responsabile del Settore Urbanistica, che puntualizza i contenuti tecnici della proposta, le motivazioni addotte dalla Ditta Lottizzante e le risultanze favorevoli alla richiesta, formulate dall'Ufficio.

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

INTERVIENE il Consigliere **Mocci Salvatore** (gruppo minoranza): Conferma la posizione favorevole espressa dal gruppo di minoranza in occasione dell'esame di precedenti proposte sul P.d.L. in argomento. Ritiene che rispetto alle previsioni progettuali iniziali del 2001 e, soprattutto nell'esecuzione dell'intervento, sia nella norma la richiesta della Ditta di rivedere alcuni aspetti del Piano. Relativamente alla proposta, annuncia il voto favorevole del proprio gruppo, raccomandando al Sindaco e all'Esecutivo, di porre la massima attenzione nella fase di interlocuzione con la R.A.S., circa gli aspetti di tutela del paesaggio e la salvaguardia ambientale.

Il Sindaco considerato che non vi sono ulteriori richieste di intervento, conclude la discussione assicurando la massima attenzione sugli aspetti ambientali e di utilizzo del territorio, facendo proprie le raccomandazioni del gruppo di minoranza.

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

PRESENTI 15 VOTANTI 15

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

DELIBERA

DI FARE propria la proposta in premessa;

DI APPROVARE la variazione all'articolazione piano volumetrica e la modifica delle tipologie edilizie, degli interventi edilizi previsti dal Piano di lottizzazione convenzionato E1-e (unità convenzionata n. 1) e E1-F a valle (unità convenzionata n. 4), così come previsti dagli elaborati progettuali allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI DARE ATTO che la proposta verrà trasmessa alla Ras Assessorato EE.LL. Finanze ed Urbanistica – Servizio tutela paesaggistica per la prescritta autorizzazione di competenza ai sensi della L.R. n. 28/98;

DI DARE ATTO che la proposta in questione si compone dei seguenti elaborati:

All. A	Relazione descrittiva
All. B	Relazione paesaggistica
All. C	Relazione geologica e geotecnica
Tav 1.0	Corografia - Stralcio PTP – Stralcio PUC – Planimetria catastale (PdL approvato)
Tav 1.1	Stralcio della zonizzazione (PdL approvato)
Tav. 2.0	Stralcio del planivolumetrico (PdL approvato)
Tav. 2.1	Stralcio del piani volumetrico - unità convenzionate e non convenzionate
Tav. 2.2	Stralcio del Planivolumetrico - VARIANTE
Tav. 2.3	Stralcio del Planivolumetrico – confronto VARIANTE – PdL convenzionato
Tav. 3.0	Estratto di mappa – planimetria catastale (PdL approvato)
Tav.4.0	Tipologie edilizie comparto E (PdL approvato)
Tav. 4.1	Tipologie edilizie comparto F valle - corpo centrale (PdL approvato)
Tav. 4.2 A	Tipologie edilizie comparto F valle - camere blocco A (PdL approvato)
Tav. 4.2 B	Tipologie edilizie comparto F valle - camere blocco B (PdL approvato)
Tav. 4.2 C	Tipologie edilizie comparto E – servizi pubblici (PdL approvato)
Tav. 4.3	Tipologie edilizie comparto E - VARIANTE
Tav. 4.4	Tipologie edilizie comparto F valle – camere - VARIANTE
Tav. 4.5	Tipologie edilizie comparto F valle – camere e suite - VARIANTE
Tav. 4.6	Tipologie edilizie comparto F valle – camere e servizi - VARIANTE
Tav. 4.7	Tipologie edilizie comparto F valle – blocco servizi comuni - VARIANTE
Tav. 4.8	Tipologie edilizie comparto E – volume pubblico - VARIANTE
Tav. 5.0	Comparto E-F valle – calcolo superfici e volumi
Tav. 5.1	Tipologie edilizie - sezioni sul terreno
Tav. 6.0	Documentazione fotografica – simulazione dell'intervento
Tav. 6.1	Documentazione fotografica – simulazione dell'intervento

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

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

F.TO dr. Podda Siro

ATTESTO che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 07/004/2010 prot. 2882 e che in pari data e protocollo è stata inviata ai Capi Gruppo consiliari.

li, 07/04/2010

Il Segretario comunale

F.TO dr. Podda Siro

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO

Li, 07/04/2010

L'IMPIEGATO DELEGATO