



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 34/5 DEL 2.9.2014

Oggetto: Procedura di verifica, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Delib.G.R. n. 34/33 del 7 agosto 2012 relativa all'intervento "Progetto di ristrutturazione e razionalizzazione dell'insediamento ricettivo, del Forte Village Resort in località Santa Margherita di Pula, S.S. 195 km. 39,600, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente – legge regionale 23.10.2009, n. 4 (piano casa)". Proponente: IDeA FIMIT SGR Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la Società IDeA FIMIT SGR Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio ha presentato ad aprile 2014, regolarizzandola a maggio, l'istanza di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) relativa all'intervento "Progetto di ristrutturazione e razionalizzazione dell'insediamento ricettivo del Forte Village Resort in località Santa Margherita di Pula, S.S.195 Km. 39,600, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente - legge regionale 23.10.2009, n. 4 (piano casa)", ascrivibile alla categoria di cui al punto 8, lettera s) "modifiche o estensioni di progetti di cui all'allegato A1 o all'allegato B1 già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'allegato A1)" dell'allegato B1 alla Delib.G.R. n. 34/33 del 7 agosto 2012.

La Società proponente ha trasmesso integrazioni volontarie in data 30 giugno 2014, costituite da elaborati grafici sostitutivi e documentazione fotografica, funzionali ad una migliore descrizione dell'intervento e dello stato dei luoghi.

L'intervento, ubicato nel territorio del Comune di Pula, è mirato alla riqualificazione del patrimonio edilizio e dei servizi esistenti all'interno del complesso ricettivo del Forte Village Resort, il cui impianto originario risale alla fine degli anni '60. La superficie, dell'area di proprietà interessata dall'intervento, risulta di 465.800 mq complessivi (47 ettari circa) completamente ricadenti nella



zona F dello strumento urbanistico vigente, con destinazione confermata nel nuovo PUC in via di approvazione. Attualmente il volume esistente è di 199.323,85 mc, così ripartiti: 123.341,53 mc all'interno della fascia dei 300 metri dal mare; 53.482,32 mc fra la fascia dei 300 metri dal mare e la S.S.195; 22.500 mc oltre la SS.195 nella zona Diga - Leisureland - villaggio Staff.

Attraverso le possibilità introdotte dalla L.R. n. 4/2009 vengono proposti ampliamenti per un totale di 16.171,79 mc (11.365,90 mc entro la fascia dei 300 metri dal mare, i restanti oltre la fascia), ottenuti anche attraverso demolizioni e ricostruzioni finalizzate alla razionalizzazione/riqualificazione dell'esistente e al miglioramento dello standard del servizio offerto (a fronte degli ampliamenti volumetrici il progetto comporta, rispetto alla situazione attuale, una diminuzione di 64 unità per le camere e di 87 posti letto, con la maggiore contrazione nella fascia dei 300 metri dal mare).

In sintesi l'intervento prevede, entro i 300 metri dal mare: la riorganizzazione della zona sportiva, con la demolizione e ricostruzione/riposizionamento del fabbricato destinato a bar e servizi igienici, ora in muratura e da realizzare con struttura in legno; la ristrutturazione del Ristorante Pasta House con l'introduzione di materiali come il legno e la pietra naturale, l'eliminazione di parte degli stradelli in cotto esistenti e l'introduzione di rifiniture in graniglia stabilizzata o pietra-cotto naturale per la nuova viabilità; interventi presso l'Hotel le Dune con l'ampliamento bungalow C3 e la previsione del nuovo ricevimento, nelle vicinanze della spiaggia ed edificato senza l'ausilio di opere in cemento armato e con struttura in legno naturale su pali; la riqualificazione dell'area villaggio bungalow parte integrante dell'Hotel Borgo, Le Palme e Villaggio, con la dotazione di 15 nuove piscine; l'ampliamento della Sala Congressi esistente, con una nuova sala eventi polivalente di circa 1300 mq; la riqualificazione e ampliamento della struttura in legno esistente e la trasformazione in suite dell'attuale Mini-Club. Oltre la fascia dei 300 metri dal mare si prevede: nell'Hotel Villa Del Parco l'ampliamento cucina esistente al piano secondo; la Ristrutturazione e Ampliamento Bungalow dell'Hotel Borgo - Villaggio, con la dotazione di 10 nuove piscine; nuove suite convertibili nell'area villaggio personale; l'incremento delle camere del personale; un nuovo campo da tennis; una piscina sportiva e la copertura delle piscine esistenti nelle Thermae del Parco.

L'Assessore continua riferendo che il Servizio Sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali (SAVI), a conclusione dell'istruttoria, tenuto conto che il Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Cagliari con propria nota prot. n. 27537 TP-CA/CI del 20.6.2014 ha segnalato una criticità di carattere paesaggistico legata alla previsione di numerose piscine, pur ritenendola affrontabile e risolvibile in sede delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004; condiviso il rilievo su tale criticità, in riferimento alla quale vanno considerati



anche i significativi movimenti di terra richiesti, i consumi idrici connessi, l'ulteriore incremento di impermeabilizzazione dei suoli; ritenuto che la documentazione depositata risulta sufficiente per consentire la comprensione delle caratteristiche e delle dimensioni del progetto, della tipologia delle opere previste e del contesto territoriale e ambientale di riferimento, nonché dei principali effetti che possono aversi sull'ambiente, propone di non sottoporre alla procedura di VIA l'intervento in oggetto, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, le quali dovranno essere recepite nel progetto da sottoporre a autorizzazione:

- 1) in relazione agli interventi relativi alla realizzazione delle piscine, le quali non rientrano tra le opere contemplate dalla L.R. n. 4/2009, dovranno essere stralciate dal progetto quelle site all'interno della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia marina. In riferimento a quelle site oltre la predetta fascia, in sede di autorizzazione paesaggistica dovranno essere valutate la riduzione del numero e delle dimensioni;
- 2) dovrà essere elaborato un piano del verde di dettaglio, in cui siano previsti e programmati, anche procedendo per lotti, interventi progressivi di riequilibrio dell'assetto vegetazionale, attraverso la sostituzione di specie vegetali alloctone, arboree e non, con specie coerenti con il contesto vegetazionale locale. Tale piano, corredato di cronoprogramma, dovrà essere trasmesso al SAVI preventivamente all'avvio dei lavori. Sia la fase di redazione del piano che quella di attuazione dovranno essere curate da esperto in botanica, che dovrà garantire una supervisione qualificata circa l'effettiva attuazione degli interventi, in conformità al piano stesso;
- 3) in fase di progettazione definitiva/esecutiva dovrà essere valutato, compatibilmente alle esigenze di natura paesaggistica, l'utilizzo di fotovoltaico integrato (tetti, tettoie, brisesoleil, etc.) e/o parzialmente integrato e il ricorso ad installazioni solari-termiche;
- 4) dovranno essere attuate tutte le opere di mitigazione previste nello studio preliminare ambientale, in riferimento sia alla fase di cantiere che di esercizio. Per l'illuminazione della viabilità e degli spazi esterni dovranno essere utilizzati rispettivamente sistemi di illuminazione ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, compatibili con la normativa tecnica e le linee guida regionali in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, constatato che il Direttore generale dell'Assessorato ha espresso il parere favorevole di legittimità, propone alla Giunta regionale di far propria la proposta del Servizio Sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali.



La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore della Difesa dell'Ambiente

DELIBERA

- di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA il progetto relativo all'intervento "Progetto di ristrutturazione e razionalizzazione dell'insediamento ricettivo del Forte Village Resort in località Santa Margherita di Pula, S.S.195 Km. 39,600, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente - legge regionale 23.10.2009, n.4 (piano casa)", proposto dalla Società IDeA FIMIT SGR Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio, a condizione che siano rispettate, e recepite nel progetto da sottoporre ad autorizzazione, le prescrizioni descritte in premessa, sull'osservanza delle quali dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Pula, Servizio Tutela Paesaggistica per la Provincia di Cagliari e di Carbonia-Iglesias, il Servizio territoriale dell'ispettorato ripartimentale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale e il Dipartimento ARPAS competenti per territorio;
- di stabilire che, fermo restando l'obbligo di acquisire gli altri eventuali pareri e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti, i lavori relativi all'intervento in oggetto, la cui data di inizio dovrà essere comunicata al Servizio SAVI e agli Enti di controllo, dovranno essere realizzati entro cinque anni dalla pubblicazione della presente deliberazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente, pena l'attivazione di una nuova procedura.

Il Servizio SAVI provvederà alla comunicazione della presente deliberazione ai soggetti interessati al procedimento, a tutte le Amministrazioni competenti, e alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (B.U.R.A.S.).

Il Direttore Generale

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru