



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

DELIBERAZIONE N. 15/22 DEL 29.4.2014

Oggetto: **Procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per il progetto "Piano di Lottizzazione "La Capaccia" sito in Comune di Tempio Pausania (OT), frazione di San Pasquale". Proponente: Sardegna 30 s.r.l..**

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la Società Sardegna 30 s.r.l. ha depositato, ad aprile 2012, l'istanza di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) per il progetto "Piano di Lottizzazione "La Capaccia" sito in Comune di Tempio Pausania (OT), frazione di San Pasquale", ascrivibile alla categoria di cui all'Allegato B1, punto 8, lett. a) "Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m³, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati" della Delib.G.R. n. 24/23 del 2008 (oggi sostituita dalla Delib.G.R. n. 34/33 del 7.8.2012). L'intervento è stato oggetto in precedenza di una procedura di verifica, conclusasi con la Delib.G.R. n. 1/14 del 9.1.2008, che ha stabilito l'assoggettamento a VIA.

L'intervento, costituito da un centro turistico-residenziale-alberghiero, è ubicato nel territorio del Comune di Tempio Pausania, nell'isola amministrativa in vicinanza della frazione di San Pasquale e, sotto il profilo urbanistico, è sito all'interno della zona omogenea F del Programma di Fabbricazione attualmente vigente. A suo tempo il TAR Sardegna, con sentenza n. 1807/2007, ha accolto il ricorso della Società Sardegna 30 s.r.l. contro la dichiarata inefficacia della convenzione, stabilendo l'applicabilità dell'art. 15 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (piano di lottizzazione oltre la fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina, con convenzione efficace alla data di adozione del PPR). Il progetto proposto, che impegna una superficie territoriale di circa 32 ettari per una volumetria complessiva di 97.070 m³ (ripartita in 17.070 m³ di volumi pubblici, 3.000 m³ di volumi commerciali, 31.950 m³ di volumi alberghieri e 45.050 m³ di volumi residenziali), costituisce una modifica di quello precedentemente sottoposto a Verifica. Rispetto agli standard è stato previsto l'aumento della volumetria alberghiera a fronte di un ridimensionamento di quella destinata al residenziale (m³ 23.495,78 in diminuzione rispetto al progetto convenzionato). È stata inoltre incrementata la percentuale di verde, con un



riposizionamento degli edifici in funzione della morfologia del contesto e la scelta di differenti tipologie edilizie e metodologie costruttive.

Il progetto presentato prevede 4 zone funzionali, rispettivamente con destinazione residenziale (quattro macrolotti, più uno destinato ad accogliere cabine elettriche e vasca accumulo, all'interno dei quali si ritrovano cinque tipi edilizi), commerciale/servizi alla residenza/residenza (negozi più appartamenti), ricettiva (albergo con categoria 5 stelle, 120 stanze e 22 suites per un totale di 264 posti letto) e polifunzionale (ristorante-bar, centro benessere, sala congressi-expo, baby-garden, giardino botanico, locali tecnici, reception). La viabilità, distinta in pubblica e privata, contempla dei percorsi ciclopedonali; le reti tecnologiche sono costituite da rete idrica (differenziata in distribuzione idropotabile e distribuzione per altri usi), antincendio, fognaria (differenziata in acque bianche e acque nere, quest'ultima convogliante i reflui ad impianto di depurazione), elettrica, telefonica e di illuminazione.

In merito all'iter, l'Assessore riferisce che il procedimento è stato avviato in data 23 aprile 2012. Successivamente, il 20 giugno 2012 a San Pasquale, si è svolta la presentazione al pubblico, nel corso della quale non sono state presentate osservazioni di rilievo ai fini dell'istruttoria tecnica.

In data 23 luglio 2012 si è svolta la Conferenza Istruttoria in seguito alla quale, avuto riguardo dei contributi istruttori dei vari Enti, il Servizio della sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali (SAVI) ha richiesto integrazioni documentali, pervenute, successivamente all'accordo di una proroga, in data 7 marzo 2013 ed esaminate nel corso della seconda conferenza istruttoria, svoltasi in data 30 luglio 2013. Nel corso della riunione si è preso atto della conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) presso la Provincia di Olbia-Tempio (Determinazione n. 429 del 25.7.2013), con la quale per il Piano di Lottizzazione è stata esclusa l'ulteriore procedura di VAS, inoltre è stata ravvisata dal SAVI la necessità di alcuni chiarimenti in relazione al materiale pervenuto ed è stata indicata, da parte del Servizio tutela paesaggistica per le Province di Sassari e Olbia-Tempio, la opportunità di un sopralluogo nell'area di intervento, avvenuto alla fine del settembre 2013. Il proponente ha trasmesso nell'ottobre 2013 i chiarimenti richiesti dal SAVI e, preso atto della nota Pos. 2597/05, prot. n. 61689/XIV.15.1 del 23.12.2013 del Servizio tutela paesaggistica per le Province di Sassari e di Olbia-Tempio, al fine di rimuovere alcune criticità evidenziate da tale Servizio, ha proposto degli ulteriori aggiustamenti al progetto, trasmettendo integrazioni volontarie in data 19 febbraio 2014. In particolare, il percorso di affinamento del progetto, svoltosi nel corso della procedura, ha comportato: ulteriori ritocchi, in diminuzione, alla dimensione volumetrica (16.126,13 m³ di volumi pubblici e 78.998 m³ di volumi privati, di cui 3.000 m³ commerciali, 33.567 m³ alberghieri e 42.431 m³ residenziali); un incremento della percentuale di standard a verde (complessivamente il verde pubblico occupa una superficie di 102.180,20 m², pari al 32,05% della



superficie territoriale); il perfezionamento della scelta costruttiva come assemblaggio di elementi prefabbricati, funzionale alla minimizzazione dell'occupazione di cantiere e al migliore inserimento nel contesto (riduzione dei movimenti terra e di vegetazione rimossa); l'utilizzo di sistemi fotovoltaici integrati sulle coperture degli edifici, il riposizionamento e/o la rimozione/risagomatura di volumi, al fine della salvaguardia di aree con vegetazione di pregio e del minore impatto dal punto di vista della visibilità a distanza; il contenimento dell'infrastrutturazione viaria di progetto e la modifica della distribuzione e collocazione delle aree a parcheggio; la proposta di forme di recupero e riutilizzo delle acque, anche conseguenti all'adozione di un sistema di fitodepurazione.

L'Assessore riferisce quindi che, tenuto conto dei pareri/contributi istruttori espressi, sia in conferenza che con nota scritta, dagli altri Enti, tenuto conto che il Servizio tutela paesaggistica per le Province di Sassari e Olbia-Tempio (nota Pos. N. 2597/05 Prot. n. 11885/XIV.15.1 del 13.3.2014), pur evidenziando perplessità residue da affrontare nei successivi atti di competenza (approvazione ex art. 9, comma 5, L.R. n. 28/1998 e s.m.i. e autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004), segnala che "a confronto con il piano di lottizzazione originario, la soluzione progettuale raggiunga un accettabile compromesso tra le esigenze di tutela paesaggistica e la fattibilità economica dell'intervento, in quanto le aree con vegetazione di pregio interessate dagli interventi di trasformazione sono ridotte, sono stati eliminati gli interventi edilizi ricadenti nelle aree di maggiore visibilità, viene proposto il miglioramento della qualità della copertura vegetale delle aree meno pregiate con un bilancio complessivamente positivo dal punto di vista dell'integrazione dei valori naturalistici. Si esprime pertanto parere favorevole sull'intervento complessivo"; considerato che la documentazione è sufficiente per consentire la comprensione delle caratteristiche e dimensioni del progetto, la tipologia delle opere previste ed il contesto territoriale e ambientale di riferimento, il Servizio SAVI ha concluso l'istruttoria con una proposta di giudizio positivo sulla compatibilità ambientale dell'intervento, a condizione che siano attuate tutte le misure di mitigazione previste nello Studio di Impatto Ambientale (SIA) e nella documentazione integrativa e che siano recepite nel progetto esecutivo le prescrizioni di seguito riportate:

1. fatte salve eventuali modifiche richieste dal Servizio Tutela Paesaggistica nei successivi procedimenti in materia paesaggistica (approvazione P.d.L. ex art. 9, comma 5, L.R. n. 28/1998 e s.m.i. e, per i progetti edilizi, autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004) la configurazione di progetto dovrà essere quella datata 10 febbraio 2014 e trasmessa in data 19 febbraio 2014, la cui planimetria generale è riportata nelle Tavole B.04 (Schema-tipo) e B.05 (con inserimento su fotopiano);
2. dovrà essere completato l'iter avviato presso la Direzione generale dell'Agenzia regionale del distretto Idrografico della Sardegna (ADIS) in considerazione di quanto previsto dall'art. 8, comma 2 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico;



3. in fase di cantiere dovranno essere poste in atto le misure di mitigazione evidenziate nello SIA e le prescrizioni di cui alla Determinazione n. 429 del 25.7.2013 della Provincia di Olbia-Tempio, conclusiva della verifica di assoggettabilità a VAS, al rispetto delle quali dovranno essere vincolate, tramite specifiche prescrizioni contrattuali, anche tutte le ditte esterne esecutrici dei lavori. Inoltre:
 - a) tutti gli interventi dovranno essere realizzati tenendo conto dell'obiettivo, dichiarato nello SIA, di massimizzare la conservazione della vegetazione spontanea a macchia e di ripristino e restauro ecologico delle aree interessate dal cantiere;
 - b) al fine di migliorare l'inserimento visivo e paesaggistico delle opere, tutte le aree temporaneamente occupate dal cantiere, le aree contigue alle strade e ai parcheggi e le relative scarpate dovranno essere rinaturalizzate, secondo i criteri individuati nel piano del verde, mediante la messa a dimora di alberi e arbusti appartenenti alla flora sarda e al contesto vegetazionale esistente, privilegiando le specie xerofile ed utilizzando anche il materiale vegetale (esemplari arborei ed arbustivi, talee) di cui si renderà necessario l'espianto nella fase di preparazione delle aree di cantiere;
4. tutte le aree a macchia alta e macchia bassa, come individuate nella TAV A.1.8 "Tavola delle valenze vegetazionali", non interessate dai lavori dovranno essere destinate alla conservazione, nel rispetto delle dinamiche evolutive naturali, escludendo gli interventi di gestione previsti nel Piano del verde. Gli interventi di evoluzione guidata e di rinfoltimento dovranno essere realizzati sulle aree attualmente a cisteto, tenendo conto della serie di vegetazione potenziale del sito e seguendo le indicazioni del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale (CFVA), da coinvolgere preventivamente;
5. oltre a quanto previsto dal proponente nel Piano del verde datato 2014, si dovrà:
 - a) su tutte le aree soggette ai lavori, effettuare il periodico controllo della presenza di specie invasive ed esotiche e la loro rimozione;
 - b) nei lavori di consolidamento e protezione delle scarpate, fare ricorso a tecniche di bioingegneria forestale e a basso impatto, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali (biostuoie in fibre biodegradabili, legno, talee) ed utilizzando specie arbustive ed erbacee autoctone;
 - c) su tutte le aree definite a verde infrastrutturale (VI e VPI) e pubblico concentrato (VC), prevedere l'esclusivo utilizzo di specie autoctone;
 - d) oltre al trapianto degli esemplari arborei individuati nel piano, prevedere anche l'espianto, con tecniche idonee e il trapianto degli esemplari arbustivi ed arborei presenti nelle aree



di sedime delle opere, al fine dell'utilizzo del materiale vegetale nei ripristini e negli interventi di rinaturalizzazione;

6. nella realizzazione della viabilità dovrà essere previsto l'inserimento di strutture (ecodotti) che garantiscano la permeabilità dell'infrastruttura stradale alla fauna;
7. con riferimento al sistema di depurazione, previsto come sistema autonomo in alternativa al convogliamento alla pubblica fognatura:
 - a) in sede autorizzativa, in conformità alla Delib.G.R. n. 69/25 del 2008, dovranno essere verificati i presupposti in rapporto alla pianificazione di settore;
 - b) come segnalato dal Servizio igiene e sanità pubblica del Dipartimento di Prevenzione della ASL Olbia, ai fini della tutela della salute pubblica, dovrà essere garantita una distanza non inferiore a 100 metri da siti a valenza pubblica/ricreazionale;
 - c) per la mitigazione dell'impatto visivo, l'area delle vasche dovrà essere schermata mediante la realizzazione di siepi arbustive e gruppi alberati, da inserire in modo non schematico, tenendo conto dei punti di visibilità e con sviluppo e secondo una sequenza che si colleghi al verde perimetrale degli impianti sportivi; la progettazione esecutiva dovrà tenere conto delle indicazioni del competente Servizio Tutela Paesaggistica;
 - d) nel bacino di fitodepurazione (zona umida finissaggio), in tutta la fase di gestione dovrà essere escluso l'utilizzo di qualunque specie esotica, sia erbacea che legnosa, ed estranea alla flora sarda;
8. in relazione agli impatti residui non mitigabili sulla vegetazione forestale, dovrà essere sottoposto all'approvazione del competente Servizio del CFVA il progetto di un rimboschimento compensativo, con superficie minima di 5 ettari, in area degradata. L'individuazione dell'area dovrà avvenire anche secondo le indicazioni del Comune di Tempio Pausania, il rimboschimento dovrà essere realizzato entro due anni dall'avvio dei lavori e le cure colturali dovranno essere garantite per un periodo non inferiore a cinque anni dopo la messa a dimora;
9. in relazione all'analisi del ciclo idrico, in cui è stata scelta nello SIA la soluzione denominata "blu" (approvvigionamento idropotabile da rete pubblica; derivazione da pozzo artesiano per piscine, wellness, etc; riutilizzo di acqua da pozzo per acqua tecnica per usi accessori delle attività residenziali, alberghiere e commerciali non legate alla alimentazione, all'igiene personale e per uso antincendio; utilizzo acque reflue per uso irriguo; presenza di sistemi di accumulo per la gestione dei carichi di punta), per l'acqua estratta dai pozzi artesiani sarà necessaria una certificazione di potabilità ai sensi del D.Lgs. n. 31/2001 in caso di utilizzo ai fini dell'approvvigionamento delle piscine;



10. per l'illuminazione della viabilità e degli spazi esterni (vialetti, sentieri, spazi comuni, strutture sportive e ricreative, etc.) si dovranno installare lampade ad alta efficienza luminosa, dove possibile a luce monocromatica, e dotate di schermatura riflettente verso terra, compatibili con la normativa tecnica e le linee guida regionali per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico;
11. previo contatto con il dipartimento ARPAS competente, dovrà essere verificato e successivamente attuato il piano di monitoraggio allegato allo SIA;
12. tenuto conto del cronoprogramma elaborato, che prevede la suddivisione in sei stralci funzionali, per tutta la durata dei lavori, periodicamente, con cadenza annuale, dovrà essere trasmesso, al Servizio SAVI e alla Provincia di Olbia-Tempio, oltre che al Servizio territoriale dell'Ispettorato Ripartimentale del CFVA e al Dipartimento ARPAS competenti per territorio, un rapporto, su supporto informatico, sotto forma di "relazione tecnica di aggiornamento e stato di avanzamento dei lavori", corredato di documentazione fotografica, in cui siano riportate le opere realizzate e residue, che attesti il recepimento delle prescrizioni e l'attuazione delle misure di mitigazione.

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 di giudizio del Servizio SAVI.

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

DELIBERA

- di esprimere, per le motivazioni indicate in premessa, un giudizio positivo sulla compatibilità ambientale dell'intervento denominato "Piano di Lottizzazione "La Capaccia" sito in Comune di Tempio Pausania (OT), frazione di San Pasquale", proposto dalla Società Sardegna 30 s.r.l., a condizione che siano rispettate le prescrizioni descritte in premessa, sull'osservanza delle quali dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Tempio Pausania, il Servizio tutela paesaggistica per le Province di Sassari e Olbia-Tempio, il Servizio territoriale dell'Ispettorato Ripartimentale del CFVA 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, la validità della presente deliberazione, ai fini della realizzazione dei lavori relativi all'intervento in oggetto, la cui data di inizio dovrà essere comunicata al Servizio SAVI e agli Enti di controllo, è pari a dieci anni dalla pubblicazione della presente deliberazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 15/22
DEL 29.4.2014

Il Servizio SAVI provvederà alla comunicazione della presente deliberazione ai soggetti interessati al procedimento, a tutte le Amministrazioni competenti, anche in materia di controllo ambientale, e alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS).

Il Direttore Generale

Gabriella Massidda

Il Presidente

Francesco Pigliaru