



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### DELIBERAZIONE N. 40/7 DEL 16.11.2010

**Oggetto:** Procedura di verifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Delib.G.R. n. 24/23 del 23 aprile 2008, relativa al progetto "Piano di Lottizzazione della Zona F in località Ziu Franciscu a carattere servizi, turistico-residenziale e turistico-alberghiero sita in località Ziu Franciscu in comune di Muravera (CA)".  
Proponente: Veratour S.p.A. ed Edilhouse Soc. Coop.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che le società Veratour S.p.A. ed Edilhouse Soc. Coop., in seguito alla Sentenza TAR Sardegna, Sez. II, 30 marzo 2010, n. 412, hanno presentato a giugno 2010 l'istanza di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento "Piano di Lottizzazione della Zona F in località Ziu Franciscu a carattere servizi, turistico-residenziale e turistico-alberghiero sita in località Ziu Franciscu in comune di Muravera (CA)", ascrivibile alla categoria di cui all'allegato B1 della Delib.G.R. n. 24/23 del 23 aprile 2008, punto 8, lettera 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 m<sup>3</sup>, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati".

L'intervento proposto consiste in un Piano di Lottizzazione, denominato Villaggio Turistico Alberghiero Edilhouse, di estensione pari a circa 17 ettari, che nella configurazione originale approvata nel 1992, ossia in regime di piena vigenza della Direttiva 85/337/CE, prevedeva un unico lotto fondiario, di superficie pari a circa 8,81 ettari, destinato all'edificazione di una volumetria di 31.023 m<sup>3</sup>. Nel 2005 è intervenuta una variante relativa alla divisione del lotto edificabile in 3 sublotti funzionali autonomi: Sublotto 1 destinato a Struttura medica (Superficie 2906 m<sup>2</sup>, Volume 1194 m<sup>3</sup>); Sublotto 2, di proprietà Edilhouse, destinato a Struttura Ricettiva "Casa per Ferie" (Superficie 48500 m<sup>2</sup>, Volume 15.000 m<sup>3</sup>); Sublotto 3, di proprietà attuale Veratour S.p.A., destinato a Struttura Ricettiva "Albergo" (Superficie 35.800 m<sup>2</sup>, Volume 14.334 m<sup>3</sup>).

L'intervento, ricadente in comune di Muravera, località Ziu Franciscu, è prossimo al mare, con una parte entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia. Il lato nord-ovest è pressoché parallelo ad un corso d'acqua, Rio Is Concias-Sedda sa Femmina, e ricadente entro la fascia di interesse paesaggistico dei 150 metri dalle sponde. Successivamente al 2005 sono state previste delle varianti di ottimizzazione del planivolumetrico, una delle quali consistente nell'arretramento dei



volumi originariamente previsti nella predetta fascia dei 300 metri. In seguito all'acquisizione, da parte della Veratour S.p.A., di aree confinanti, come ulteriore variante, a completamento ed ottimizzazione della funzionalità, sono previsti il posizionamento di 2 campi da tennis e di una serie di parcheggi, rimossi dalla fascia dei 300 metri dal mare, da coprire con pensiline fotovoltaiche.

Il Servizio Tutela paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, con nota prot. n. 34408/TP-CA/CI del 6.10.2010, oltre ad aver comunicato il vincolo paesaggistico a cui è sottoposto l'intervento, ha richiamato il rispetto dell'art. 10bis della L.R. n. 45/1989 e della normativa di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale (art. 26), in riferimento al divieto, nei 300 metri dal bagnasciuga, di esecuzione di interventi edilizi o di modificazione del suolo e di ogni intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità eco sistemica o la fruibilità paesaggistica. Il medesimo Servizio ha inoltre segnalato che "in merito alla diversa disposizione volumetrica all'interno del lotto, ancora da realizzare, questa dovrà comunque essere sottoposta alla verifica di coerenza delle volumetrie programmate ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. n. 4/2009".

L'Assessore riferisce che il Servizio Sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistemi informativi ambientali (SAVI), a conclusione dell'istruttoria, tenuto conto della nota del Servizio Tutela paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, 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 fase di cantiere relativo al completamento delle opere previste:
  - a) dovranno essere contenuti al minimo indispensabile i movimenti di terra necessari, gli eventuali materiali in esubero provenienti dagli scavi dovranno preferibilmente essere reimpiegati in conformità alle disposizioni degli art. 185 e 186 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
  - b) i rifiuti generati, dovranno essere opportunamente separati a seconda della classe, come previsto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e inviati a impianti di smaltimento autorizzati;
2. come richiamato nella nota prot. n. 34408/TP-CA/CI del 6.10.2010 del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, "in merito alla diversa disposizione volumetrica all'interno del lotto, ancora da realizzare, questa dovrà comunque essere sottoposta alla verifica di coerenza delle volumetrie programmate ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. n. 4/2009";



3. fatte salve eventuali disposizioni più restrittive da parte del Servizio Tutela Paesaggistica, in relazione alla parte di intervento illustrata nella tavola denominata Planimetria Generale, datata maggio 2010, di competenza della Veratour, ricadente entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina:
  - a) la piscina con solarium e ogni struttura permanente dovrà essere stralciata dal progetto o collocata oltre la fascia dei 300 metri avendo cura di evitare il posizionamento in corrispondenza della vegetazione a macchia spontanea esistente;
  - b) al fine di consentire la tutela e la ricostituzione della vegetazione spontanea della duna fissa e dell'area retrodunale, nella fascia dei primi 150 metri dalla linea di battigia marina dovrà essere esclusa qualsiasi opera/intervento di modifica dello stato dei luoghi. Il percorso pedonale di accesso alla spiaggia dovrà snodarsi in stretta aderenza al tracciato viario esistente sul confine nord della lottizzazione ed essere realizzato tramite delle passerelle in legno su pali, ricalcando il sentiero esistente ed escludendo qualunque interferenza con la vegetazione arbustiva. Le passerelle di accesso dovranno essere delimitate da staccionate in legno al fine di guidare il transito di accesso alla spiaggia evitando il passaggio sulla duna;
  - c) le strutture amovibili, denominate Bambinopoli e Servizi a mare, dovranno impegnare la minor superficie possibile, essere a carattere stagionale, ossia smontate al termine del periodo turistico, collocate oltre la fascia dei primi 150 metri dalla linea di battigia marina, nelle aree caratterizzate da una minore copertura vegetale, quali quelle prossime al confine nord della lottizzazione;
  - d) gli interventi di sistemazione a verde dovranno consistere in un rinfoltimento della vegetazione spontanea, escludendo l'introduzione di specie esotiche e varietà ornamentali e qualunque intervento sulla duna e nell'area retrodunale;
  - e) la misura di mitigazione proposta per escludere il calpestio della duna, consistente nella realizzazione di una palizzata in legno posta al piede della duna stessa, dovrà avere altezza minima di almeno 1 metro ed essere eseguita sotto le indicazioni e la vigilanza del CFVA. Tenuto conto di questa misura dovrà essere esclusa la proposta realizzazione di una perimetrazione temporanea in cannicciato;
4. la recinzione proposta lungo il perimetro dell'insediamento dovrà essere realizzata con rete a maglie larghe e posizionata ad un'altezza di 20 cm da terra. Nella fascia dei primi 150 metri dalla linea di battigia marina, detta recinzione dovrà essere realizzata con staccionata in legno in sostituzione della rete metallica plastificata proposta;



5. in relazione all'apporto di acqua irrigua, nel momento in cui sarà realizzata, al fine del riutilizzo, la linea di redistribuzione delle acque depurate provenienti dal depuratore consortile, dovrà essere eseguito l'allaccio del complesso turistico-alberghiero a tale linea e dovrà essere privilegiato l'impiego di questa categoria di risorsa idrica in luogo di quella emunta dal pozzo esistente, il quale dovrà essere utilizzato in modo secondario e occasionale e rappresentare esclusivamente una riserva alla fonte di approvvigionamento principale;
6. per l'illuminazione della viabilità, degli spazi esterni e delle attrezzature sportive dovranno essere utilizzati sistemi compatibili con la normativa tecnica in materia di inquinamento luminoso e conformi alle linee guida regionali per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico;
7. i sistemi fotovoltaici eventualmente collocati sulle pensiline dei parcheggi dovranno essere di tipo integrato o parzialmente integrato, le aree destinate a parcheggio dovranno essere dotate di vasche di prima pioggia;
8. per tutti gli impianti di vegetazione e le sistemazioni a verde intorno all'edificato si dovranno utilizzare essenzialmente specie autoctone coerenti con la vegetazione attuale e potenziale del sito;
9. dovranno essere trasmessi al Servizio SAVI gli elaborati e/o atti tecnico-amministrativi che recepiscono le prescrizioni sopradescritte, in particolare quelle di cui ai precedenti punti 2, 3, 6 e 7.

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

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

#### **DELIBERA**

- di non sottoporre all'ulteriore procedura di VIA il progetto relativo all'intervento "Piano di Lottizzazione della Zona F in località Ziu Franciscu a carattere servizi, turistico-residenziale e turistico-alberghiero sita in località Ziu Franciscu in comune di Muravera (CA)", proposto dalle società Veratour S.p.A. ed Edilhouse Soc. Coop., a condizione che siano rispettate, e recepite nel progetto da sottoporre ad autorizzazione, le prescrizioni descritte in premessa. Sull'osservanza delle prescrizioni anzidette dovranno vigilare, per quanto di competenza, il



Comune di Muravera, il Servizio Tutela paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, il Servizio Territoriale dell'Ispettorato Ripartimentale del C.F.V.A. di Cagliari e l'A.R.P.A.S.;

- 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, dovranno essere realizzati entro cinque anni dalla pubblicazione della presente deliberazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente.

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**

Gabriella Massidda

**Il Presidente**

Ugo Cappellacci