



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 25/12 DEL 29.4.2008

**Oggetto:** Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 31 della L.R. 18.1.1999 n. 1 e s.m.i. relativa al "Progetto JANAS - Realizzazione di un programma integrato nel Comune di Tortolì – Arbatax per la valorizzazione del settore turistico residenziale artigianale e commerciale dei servizi complementari e del sistema del verde". Proponente: Bilancia S.r.l.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la società Bilancia S.r.l. ha presentato l'istanza di valutazione di impatto ambientale nel giugno 2004, relativa all'intervento "Progetto JANAS - Realizzazione di un programma integrato nel Comune di Tortolì – Arbatax per la valorizzazione del settore turistico residenziale artigianale e commerciale dei servizi complementari e del sistema del verde", ascrivibile alla categoria di cui all'allegato A1 della deliberazione della Giunta regionale n. 5/11 del 15.2.2005, punto 8 lett. a) "campeggi e villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto".

L'intervento, il cui costo complessivo è quantificato in € 100.000.000 si sviluppa in una vasta area compresa tra due zone di espansione non edificate. Con il progetto si intende aumentare i posti letto in strutture di tipo aperto attraverso la realizzazione di un complesso di case vacanza e multiproprietà, dotate di servizi minimi e di un "centro artigianale sardo" consistente in una piazza cui si affacciano laboratori e negozi artigianali con vendita diretta al pubblico dei prodotti tipici.

Gli ambiti di intervento possono essere così sintetizzati:

- strutture case-vacanza, multiproprietà;
- centro congressi;
- centro artigianale sardo;



- piscina;
- case tradizionali;
- parcheggi;
- viabilità veicolare e pedonale;
- fognature e rete di distribuzione dell'acqua potabile;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e per le comunicazioni telefoniche;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- impianti di illuminazione pubblica.

L'area interessata dall'intervento è pari a circa 160.000 m<sup>2</sup>; la volumetria complessivamente prevista è di 219.562 m<sup>3</sup>, di cui 183.549 fondiari e 36.013 m<sup>3</sup> pubblici, per un totale di 1697 posti letto.

In merito all'iter, l'Assessore fa presente che il procedimento è stato avviato nel giugno 2004, in seguito al deposito della prescritta documentazione e alle pubblicazioni di rito. Successivamente alla pubblicazione non sono pervenute osservazioni. A seguito della conferenza istruttoria e del sopralluogo convocati a settembre e ottobre 2004, sono state richieste integrazioni e chiarimenti che il proponente ha depositato a gennaio 2006.

Il Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti (SAVI), valutate le integrazioni trasmesse dal proponente, ha ritenuto necessario convocare una nuova conferenza istruttoria in data 13 aprile 2006, rinviata, su richiesta del comune di Tortolì al 27 aprile 2006. Durante la conferenza, considerate le problematiche evidenziate dal comune di Tortolì, si è ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo, tenutosi in data 17 maggio 2006, a seguito del quale, stante la richiesta di chiarimenti, i lavori sono stati aggiornati. È stata, quindi, convocata un'altra conferenza in data 20 luglio 2006 i cui lavori sono stati ulteriormente differiti, per via dell'assenza di rappresentanti del comune di Tortolì, del mancato invio di alcuni elaborati all'Amministrazione provinciale dell'Ogliastra, della necessità di acquisire maggiori informazioni sulle modifiche progettuali in via di definizione per effetto di specifiche richieste sia dell'Amministrazione comunale che del Servizio Tutela del Paesaggio di Nuoro, nonché dell'opportunità di valutare la proposta progettuale alla luce dell'adottato PPR in via di approvazione.



Acquisita la documentazione predisposta dal proponente, il Servizio SAVI ha convocato un'ulteriore conferenza istruttoria in data 10 ottobre 2006.

Nel corso di detta conferenza, l'Amministrazione comunale di Tortolì ha espresso un parere favorevole all'intervento, condizionato all'osservanza di un insieme di prescrizioni da inserire nell'accordo di programma tra le quali, in primo luogo, il rispetto di quanto previsto dalle NTA del Piano Paesaggistico Regionale.

Durante la conferenza sono rimasti insoluti gli aspetti connessi ai richiesti adeguamenti progettuali da parte del Servizio Tutela del Paesaggio di Nuoro, finalizzati ad un migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel sito prescelto, così come la necessità di acquisire il parere dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica sulla coerenza del progetto con le NTA del PPR, aspetto, quest'ultimo, evidenziato anche dall'Amministrazione provinciale dell'Ogliastra che, con nota pervenuta successivamente alla conferenza, ha espresso un parere favorevole "a condizione che il progetto sia coerente con il PPR e con lo sviluppo e valorizzazione del turismo delle zone interne, con riferimento all'ipotesi di incremento dei flussi turistici tra aree costiere e zone interne".

Per il proseguo dell'istruttoria, il Servizio SAVI ha ritenuto necessario richiedere al Servizio Tutela del Paesaggio di Nuoro l'adeguatezza delle modifiche progettuali presentate dalla Società Bilancia rispetto alle richieste avanzate in precedenza, e inoltrare una formale richiesta di parere alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia in merito alla ammissibilità del progetto rispetto alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Servizio Tutela del Paesaggio di Nuoro, con nota n. 5274/XIV12.2 del 14 febbraio 2007, ha confermato, a fronte di una nuova proposta presentata dalla Società Bilancia, l'iniziale richiesta di rimodulazione progettuale (nota n. 6038 del 10 ottobre 2006) secondo le seguenti indicazioni:

- l'esclusione di volumi nella fascia dei 300 metri dal mare;
- l'inedificabilità nei comparti sommitari (con limite indicato dalla isoipsa 30);
- una fascia di rispetto lungo il compluvio presente nel comparto C4/4 ed in parte nel comparto C4/5;
- la non realizzazione delle strade e camminamenti pedonali previste con tagli verticali lungo le linee di massima pendenza;



- l'utilizzo di una tipologia edilizia meno rigida che preveda solo due piani fuori terra con qualche limitato episodio di terzo livello di dimensioni contenute, con il suo puntuale inserimento in un dettagliato piano quotato;
- l'introduzione (nei blocchi edilizi di cui alle lettere b, c, e, f) di corridoi inedificati che interrompano la continuità della schiera in maniera tale da favorire la percettibilità delle zone a verde dell'intorno;
- l'esclusione dei piani seminterrati se non in presenza di un effettivo dislivello naturale del piano di campagna.

La Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, con nota n. 8600/PR del 2 aprile 2008, ha trasmesso le risultanze del Tavolo tecnico dell'intesa del comune di Tortolì, convocata ai sensi degli artt. 11 e 15 delle NTA del PPR, da cui si evince che "... mentre il comparto di zona G risulta per il momento improcedibile non avendo la convenzione efficace prevista dal comma 3 dello stesso articolo 15, si può procedere alla stipula dell'intesa per i comparti di zona C, previa acquisizione della seguente documentazione: relazione a cura dell'ufficio tecnico comunale in cui si dimostri per le zone C la necessità dell'intervento per il soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi". Nell'ambito dell'Intesa è stato, inoltre, convenuto quanto segue: "il Comune e l'imprenditore privato dovranno rimodulare il cronoprogramma dei lavori e delle diverse fasi allegato all'accordo di programma, al fine di garantire tempi e obblighi per entrambi i soggetti interessati; in sede di stipula della convenzione, il Comune, potrà, anche sulla base dei suggerimenti dell'Ufficio del Piano, ridiscutere con il privato le problematiche relative agli indici ed alle tipologie edilizie, fermo restando che gli indici discussi nel tavolo tecnico dell'intesa sono da intendersi come limite massimo non superabile; il comune potrà provvedere alla variazione urbanistica della zona G al fine di salvaguardare l'unitarietà dell'intervento proposto nell'accordo di programma; al fine di una celere conclusione dell'iter amministrativo si procederà trasmettendo il verbale del presente Tavolo Tecnico all'Assessorato Difesa dell'Ambiente affinché possa procedersi alla conclusione della valutazione di impatto ambientale."

Il Servizio SAVI, a conclusione dell'istruttoria, ha ritenuto di poter esprimere un parere tecnico positivo sulla compatibilità ambientale dell'intervento evidenziando la necessità che siano rispettate le seguenti condizioni, propedeutiche ai fini della realizzazione dell'intervento:

- dovrà essere firmata l'Intesa avviata ai sensi degli articoli 11 e 15 delle NTA del Piano



Paesaggistico Regionale, sia per i comparti di zona C dell'intervento, dopo aver dimostrato la necessità dell'intervento per il soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, e per il comparto G, dove è previsto il centro artigianale sardo e le residenze degli artigiani, dopo che il Comune avrà provveduto alla variazione urbanistica della zona G al fine di salvaguardare l'unitarietà dell'intervento proposto nell'accordo di programma;

- come stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 17.5.2004 di approvazione del progetto, e riportato nel BURAS n. 25 del 13.8.2004, dovrà essere completata la procedura prevista per l'approvazione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 28 bis della L.R. n. 45/1989;
- dovranno essere recepite le indicazioni rese dal Servizio Tutela del Paesaggio di Nuoro con la nota n. 6038 del 10 ottobre 2006.

Ciò premesso, il parere di compatibilità ambientale, è condizionato, inoltre, al recepimento delle seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere attuate tutte le soluzioni progettuali proposte finalizzate ad una maggiore sostenibilità dell'intervento, in particolare:
  - a) dovranno essere realizzati tutti gli accorgimenti studiati e riportati nelle tavole di progetto per minimizzare i consumi idrici, quali il recupero delle acque piovane e la depurazione delle acque per utilizzo irriguo;
  - b) dovrà essere realizzato un sistema funzionale di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche indipendente da quello delle acque nere, e le superfici a parcheggio dovranno essere dotate di vasche di prima pioggia;
  - c) i materiali provenienti dagli scavi dovranno essere riutilizzati nella modellazione superficiale e lo strato superficiale di suolo asportato dovrà essere stoccato separatamente e destinato alla ricopertura delle modellazioni;
  - d) per quanto attiene gli edifici, dovranno essere preferiti i materiali costruttivi naturali, quali il ladiri e la pietra, e le coperture dovranno essere eseguite con tetto ventilato in coppo di laterizio;



- e) dovranno essere realizzati, per quanto riguarda il centro artigianale, i parcheggi sotterranei previsti dal proponente nell'elaborato in data 6 dicembre 2006;
2. al fine della riduzione dei consumi energetici:
- a) dovranno essere attuate le misure previste dalla L. n. 10/1991, dal D.Lgs. n. 192/2005 e dal D.Lgs. n. 311/2006 relativamente all'obbligo di installazioni solari-termiche e fotovoltaiche e alle caratteristiche costruttive dell'involucro edilizio;
  - b) in sede di progetto esecutivo, gli edifici dovranno essere protetti dall'eccessivo irraggiamento, anche attraverso la più opportuna collocazione nel lotto, ricorrendo all'utilizzo della vegetazione circostante come filtro naturale, ad un dimensionamento adeguato delle aperture, a sistemi di protezione solare fissi o mobili;
  - c) per l'illuminazione della viabilità e degli spazi esterni dovranno essere installate lampade ad alta efficienza luminosa, dove possibile a luce monocromatica, e dotate di schermatura riflettente verso terra per mitigare l'inquinamento luminoso;
3. in considerazione della previsione di conversione per usi civili del depuratore della Cartiera di Arbatax e del potenziamento/adeguamento del sistema idropotabile, preventivamente all'avvio dei lavori dovrà essere trasmessa al Servizio SAVI idonea documentazione attestante il raccordo della società proponente con l'ente gestore (ABBANOVA) al fine di garantire:
- a) l'accoglimento dei reflui provenienti dall'insediamento;
  - b) l'approvvigionamento idropotabile dell'insediamento;
  - c) l'adozione di appositi accordi per la realizzazione a spese del proponente del trattamento di affinamento della quota parte delle acque reflue depurate derivanti dal complesso insediativo ( zona C + zona G) destinate al riutilizzo per usi irrigui;
4. dovrà essere avviata contestualmente all'intervento, e terminata entro due anni, la realizzazione di un rimboschimento compensativo, con utilizzo di specie autoctone, per una superficie di 73.900 m<sup>2</sup>, secondo le indicazioni contenute nella nota del Comandante del C.F.V.A. prot. n. 10486 del 5.9.2005 e nel rispetto delle prescrizioni riportate nella determinazione del Comandante del C.F.V.A. n. 169 del 19.8.2005;
5. per tutti gli impianti e sistemazioni a verde si dovranno utilizzare specie autoctone coerenti



- con la vegetazione attuale e potenziale del sito, ricercando la massima diversità e evitando disposizioni simmetriche e regolari;
6. gli esemplari arborei e arbustivi di specie autoctone in buone condizioni fitosanitarie, presenti nelle aree di cantiere, dovranno essere espianati con modalità che ne garantiscano la buona conservazione e, successivamente, reimpiantati in aree limitrofe idonee o riutilizzati per le opere a verde dell'insediamento;
  7. dovranno essere attuate le misure seguenti per il contenimento degli impatti in fase di cantiere, al rispetto delle quali dovranno essere vincolate, tramite specifiche prescrizioni contrattuali, anche tutte le ditte esterne esecutrici dei lavori. In particolare:
    - a) il rumore prodotto dovrà essere gestito tramite interventi tecnici e gestionali (es. programma dei lavori che limiti la sovrapposizione temporale delle attività maggiormente rumorose; utilizzo di apparecchiature a motore pneumatico adeguatamente silenziate) che permettano, quanto più possibile, il contenimento del disturbo entro i limiti acustici di zona;
    - b) l'effettuazione delle fasi di trasporto dei materiali polverulenti dovrà prevedere la copertura dei cassoni degli autocarri e la limitazione della velocità dei mezzi;
    - c) dovrà essere effettuato l'inumidimento periodico delle strade sterrate interessate dal passaggio dei mezzi di cantiere;
    - d) dovrà essere effettuato l'inumidimento periodico del terreno durante le fasi di scavo, di movimentazione terre, di stesura e compattazione del materiale di riempimento;
  - 8) dovranno essere trasmessi al Servizio SAVI gli elaborati di progetto che recepiscono le prescrizioni sopra riportate comprese le indicazioni del Servizio Tutela del Paesaggio espresse nella nota n. 6038 del 10 ottobre 2006 o nei termini in cui verranno definite anche in esito alla procedura di Intesa, avviata ai sensi degli articoli 11 e 15 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le indicazioni riportate nel relativo verbale del tavolo tecnico del 15 febbraio 2008, nonché la documentazione di cui al punto 3;
  - 9) per tutta la durata dei lavori, periodicamente, con cadenza annuale, dovrà essere trasmesso, al Servizio SAVI oltre che agli Enti competenti, un rapporto 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 delle misure di mitigazioni previste.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, constatato che il Direttore Generale ha espresso il parere favorevole di legittimità sulla proposta in esame, propone alla Giunta regionale di far proprio il parere del Servizio Sostenibilità Ambientale e Valutazione Impatti.

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

#### **DELIBERA**

- di esprimere, per le motivazioni esposte in premessa, un giudizio positivo sulla compatibilità ambientale per l'intervento "Progetto JANAS - Realizzazione di un programma integrato nel Comune di Tortolì – Arbatax per la valorizzazione del settore turistico residenziale artigianale e commerciale dei servizi complementari e del sistema del verde", proposto dalla Bilancia S.r.l., fermo restando il verificarsi delle condizioni propedeutiche alla realizzazione dell'intervento e che siano inoltre rispettate e recepite nel progetto da sottoporre ad autorizzazione le prescrizioni descritte in premessa, sul rispetto delle quali dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Servizio Ispettorato Ripartimentale del C.F.V.A. di Lanusei, il Servizio Governo del Territorio e della Tutela Paesaggistica per le Province di Nuoro e dell'Ogliastra, la società ABBANOIA e l'ARPAS;
- 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 avviati entro tre anni dall'adozione della presente deliberazione, pena l'attivazione di nuova procedura di VIA.

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**

Fulvio Dettori

**Il Presidente**

Renato Soru