



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 5/8 DEL 15.2.2005

**Oggetto:** Piano Urbanistico Particolareggiato ad iniziativa privata nel Comune di Bosa, classificato nel P.U.C. in zona F3, per la realizzazione di un complesso turistico ricettivo e di servizi, inserito nelle aree di cava in località Sa Sea, previo recupero ambientale delle aree stesse. Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), ai sensi della Delib.G.R. n. 36/39 del 2.8.1999 e del D.P.R. del 12.4.1996, così come modificato dal D.P.C.M. del 3.9.1999.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente, di concerto con l'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, riferisce che:

- ai sensi dell'art. 31 della L.R. 18.1.1999, n. 1 recante "Norma transitoria in materia di valutazione di impatto ambientale" (così come modificato dall'art. 17 della L.R. 5.9.2000, n. 17 e dall'art. 20 della L.R. 29.4.2003, n. 3) e del punto 2.0 dell'allegato B della Delib.G.R. n. 36/39 del 2.8.1999, pubblicata nel BURAS n. 29 del 27.9.1999, e successive modifiche ed integrazioni, il Servizio Sistema Informativo Ambientale, Valutazione Impatto Ambientale (S.I.V.I.A.) ha svolto la procedura di valutazione di impatto ambientale, prevista all'art. 5 del D.P.R. 12 Aprile 1996 (così come modificato dal D.P.C.M. 3 Settembre 1999), relativamente al progetto indicato in oggetto;
- il relativo procedimento è stato avviato con il deposito della prescritta documentazione presso gli Uffici interessati e con la pubblicazione su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione regionale;
- il S.I.V.I.A. ha convocato la Conferenza Istruttoria preliminare allo scopo di acquisire i preliminari elementi conoscitivi del contesto, comunque utili ai fini della formulazione del successivo giudizio di compatibilità ambientale;
- il S.I.V.I.A., successivamente, ha convocato l'O.T.I., presso l'Assessorato regionale della Difesa dell'Ambiente per l'espletamento dell'istruttoria e l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale, per l'intervento indicato.

La società Tecnestudio dell'Architetto Gianni Delitala con sede in via Keplero 116 a Cagliari, con domanda pervenuta in data 17.11.2003 e protocollata al S.I.V.I.A. in data 19.11.2003 con n. 41975, ha richiesto la procedura di V.I.A. per il progetto di cui all'oggetto.



Tale progetto è classificato al punto 8 della lettera a, dell'allegato B del D.P.R. del 12.4.1996 e s.m.i. "Campeggi e villaggi turistici di superficie superiore ai cinque ettari, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.00 mc, o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati" ed è soggetta a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale in quanto ricadente all'interno del pSIC "Entroterra e zona costiera tra Bosa Capo Marrargiu e Porto Tangone" (art. 20 L.R. 29.4.2003 n. 3).

Il SIVIA ha preso atto che:

- è stato effettuato il deposito presso il SIVIA, l'Ufficio Tutela del Paesaggio, la Provincia di Nuoro ed il Comune di Bosa;
- è stato pubblicato l'avviso al pubblico su un quotidiano a tiratura regionale ed un quotidiano a tiratura nazionale;
- a seguito della pubblicazione sui quotidiani suddetti sono pervenute osservazioni da parte del Gruppo di Intervento Giuridico (prot 45855 del 23.12.2003) con le quali si osserva che l'area sede di intervento è compresa all'interno di un pSIC, che esiste vincolo di conservazione integrale entro i trecento metri dalla battigia e che l'area sarebbe soggetta ai vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs. 490/99 per la presenza di macchia mediterranea ed aree boscate. L'associazione ambientalista rileva, infine, che il piano di lottizzazione in questione sarebbe parte di un intervento più ampio di tipo turistico immobiliare comprendente strutture e servizi per una volumetria superiore a 450.000 mc, nelle località "Campu a Mare", "Sa Sea", "Tenzizzos" e "Su Seggiu", per cui chiede che le suddette lottizzazioni vengano esaminate e valutate nel loro insieme;
- la Provincia di Nuoro, con nota prot. 3799 del 2.2.2004, ha espresso parere favorevole in relazione alla congruità del progetto con le indicazioni di pianificazione provinciale, con la stessa nota si rimarcano alcuni aspetti previsti dal PUP relativi alle disposizioni per il sistema insediativo con le quali si raccomandano scelte architettoniche e modalità costruttive legate al luogo ed alla sua tradizione.

L'Organo Tecnico Istruttore riunitosi in data 26 maggio, 6 luglio e 19 luglio 2004, dopo aver effettuato un sopralluogo sul posto ed esaminati il progetto e lo studio di impatto ambientale, nonché la diversa documentazione integrativa presentata dal proponente, sentito il parere delle amministrazioni locali ed, infine, preso atto delle osservazioni presentate dall'associazione "Gruppo di intervento Giuridico", ha valutato che:



- a) l'intervento turistico ricettivo permette un'interessante recupero ambientale di un area fortemente degradata dall'attività estrattiva;
- b) la disposizione dei fabbricati adottata non rende visibile l'intervento dalle principali visuali pubbliche ed in particolare dal mare;
- c) la scarsa accessibilità della vicina caletta non determina un aumento del carico antropico sulla stessa, non è infatti ipotizzabile una elevata frequentazione direttamente legata alle presenze nell'albergo;
- d) le osservazioni del Gruppo di Intervento Giuridico, per quanto riguarda la necessità di una valutazione complessiva degli interventi in località "Campu a Mare" "Sa Sea", "Tenzizzos" e "Su Seggiu", si ritengono superate, in quanto si tratta di quattro interventi distinti, aventi valore unitario solo dal punto di vista imprenditoriale, distanti tra loro una decina di chilometri;
- e) le stesse osservazioni, per quanto riguarda il vincolo di tutela integrale nel limite dei trecento metri dal mare, si ritengono recepite dalla prescrizione di seguito descritta che vieta la realizzazione delle opere di discesa a mare;
- f) il Comune di Bosa e la Provincia di Nuoro hanno espresso il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento;
- g) le prescrizioni dell'organo tecnico riguardo lo spostamento di alcuni fabbricati evitano effetti di incidenza sugli habitat del pSIC "Entrotterra e zona costiera tra Bosa Capo Marrargiu e Porto Tangone";
- h) le integrazioni presentate hanno colmato tutte le lacune evidenziate dall'O.T.I. e dai consulenti del Servizio SIVIA.

Tutto ciò premesso, considerato e valutato, l'Organo Tecnico Istruttore, ha ritenuto all'unanimità, che, per l'intervento in oggetto, si possa rendere il giudizio positivo di compatibilità ambientale, con le seguenti prescrizioni:

- 1) non potrà essere modificata la larghezza della carreggiata dell'esistente strada di accesso alla lottizzazione ed in particolare non dovrà essere intaccata la parete rocciosa costeggiante la strada;
- 2) la stessa strada dovrà essere adeguata senza l'uso di bitume nero, il relativo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto al parere dell'Ufficio Tutela del paesaggio di Nuoro;



- 3) l'illuminazione stradale dovrà essere bassa del tipo a luce radente;
- 4) non dovrà essere realizzata la cremagliera, e per l'accesso al mare si potrà utilizzare esclusivamente la sentieristica esistente;
- 5) nella creazione del verde si dovranno utilizzare specie autoctone che ben si inseriscano negli habitat circostanti;
- 6) i fabbricati ricadenti nell'area indicata nella cartografia, depositata agli atti della Direzione Generale della Presidenza della Regione, caratterizzata da una più importante presenza di macchia mediterranea, dovranno essere riposizionati esternamente a tale area.

Il S.I.V.I.A., viste le risultanze dell'attività istruttoria, preso atto del sopralluogo effettuato e delle integrazioni presentate, propone di rendere, per l'intervento in oggetto, il giudizio positivo di compatibilità ambientale, con le prescrizioni soprariportate.

Tutto ciò premesso, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente, di concerto con l'Assessore della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, esprime l'avviso che l'intervento proposto possa essere valutato positivamente, in quanto dalla sua realizzazione conseguirebbe la bonifica di un'area interessata da un'estesa attività di cava; nel contempo fa presente che, al fine di un inserimento più adeguato e coerente delle volumetrie previste con lo specifico contesto ambientale e paesaggistico, le prescrizioni dell' O.T.I. dovrebbero essere ulteriormente integrate per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- ridurre alla minima entità possibile le visuali offerte dal complesso edificato rispetto agli ambiti territoriali circostanti, sia verso la fascia costiera sia verso l'entroterra;
- assicurare la continuità di una fascia di salvaguardia della vegetazione e della macchia mediterranea circostante l'intero perimetro dell'insediamento;
- perseguire una qualità architettonica dei volumi edilizi adeguata ai caratteri di particolare pregio del contesto ambientale e paesaggistico, sotto il profilo della tipologia, della dimensione, dei materiali utilizzati, dei colori;
- realizzare le strutture di servizio sviluppando tutte le soluzioni che comportino il totale risanamento dell'area di cava e massimizzando la sistemazione a verde degli spazi liberi con essenze autoctone.

La Giunta regionale, dopo ampia e approfondita discussione, in accoglimento delle indicazioni di massima proposte dagli Assessori referenti



**Delibera**

- 1) di esprimere un giudizio positivo sulla compatibilità ambientale dell'intervento proposto, alle seguenti condizioni, integrative delle prescrizioni proposte dall' O.T.I.:
  - a) che venga realizzata una fascia di salvaguardia della vegetazione e della macchia mediterranea lungo tutto il perimetro dell'insediamento, con corrispondente distacco degli edifici dal confine, a tutela delle visuali rispetto al territorio circostante;
  - b) che conseguentemente le superfici destinate all'edificazione vengano ridefinite con una riduzione delle volumetrie fuori terra non inferiore al 25% e con una diversa articolazione sia dei volumi fuori terra che dei volumi interrati finalizzata ad ottenere il totale recupero dei dislivelli dell'area di cava; in particolare le aree di scavo residue dovranno essere risistemate con parcheggi interrati o con reinterri piantumati;
  - c) che nella realizzazione dell'intervento non venga utilizzato un modulo seriale, bensì si curi la differenziazione architettonica delle diverse unità, nell'ambito di un disegno stilistico complessivo unitario ed armonico;
  - d) che venga perseguita, sia in termini di materiali che di colori, una forte integrazione tra l'edificato e il paesaggio naturale, attraverso l'impiego diffuso della pietra di cava nei prospetti esterni di ciascuna unità del complesso e nelle opere di urbanizzazione;
  - e) che le aree non edificate vengano ricondotte ad unità con la fascia di salvaguardia perimetrale, utilizzando in maniera adeguata la stessa vegetazione, in particolare con specie appartenenti alla macchia mediterranea;
  - f) che per le volumetrie di servizio siano previste soluzioni di tetto-giardino o comunque coperture atte ad accogliere la piantumazione di essenze vegetali autoctone, in particolare di specie appartenenti alla macchia mediterranea;
  - g) che la realizzazione del complesso non comporti l'apertura di nuove strade di collegamento;
- 2) di dare atto che gli elaborati progettuali, revisionati col miglior dettaglio in conformità alle prescrizioni contenute nella presente deliberazione, vengano sottoposti, prima del rilascio della concessione edilizia, all'approvazione dell'Ufficio per la Tutela del Paesaggio competente per territorio, che ne verificherà la rispondenza alle suddette prescrizioni;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N.5/8  
DEL 15.2.2005

- 3) di dare atto che il S.I.V.I.A. comunicherà la presente deliberazione ai soggetti del procedimento nonché a tutte le amministrazioni competenti anche in materia di controllo ambientale e che ne darà adeguata pubblicità mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.A.S.).