



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

DELIBERAZIONE N. 30/24 DEL 16.6.2015

Oggetto: “Riqualificazione paesaggistica e architettonica e adeguamento funzionale degli standard alberghieri del Grand Hotel Capo Boi ai sensi della L.R. 23.10.2009 n.4, Piano Casa e della L.R. 21.11.2011 n.21”, in Comune di Villasimius. Proponente: Alisa S.r.l.. D.Lgs. n. 152/2006. Procedura di verifica di assoggettabilità alla VIA.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la società Alisa s.r.l. ha presentato, a marzo 2015, l'istanza di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale relativa all'intervento “Riqualificazione paesaggistica e architettonica e adeguamento funzionale degli standard alberghieri del Grand Hotel Capo Boi ai sensi della L.R. 23.10.2009 n.4 Piano Casa e della L.R. 21.11.2011 n.21”, ascrivibile alle categorie di cui al punto 8, lettere a) ed s) dell'Allegato B1 alla Delibera della Giunta Regionale n. 34/33 del 7 agosto 2012 (Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ha, 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 ha, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati; 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).

L'intervento, di carattere privato, ha un costo stimato di 3.000.000 euro ed è motivato dalla necessità di adeguare il Grand Hotel Capo Boi, realizzato con successivi interventi a decorrere dai primi anni '60 del novecento, a livelli superiori di standard e confort. Più precisamente è prevista la ristrutturazione, l'adeguamento funzionale ed igienico, e l'ampliamento del 10% della volumetria esistente ex art.4 L.R. n. 4/2009 al fine di adeguare la struttura e conseguire la classificazione alberghiera 5 stelle o superiore. Allo stato attuale le volumetrie ammontano a 39.283,54 m³.

Le opere da realizzare consistono in:

A. Ristrutturazione e demolizione volumi incongrui esistenti legittimi o condonati, e ricostruzione degli stessi senza aumento di volumi sui sedimi dei fabbricati esistenti, articolate nelle seguente maniera:

a. Demolizioni (in totale 2188 m³), che interessano:



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

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

- i. Centro benessere (485,00 m³);
 - ii. Servizi corpo centrale (958,00 m³);
 - iii. Servizi di spiaggia (745,00 m³);
 - b. Ricostruzioni, che interessano le seguenti strutture:
 - i. Bambinopoli (ristrutturazione 775 m³ e ampliamento 57,00 m³);
 - ii. Villette (adeguamento igienico sanitario e funzionale senza aumento di posti letto con eliminazione locali seminterrati per complessivi 2133 m³);
 - c. Riqualficazione fabbricati esistenti:
 - i. Corpo Bambù (opere interne per accorpamento suite ed opere esterne di modifica prospetti finalizzate al miglioramento della qualità architettonica, realizzazione di corpi scala ascensore per garantire una adeguata accessibilità);
 - ii. Centro servizi (opere interne per Sala congressi);
- B. Ampliamenti (volumetria complessivamente pari a 6.800 m³):
 - a. Ampliamento 10% del volume per servizi e adeguamento corpo centrale Hotel esistente senza aumento di posti letto (3.400 m³);
 - b. Centro Fitness (opere interne piano interrato, senza aumento volume, deroghe igienico sanitarie locali interrati);
 - c. Nuovo ingresso principale Hotel e nuovo ingresso/portale del Compendio alberghiero (senza aumento volume);
 - d. Corpo Centrale Hotel (opere interne di accorpamento camere per realizzazione Suite (rid. posti letto));
 - e. Corpo Centrale Hotel (ampliamento per realizzazione nuove suite fronte mare con ballatoio posteriore aperto di 1500 m³);
 - f. Ristorante Sa Meliana (manutenzione straordinaria ed ampliamento cucine, bar e servizi di spiaggia 300 m³);
 - g. Chiusura loggiato Hotel corpo centrale (900 m³);



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

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

- h. Eventuali ulteriori alloggi personale nel Centro Servizi (chiusure loggiati coperti o sopraelevazione per 600 m³);
- i. Ampliamento Dependance Suite presidenziale (100 m³) con piscina su tavolato esistente.

Al netto delle demolizioni i nuovi volumi risultano quindi pari a circa 4.600 m³.

Il Servizio tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e Carbonia – Iglesias, con nota prot. n. 21381 del 12.5.2015 (prot. ADA n. 11131 del 15.5.2015) ha comunicato che "l'intervento proposto ricade all'interno dell'ambito di paesaggio costiero n. 27, Golfo orientale di Cagliari, del Piano Paesaggistico Regionale, ed è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi:

- dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del D.M. 1.9.1967;
- dell'art. 142, comma 1, lett. A), poiché entro i 300 metri dalla bagnasciuga;
- dell'art. 143 del suddetto codice per effetto dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale ("fascia costiera")

[...] Nel complesso lo scrivente Servizio non rileva criticità sulla generalità dei lavori proposti stante il generale miglioramento architettonico e il miglior inserimento del complesso nel quadro tutelato."

L'Assessore, riferisce, quindi, che il Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazione Impatti e Sistemi Informativi Ambientali (SAVI), preso atto del parere espresso dal Servizio tutela paesaggistica competente per territorio, considerato 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:

1. 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, tutte le ditte esterne esecutrici dei lavori. In particolare:
 - a. l'ingombro del cantiere relativo ai diversi ambiti di intervento dovrà essere ridotto al minimo;
 - b. l'organizzazione del cantiere dovrà avvenire per parti, per raggruppamenti di fabbricati, al fine della riduzione al minimo dello stoccaggio dei materiali, dell'emissione di polveri e dell'impatto visivo derivante dagli scavi aperti;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

- c. il rumore prodotto dovrà essere gestito tramite interventi tecnici e gestionali (es. programma dei lavori che limiti la sovrapposizione temporale delle attività maggiormente rumorose; impiego di macchinari e attrezzature dotati di dispositivi di attenuazione del rumore, nel rispetto della normativa vigente; utilizzo di apparecchiature a motore pneumatico adeguatamente silenziate) che permettano, quanto più possibile, il contenimento del disturbo entro i limiti acustici di zona;
 - d. l'eventuale stoccaggio di liquidi inquinanti (oli, combustibili, vernici, etc) dovrà essere effettuato su platea impermeabilizzata con bordo rialzato, in modo tale da consentire il recupero di sversamenti accidentali;
 - e. l'effettuazione delle fasi di trasporto dei materiali polverulenti dovrà prevedere la copertura dei cassoni degli autocarri e la limitazione della velocità dei mezzi;
 - f. nei periodi siccitosi dovrà essere effettuato l'inumidimento periodico delle strade sterrate e delle piste interessate dal passaggio dei mezzi di cantiere;
 - g. dovrà essere effettuato l'inumidimento periodico del terreno durante le fasi di scavo, di movimentazione terre, di stesura e compattazione del materiale di riempimento;
2. con riferimento ai rifiuti derivanti dalle demolizioni, così come prospettato dalla proponente nello Studio Preliminare Ambientale, dovranno essere poste a carico dell'impresa esecutrice specifiche prescrizioni contrattuali, in maniera tale da garantire il rispetto dei seguenti accorgimenti operativi:
- a. dovrà essere eseguito un esame preliminare, di concerto tra progettisti, impresa e proprietà, al fine di accertare la sussistenza di eventuali criticità tecnico-operative (p.es. presenza di manufatti in amianto, condutture, impianti, ecc.);
 - b. dovranno essere rimossi, in via preliminare, eventuali manufatti in amianto, cisterne interrate, vetri e serramenti, coibentazioni o materiali isolanti (guaine bituminose); ciò, anche, al fine di evitare di "contaminare" il rifiuto inerte della demolizione con rifiuti non idonei;
 - c. le procedure operative e le misure di sicurezza da adottare durante gli interventi di rimozione amianto dovranno rispettare quanto indicato nel D.M. 6.9.1994 e nel Titolo IX, capo III del D.Lgs. n. 81 del 9.4.2008;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

- d. si dovrà procedere successivamente alla demolizione dei tamponamenti e delle parti strutturali con accumulo dei rifiuti per categorie omogenee in modo da evitare, per quanto possibile, l'accumulo di rifiuti misti;
 - e. i materiali e gli elementi riusabili dovranno essere preferibilmente depositati con le stesse cautele che si adotterebbero per i materiali nuovi, avendo cura di porli al riparo dalle intemperie e di proteggerli da urti che potrebbero danneggiarli e tenendoli per quanto possibile separati dai rifiuti;
 - f. in corrispondenza dei settori di lavorazione più sensibili sotto il profilo ambientale, prossimi alla linea di riva, si dovrà evitare di depositare i rifiuti al suolo, assicurando che gli stessi siano collocati in cassoni impermeabili e protetti dalle intemperie al fine di escludere polveri o percolazione;
3. con riferimento agli impatti sulla spiaggia e alle azioni di recupero ambientale e di ripristino della naturalità, da attuarsi nell'area interessata dalla demolizione del fabbricato denominato "Servizi da spiaggia" dovrà essere predisposto uno specifico progetto esecutivo, comprensivo di computo metrico, delle opere di ingegneria naturalistica previste, che soddisfi le seguenti condizioni:
- a. modellazione e stabilizzazione delle dune, impiegando esclusivamente materiali naturali (es. schermi frangivento, piccole palizzate, viminate, graticci in canne, ecc.); qualora dovesse essere necessario l'apporto di sabbia, ai soli fini del ripristino del substrato dell'area interessata dalle opere di demolizione, tali materiali dovranno avere caratteristiche mineralogiche e granulometriche coerenti con quelle del sito di intervento;
 - b. rinaturalizzazione del sito, mediante inserimento di specie appartenenti alle serie di vegetazione potenziale locali; in particolare, si dovrà provvedere all'inserimento, nell'area prossima al giardino esistente, di specie arbustive autoctone, con funzione di consolidamento, di contenimento e antierosiva, evitando l'impianto monospecifico ed utilizzando, oltre a *Juniperus sp.* anche arbusti quali *Pistacia lentiscus* e *Phillyrea angustifolia*, con disposizione naturaliforme, per gruppi, ed evitando schemi rigidi;
 - c. sul lato rivolto verso la linea di costa, dovranno essere impiantate le specie alofile menzionate nello Studio preliminare ambientale, utilizzando materiale di propagazione proveniente da ecotipi locali;



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

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

- d. definizione di un piano di cure colturali e monitoraggio sulla efficacia degli interventi, che comprenda anche l'eradicazione di eventuali specie esotiche;
4. in relazione al contenimento dei consumi energetici dovranno essere attuate tutte le misure descritte dalla Proponente nello Studio Preliminare Ambientale e in particolare:
 - a. sostituzione dei vetri e/o degli infissi, coibentazione delle coperture ed eventuale isolamento a cappotto di parte delle murature confinanti con l'esterno, da realizzare nelle strutture esistenti;
 - b. gli interventi di ampliamento previsti, dovranno invece essere realizzati tramite strutture, opache e trasparenti, la cui trasmittanza termica rientri nei limiti di legge previsti dalle tabelle dell'Allegato C del D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i.;
5. dovranno essere trasmessi al Servizio SAVI e agli Enti di controllo gli elaborati progettuali, gli studi e gli atti amministrativi che recepiscono le prescrizioni sopra descritte.

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 l'intervento denominato "Riqualficazione paesaggistica e architettonica e adeguamento funzionale degli standard alberghieri del Grand Hotel Capo Boi ai sensi della L.R. 23.10.2009, n.4 Piano Casa e della L.R. 21.11.2011, n.21", proposto dalla società Alisa s.r.l., a condizione che siano rispettate, e recepite le prescrizioni sopra descritte. Sull'osservanza delle prescrizioni anzidette dovranno vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Villasimius, il Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e Carbonia-Iglesias, la Provincia di Cagliari, il Servizio Territoriale ispettorato ripartimentale di Cagliari del CFVA e l'ARPAS;
- di stabilire che, fermo restando l'obbligo di acquisire gli altri eventuali pareri e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Servizio SAVI e agli Enti di controllo e gli stessi lavori dovranno essere realizzati entro cinque anni dalla



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

DELIBERAZIONE N. 30/24

DEL 16.6.2015

pubblicazione della presente deliberazione, salvo proroga concessa su istanza motivata del proponente, pena l'attivazione di una nuova procedura di screening.

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 (BURAS).

Il Direttore Generale

Alessandro De Martini

Il Presidente

Francesco Pigliaru