



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 5/22 DEL 3.2.2011

Oggetto: Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e della Delib.G.R. n. 24/23 del 23.4.2008, relativa all'intervento "Completamento della lottizzazione convenzionata Is Molas e del connesso percorso da golf". Proponente: Is Molas S.p.A.

L'Assessore della Difesa dell'Ambiente riferisce che la Società Is Molas S.p.A. ha presentato, nel febbraio 2010, l'istanza di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) relativa al progetto "Completamento della lottizzazione convenzionata Is Molas e del connesso percorso da golf", ascrivibile alle categorie di cui all'allegato B1 della deliberazione della Giunta regionale n. 24/23 del 23.4.2008:

- punto 8, lettera q) "Campi da golf";
- punto 8, lettera s) "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)";
- punto 7, lettera n) "opere di regolazione del corso dei fiumi e dei torrenti, canalizzazione ed interventi di bonifica ed altri similari destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi quelli di estrazione di materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale",

e inoltre alle categorie di cui all'Allegato A1 della deliberazione della Giunta regionale n. 24/23 del 23.4.2008, punto 4) "Utilizzo non energetico di acque superficiali nei casi in cui la derivazione superi i 1.000 litri al secondo e di acque sotterranee ivi comprese acque minerali e termali, nei casi in cui la derivazione superi i 100 litri al secondo" e punto 20) "Dighe ed altri impianti destinati a trattenere, regolare o accumulare le acque in modo durevole, ai fini non energetici, di altezza superiore a 10 metri e/o di capacità superiore a 100.000 m³".

L'intervento è stato oggetto in precedenza di una procedura di verifica conclusasi con la Delib.G.R. n. 11/26 del 19.2.2008, la quale stabiliva di sottoporre all'ulteriore procedura di VIA la sistemazione idraulica del Rio Tintioni, il nuovo percorso golfistico "Gary Player" e il complesso di opere connesse per il soddisfacimento dell'ulteriore fabbisogno idrico e, al contempo, di escludere dalla procedura, col vincolo del rispetto di una serie di prescrizioni, le rimanenti opere previste (interventi



di riqualificazione e di completamento del complesso turistico-alberghiero-ricettivo; realizzazione delle volumetrie residenziali residue; ampliamento e completamento dell'urbanizzazione della lottizzazione, comprese le opere concernenti il potenziamento dell'impianto di depurazione; interrimento delle linee aeree ad alta e media tensione e messa in sicurezza e deviazione del corso d'acqua minore denominato "Bagadiu").

La procedura di VIA, sancita dal provvedimento sopraccitato, si è conclusa, con la Delib.G.R. n. 62/13 del 14.11.2008, con l'espressione di un giudizio positivo di compatibilità ambientale, condizionato al rispetto di prescrizioni.

Il mancato assoggettamento a VIA di parte delle opere è stato contestato dalla Commissione Europea (Procedura d'infrazione 2009/4310) e la società proponente, in conseguenza di ciò, ha deciso di chiedere l'avvio della presente procedura di VIA, relativa all'intervento complessivo, in chiave evolutiva, ossia tenendo conto delle prescrizioni contenute nelle deliberazioni di approvazione delle procedure pregresse.

L'intervento interessa la modifica di un complesso turistico-residenziale-alberghiero, collegato al piano di Lottizzazione Is Molas (Comune di Pula), la cui convenzione, stipulata nel 1975, prevedeva, su una superficie territoriale di circa 240 ettari, una volumetria complessiva pari a 478.000 m³, che è stata ridotta a 420.854 m³ con l'atto aggiuntivo del 2006. Sono previsti i seguenti interventi:

- riqualificazione e completamento del complesso turistico-alberghiero-ricettivo per una volumetria residua pari a 128.000 m³, al lordo di quanto esistente (51.449 m³) (è previsto: demolizione dell'hotel esistente di 168 posti letto e realizzazione di un hotel da 80 camere, di un hotel suite da 39 camere, di 9 residenze turistiche alberghiere da 3 e da 4 unità, per un'offerta complessiva di 300 posti letto; demolizione delle opere presenti nel cantiere abbandonato relativo all'ampliamento del Golf Hotel; nuova Club House; strutture commerciali e di servizio; spazi collettivi di collegamento, piazza e centro benessere);
- realizzazione delle volumetrie residenziali residue (pari a 181.165 m³, comprensivi dei 38.241 m³ ceduti a terzi, più 6.000 per servizi ai dipendenti; l'organizzazione è per gruppi di ville unifamiliari di 4 diverse tipologie);
- ampliamento e completamento dell'urbanizzazione della lottizzazione;
- sviluppo dell'offerta golfistica, attraverso la realizzazione di un nuovo percorso a 18 buche, denominato "Gary Player, in aggiunta all'attuale percorso a 18 buche denominato "Percorso Tradizionale". È prevista la manutenzione straordinaria del percorso a nove buche esistente, denominato "Percorso giallo", finalizzata, in parte, a ottenere un terzo percorso a 9 buche di tipo "Executive" e, in parte, all'integrazione del "Gary Player";



- insieme di opere infrastrutturali, funzionalmente connesse all'intervento e consistenti in:
1. interrimento di un tratto di elettrodotto ad alta tensione 150 kV "S.Margherita-Cagliari sud" e interrimento delle linee aeree a media tensione che attraversano il campo da golf;
 2. sistemazione idraulica del Rio Tintioni, consistente nella risagomatura dell'alveo, in opere di protezione spondale, guadi e attraversamento;
 3. interventi di manutenzione straordinaria e miglioramento funzionale dei bacini di ritenuta. Tra gli interventi definiti di "manutenzione straordinaria" è ricompreso quello che interessa l'opera di presa sul rio Tintioni al fine di derivare, in un bacino, una portata superiore a 1000 l/s. Resta inalterata la derivazione dal Rio Baustella e viene previsto di portare quella dal Rio Pula dalla portata di 12 l/s alla portata di 60 l/s. E' previsto un incremento complessivo di 115.000 m³ della capienza dei laghi;
 4. manutenzione e miglioramento funzionale del sistema di pozzi esistenti;
 5. potenziamento dell'attuale impianto di depurazione, a servizio dell'insediamento esistente, da 2000 ab/eq. a 4000 ab/eq.

Rispetto alla procedura di verifica espletata, il planivolumetrico è stato modificato, evitando la deviazione del rio Bagadiu, al fine di rispettare/definire il reticolo minore, su cui vengono proposti interventi denominati di messa in pristino e messa in sicurezza.

In merito all'iter, l'Assessore fa presente che il procedimento è stato avviato nel febbraio 2010, in seguito al deposito della prescritta documentazione e alle pubblicazioni di rito, e che in data 25 marzo 2010 si è tenuta la presentazione al pubblico dell'intervento. Successivamente sono pervenute osservazioni da parte del Gruppo di Intervento Giuridico e da parte di un agronomo, incaricato dal proprietario di un'azienda agricola confinante, delle quali si è tenuto conto nel corso dell'istruttoria.

In data 5 maggio 2010 si è svolta la conferenza istruttoria, che ha visto la partecipazione del Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias, del CFVA, delle competenti Soprintendenze Archeologica e Beni architettonici e Paesaggistici, della Provincia di Cagliari, del Servizio Infrastrutture dell'Assessorato regionale dei Lavori Pubblici, del Comune di Pula, dell'Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS) - Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni e Servizio tutela e gestione delle risorse idriche, vigilanza sui servizi idrici e gestione della siccità, in seguito alla quale il Servizio Sostenibilità ambientale, valutazione impatti e sistema informativo ambientale (SAVI) ha chiesto una serie di chiarimenti e integrazioni, pervenute nel luglio 2010.



Il Servizio SAVI, valutate le integrazioni trasmesse dal proponente, ha convocato una nuova Conferenza istruttoria in data 28 luglio 2010. A tale conferenza hanno partecipato: il Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias, il CFVA, la competente Soprintendenza Beni architettonici e Paesaggistici, il Servizio Genio Civile di Cagliari dell'assessorato regionale dei Lavori Pubblici, l'ADIS (Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni), il Comune di Pula e la società Abbanoa. Nel corso della Conferenza sono stati riassunti i contenuti delle osservazioni formulate dal Gruppo di Intervento Giuridico e di quelle formulate per conto del sopraccitato proprietario confinante, e la società Is Molas ha avuto modo di illustrare anche le proprie controdeduzioni alle predette osservazioni.

In seguito ai lavori di tale conferenza il Servizio SAVI, valutata la documentazione agli atti e le osservazioni presentate dagli enti invitati, acquisite le integrazioni volontarie trasmesse dal proponente nell'ottobre 2010; tenuto conto che nel corso della conferenza il Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias ha espresso un parere generale favorevole sull'intervento, precisando altresì di aver rilevato un impatto di rilievo, tale da richiedere una compensazione, riguardo il posizionamento di un serbatoio di accumulo; considerata la nota Prot. n. 201 del 12 gennaio 2011 del Servizio difesa del suolo, assetto idrogeologico e gestione del rischio alluvioni, in capo all'Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, ha concluso l'istruttoria con una proposta di giudizio positivo in merito alla compatibilità ambientale dell'intervento, a condizione che siano rispettate e recepite nel progetto da sottoporre a autorizzazione le prescrizioni di seguito riportate:

1. dovranno essere approvate dal Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias le misure compensative proposte, relative all'impatto paesaggistico dovuto al posizionamento del serbatoio di accumulo;
2. la progettazione esecutiva e la gestione del complesso dovranno essere coerenti con le prescrizioni riportate nelle Determinazioni del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Prot. n. 3773/Rep n. 98 del 28.7.2010 e Bacino Prot. n. 7382/Rep n. 297 del 21.12.2010.

In particolare, dovranno essere avviate azioni di coordinamento con il Comune di Pula in riferimento alle prescrizioni relative ai nuovi attraversamenti previsti sul rio Tintioni, il cui utilizzo deve essere oggetto dei piani di protezione civile che l'Amministrazione suddetta è tenuta a redigere;

3. prima dell'inizio dei lavori dovranno essere attuate le procedure dovute in relazione al ricadere dell'intervento all'interno della perimetrazione generale del Sito di Interesse Nazionale Sulcis-Iglesiente-Guspinese;



4. in fase di cantiere e di esercizio dovranno essere attuate tutte le misure di mitigazione dichiarate e riassunte negli schemi di cui ai paragrafi 9.1 e 9.2 dello SIA. In relazione agli aspetti archeologici, oltre ai controlli preventivi e in corso d'opera, dovranno in particolare:
 - a) essere adottati gli accorgimenti già richiesti dalla competente Soprintendenza per la tutela della tomba di gigante in loc. Mannu Sannu;
 - b) essere effettuati, a cura di Archeologi e sotto la direzione della Soprintendenza, dei saggi preventivi nell'area in cui deve sorgere la Club house;
 - c) essere eseguite delle verifiche in corso d'opera, previa tempestiva comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza, in relazione alla presenza dei muretti a secco paralleli al Rio Tintioni;
5. nella progettazione esecutiva del complesso turistico-alberghiero-residenziale, la cui configurazione prevede l'esclusione della deviazione del rio Bagadiu ed il rispetto/definizione del reticolo minore:
 - a) dovrà essere prestata particolare attenzione, soprattutto nel comparto FCn2, alla collocazione dei fabbricati nei lotti, al fine di salvaguardare la vegetazione meritevole di conservazione segnalata dal CFVA;
 - b) dovrà essere massimizzato il risparmio energetico connesso alle caratteristiche costruttive dell'involucro edilizio, all'utilizzo di fotovoltaico integrato (tetti, tettoie, brisesoleil, etc.) e al ricorso ad installazioni solari-termiche. Per l'illuminazione della viabilità e degli spazi esterni dovranno essere utilizzati rispettivamente sistemi di illuminazione cut-off ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, compatibili con la normativa tecnica in materia di inquinamento luminoso e alle linee guida regionali per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico, e lampade a led o lampade autorigeneranti;
6. tenuto conto degli approfondimenti e degli adeguamenti progettuali intervenuti, restano confermate le prescrizioni di cui alla Delib.G.R. n. 62/13 del 14.11.2008, con le seguenti precisazioni:
 - a) in riferimento al punto 4), lett. e) ed f); al punto 5), lett. a)a2, c)c1 e c)c2; al punto g) della sopraccitata Delib.G.R. n. 62/13, dovrà essere definita, previo contatto con l'ADIS, la riduzione, conseguente al prescritto collegamento del complesso allo schema idropotabile n. 32, da operare alle richieste di concessione di derivazione per acqua potabile, nonché la definizione delle modalità di dismissione dei pozzi (tombamento o inserimento nella rete di monitoraggio dell'acquifero profondo) nella configurazione di regime. A tale parere



- preventivo saranno sottoposti, come segnalato dal Servizio del Genio Civile di Cagliari, anche gli aspetti legati al potenziamento della capacità di accumulo dei laghi e in generale la compatibilità dei prelievi in termini di bilancio idrico. Il rapporto annuale, contenente i dati esplicitati nello schema a pag. 52 e 53 dell'elaborato denominato Integrazione n.1, datata luglio 2010, dovrà essere inviato, oltre che al Servizio SAVI e all'ARPAS, anche all'ADIS;
- b) in riferimento al punto 5) lett. b) b1, b2 e b3 della sopraccitata Delib.G.R. n. 62/13, tenuto conto che, come previsto dalla Delib.G.R. n. 28/14 del 21.7.2010, il progetto del depuratore consortile di Pula sarà armonizzato con l'intervento proposto dalla società Is Molas, dovrà essere realizzato e messo in esercizio, a cura della società Proponente, un impianto di trattamento terziario collegato al sistema di accumulo a servizio del comprensorio golfistico. In particolare tale impianto dovrà trattare tutte le acque in uscita dal depuratore consortile, sino ad una portata di 30 l/s. In seguito alla realizzazione delle opere previste col secondo lotto del depuratore di Pula, la capacità di trattamento del terziario dovrà essere incrementata a 45 l/sec. La gestione dell'impianto di affinamento dovrà essere conforme alla Direttiva regionale di cui alla Delib.G.R. n. 75/15 del 30.12.2008;
- c) in riferimento al punto 6), lett. c), della sopraccitata Delib.G.R. n. 62/13, le acque raccolte dalla rete di drenaggio dei campi da golf non dovranno essere recapitate direttamente nei corpi idrici superficiali. In tempo asciutto dovranno essere riciclate o inviate a depuratore; in tempo di pioggia dovrà essere inviata ad accumulo la quota parte intercettata dalla rete;
7. nella realizzazione del complesso sistema di affinamento, di trasferimento e di utilizzo della risorsa idrica, che comporta rilevanti consumi energetici, dovrà essere massimizzato l'utilizzo del fotovoltaico integrato per la copertura di quota parte di tali consumi;
8. le terre e rocce da scavo, per cui è stato stimato, rispetto alle possibilità di riutilizzo in situ, un esubero di 117.000 m³ e per cui non è stata dimostrata attraverso apposito progetto la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006, dovranno essere, rispetto al conferimento in discarica, prioritariamente destinate al recupero di materia, attraverso:
- a) il perfezionamento di accordi con una o più ditte titolari di impianti industriali, al fine del riutilizzo nel ciclo produttivo, quale quella indicata nel cap. 3.2 dell'elaborato denominato "Approfondimenti a seguito della Conferenza Istruttoria del 28.7.2010", consegnato nell'ottobre 2010;
- b) il perfezionamento di accordi con una o più ditte titolari di impianti di recupero autorizzati, quali quelle indicate nel cap. 3.3 dell'elaborato denominato "Approfondimenti a seguito della Conferenza Istruttoria del 28.7.2010", consegnato nell'ottobre 2010;



9. previo contatto con l'ARPAS, dovrà essere integrato il Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA), in linea con le indicazioni anticipate dalla predetta Agenzia e di seguito riportate:
- a) in relazione alle acque sotterranee: dovranno essere ricercati tutti gli analiti presenti nella tab. 2 e 3 dell'allegato n. 3 del D.Lgs. n. 30/2009; per le sostanze per cui non sono presenti metodi analitici normalizzati il monitoraggio dovrà essere concordato con il dipartimento competente dell'ARPAS; la periodicità dei campionamenti dovrà essere adeguata secondo le indicazioni presenti nell'all. 4 del D.Lgs. n. 30/2009;
 - b) in relazione alle acque superficiali: la rete dei punti di campionamento proposta dovrà essere completata con l'aggiunta di ulteriori 3 punti di campionamento, in corrispondenza del Lago 28, Lago 74 e del Lago 83; per tutti i punti dovranno essere ricercati, oltre agli elementi fisico-chimici e chimici, anche quelli biologici (fitoplancton, macrofite, macroinvertebrati) e idromorfologici (idrologia, alterazione morfologica e caratterizzazione degli habitat prevalenti; per ciò che riguarda la tempistica e la frequenza del tipo di campionamento da effettuare si dovrà far riferimento alla tab. 3.6 "Monitoraggio di sorveglianza e operativo. Frequenza di campionamento nell'arco di un anno per fiumi e laghi" dell'allegato n. 1 al D.M. n. 56/2009; i metodi di indagine e i protocolli da seguire, dovranno far riferimento alla normativa sopraccitata, qualora non fossero disponibili metodiche standardizzate il monitoraggio dovrà essere concordato con il dipartimento competente dell'ARPAS.

La documentazione relativa ai dati di monitoraggio dovrà essere georeferenziata e fornita su file all'ARPAS al fine dell'inserimento nel database ambientale. Al fine di consentire le attività di controllo dovrà essere comunicato con largo anticipo l'inizio dei lavori e il cronoprogramma delle operazioni per ogni singola fase, in particolare per le opere di monitoraggio;

10. prima dell'inizio dei lavori dovranno essere trasmessi al Servizio SAVI gli elaborati o atti tecnico-amministrativi che recepiscono le prescrizioni di cui ai punti 2, 5, 6. Inoltre, per tutta la durata dei lavori, periodicamente, con cadenza annuale, dovrà essere trasmesso, al Servizio SAVI oltre che al dipartimento ARPAS di Cagliari, al CFVA e alla Provincia di Cagliari, 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 attestino il recepimento delle prescrizioni e delle misure di mitigazione 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 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 in esame denominato "Completamento della lottizzazione convenzionata Is Molas e del connesso percorso da golf", proposto dalla Società Is Molas S.p.A., a condizione che siano recepite nel progetto da sottoporre ad autorizzazione le prescrizioni descritte in premessa, sull'osservanza delle quali dovrà vigilare, per quanto di competenza, il Comune di Pula, la Provincia di Cagliari, il Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias, il Servizio del Genio Civile di Cagliari, il Servizio territoriale dell'Ispettorato ripartimentale del CFVA di Cagliari dell'Assessorato regionale della Difesa dell'Ambiente 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 realizzati entro dieci 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, 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

Ugo Cappellacci