



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE  
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Direzione generale dell'Ambiente  
Servizio Valutazioni Ambientali (S.V.A.)

Prot. n. 2257

Cagliari, - 8 FEB. 2016

SCARICATO

E p.c.

Alla SITAS Società Iniziative Turistiche Agricole Sarde  
Srl in liquidazione  
[sitas.cagliari@pec.it](mailto:sitas.cagliari@pec.it)

Al Comune di Teulada  
[protocollo@pec.comune.teulada.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.teulada.ca.it)

Alla Provincia di Cagliari  
[protocolloambiente@pec.provincia.cagliari.it](mailto:protocolloambiente@pec.provincia.cagliari.it)  
[ecologia@pec.provincia.cagliari.it](mailto:ecologia@pec.provincia.cagliari.it)

All'Assessorato EE.LL., Finanze e Urbanistica:

- Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Cagliari - Carbonia Iglesias  
[eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it](mailto:eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it)
- Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica  
[eell.urb.pianificazione@pec.regione.sardegna.it](mailto:eell.urb.pianificazione@pec.regione.sardegna.it)

All'assessorato dei Lavori Pubblici:

- Servizio territoriale opere idrauliche di Cagliari  
[lpp.stoica@pec.regione.sardegna.it](mailto:lpp.stoica@pec.regione.sardegna.it)

Al Servizio territoriale dell'ispettorato ripartimentale di Cagliari del C.F.V.A  
[cfva.sir.ca@pec.regione.sardegna.it](mailto:cfva.sir.ca@pec.regione.sardegna.it)

All'ARPAS

- Dipartimento di Cagliari  
[dipartimento.ca@pec.arpa.sardegna.it](mailto:dipartimento.ca@pec.arpa.sardegna.it)
- Direzione tecnico-scientifica  
[dts@pec.arpa.sardegna.it](mailto:dts@pec.arpa.sardegna.it)

Alla Direzione generale Agenzia regionale del distretto idrografico della Sardegna  
[pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it](mailto:pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it)

Al Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Sardegna  
[mbac-sr-sar@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-sar@mailcert.beniculturali.it)

Al Servizio Tutela dell'atmosfera e del territorio - SEDE

Alla ASL di Cagliari  
[protocollo@pec.aslcagliari.it](mailto:protocollo@pec.aslcagliari.it)

Alla Abbanoa Spa  
[direzione.opere@pec.abbanoa.it](mailto:direzione.opere@pec.abbanoa.it)

*Protocollo @ pec. ABBANOA, IT*

Oggetto: Richiesta di attivazione della procedura di Scoping di cui all'art. 2, Allegato A della Deliberazione della G.R. n. 34/33 del 07/08/2012 relativa all'intervento "Realizzazione del complesso di servizi turistici - zona F comparto E1 nel Comune di Teulada" - Proponente: SITAS Società Iniziative Turistiche Agricole Sarde Srl in liquidazione - Conclusione fase di scoping

In riferimento all'istanza in oggetto, e in conseguenza dei lavori della riunione svoltasi in data 27 ottobre 2015, presso la sede dell'Assessorato regionale della Difesa dell'Ambiente, si comunica quanto segue.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE  
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Direzione generale dell'Ambiente  
Servizio Valutazioni Ambientali (S.V.A.)

Nel corso della riunione:

- sono emersi degli elementi critici la cui definizione/risoluzione è propedeutica e vincolante per l'intervento da proporre in Valutazione di Impatto Ambientale, riguardanti il quadro programmatico, in particolare la compatibilità della configurazione proposta e dei piani di lottizzazione che la compongono con il vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR), per cui dovranno essere perfezionate le interlocuzioni con la competente Direzione della Pianificazione Urbanistica;

- è stata evidenziata la necessità, sia per aspetti programmatici che per macroproblematiche paesaggistico-ambientali, evidenti già in questa fase, di valutare delle alternative progettuali che escludano interventi nei subcomparti E1c ed E1h, originariamente oggetto di un unico piano di lottizzazione, ed E1i, oggetto di un piano di lottizzazione a sé. Infatti la vegetazione si presenta in ottimo stato di conservazione, con presenza cospicua di ginepreti (boschi di ginepro turbinato) estesi e ben strutturati, con una copertura arborea quantitativamente consistente nel comparto H e con un elevato grado di naturalità nel comparto I. Nel complesso il progetto può comportare impatti potenziali irreversibili non trascurabili dovuti al consumo di suolo e alla sottrazione diretta di vegetazione e di bosco, in modo particolare nei comparti I ed H, dove l'impatto sulla vegetazione potrebbe rappresentare una criticità in relazione all'entità degli interventi e alla qualità della componente. La condivisione di tale opportunità da parte del Proponente è stata valutata positivamente dall'Amministrazione comunale, insieme alla dichiarata intenzione di prediligere, nell'assetto definitivo da proporre, le volumetrie alberghiere a scapito delle residenziali.

Inoltre, relativamente agli aspetti programmatici/progettuali da tenere in considerazione nella predisposizione dello SIA, si segnala la necessità di:

- analizzare ed esplicitare la compatibilità dell'intervento proposto non solo con Piano Urbanistico Comunale e PPR ma anche con tutta la pianificazione, compresa quella di settore, con cui può interferire, quali, a titolo di esempio, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano di Tutela delle Acque, il Nuovo Piano Regolatore Generale degli Acquedotti, etc.;

- condurre una analisi corretta della vincolistica, rettificando affermazioni contenute nella documentazione depositata in particolare sul vincolo idrogeologico RD 3267/23;

- analizzare l'opzione zero, sulla quale non si condivide l'affermazione di non praticabilità. In relazione a questa ipotesi dovranno essere considerate tutte le ripercussioni in termini di impatti positivi e negativi e, ponendola a confronto con la alternativa prescelta, dovrà essere motivata la preferenza accordata;

- trasmettere una analisi costi-benefici, atta a valutare congiuntamente sia gli aspetti prettamente economico-finanziari dell'opera sia i riflessi di carattere ambientale. L'elaborato dovrà essere predisposto seguendo una metodologia rigorosa e basata su un sistema di supporto alle decisioni, in grado di rendere evidenti tutti i criteri sui quali poggia l'ipotesi progettuale, che consideri l'intero intervento, evidenziandone, in particolare, le ricadute economico-sociali. Tale analisi dovrà altresì riguardare ciascuna delle alternative esaminate e illustrare le motivazioni della scelta di quella proposta;

- trasmettere in occasione della VIA elaborati con un livello progettuale definitivo, secondo quanto definito dal d.Lgs 152/2006, e inoltre chiari nelle rappresentazioni grafiche, ad esempio riportando tutte le opere su base ortofotografica, e non esclusivamente i volumi ed inoltre definendo gli interventi previsti negli ambiti di verde pubblico e verde privato.



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE  
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Direzione generale dell'Ambiente  
Servizio Valutazioni Ambientali (S.V.A.)

Relativamente agli aspetti ambientali da tenere in considerazione nella predisposizione dello SIA si segnala la necessità di:

- una analisi e stima degli impatti e interferenze delle opere sui corsi d'acqua Rio Malfatano e Rio Tuerredda e dell'impatto, sia antropico che conseguente all'insieme degli interventi, sui sistemi naturali di spiaggia;
- in relazione agli aspetti geologici, una descrizione di maggior dettaglio per le componenti ambientali sulla base di cartografia adeguata, attraverso indagini geotecniche e una carta delle acclività predisposta a scala maggiore di quella prodotta, in modo da consentire una migliore comprensione dell'interazione delle opere con superfici/ suolo e valutare la stabilità. Si segnala l'opportunità di presentare dei profili geologici e l'indicazione dello schema idrico sotterraneo, chiarendo le interazioni tra le opere e la falda superficiale e tra prelievi e falda sotterranea;
- una stima dei fabbisogni di risorsa idrica, sia per uso potabile che per uso irriguo, con indicazione delle fonti di approvvigionamento, dei quantitativi assicurati dalle stesse e dall'abbattimento dei consumi consentito dagli accorgimenti tecnico-progettuali eventualmente previsti. In relazione all'ipotizzato ricorso a pozzi di soccorso sarà necessario fornire le informazioni utili a riguardo (ricerca, potenzialità, caratteristiche qualitative, etc.) e la valutazione degli impatti conseguenti sulla risorsa idrica sotterranea, ivi compresi eventuali rischi di salinizzazione. Si ricorda l'opportunità di avviare le necessarie interlocuzioni con ABBANOVA SpA, che gestisce la condotta adduttrice per Teulada, al fine di valutare e verificare, in base alle reali esigenze e potenzialità dell'insediamento, l'effettiva disponibilità della risorsa;
- una stima quali-quantitativa dei consumi energetici, con evidenziazione degli accorgimenti tecnico-progettuali eventualmente proposti per il risparmio della risorsa, e degli impatti sul suolo (movimenti terra, terre e rocce da scavo, qualità dei suoli occupati, etc.);
- analisi floristica e vegetazionale dell'area ristretta basata anche su rilievi diretti sul campo, a scala di dettaglio per ciascun comparto, corredata di carte tematiche e ortofoto con sovrapposizione delle opere (planivolumetrico, infrastrutture, campi da gioco, ecc) e documentazione fotografica delle aree interessate dai lavori; lo studio dovrà rappresentare la base conoscitiva, in termini di vegetazione reale e potenziale, naturalità delle aree, presenza di habitat, oltre che per la valutazione degli impatti, per la definizione delle soluzioni progettuali alternative a minore impatto e per la individuazione puntuale degli interventi di mitigazione ed eventuale compensazione;
- valutazione quali-quantitativa (superfici sottratte delle diverse fitocenosi, censimento degli esemplari arborei e arbustivi delle diverse specie) degli impatti diretti e indiretti sulla vegetazione, in fase di cantiere e di esercizio, nelle diverse alternative di progetto, distinta per ciascun comparto e complessiva; valutazione degli eventuali effetti indiretti (incremento del carico antropico, viabilità di accesso, etc.) del progetto sull'area vasta, compresa la vegetazione delle aree costiere, corsi d'acqua e zone umide (scarichi, prelievi idrici, attraversamenti); si evidenzia che dovranno essere quantificati anche gli impatti causati dalle opere di urbanizzazione e edificazione già realizzate;
- valutazione degli effetti diretti e indiretti del progetto sulla fauna, tenendo conto anche della presenza di diversi istituti di tutela nell'area vasta e proposta di misure mitigative, per le fasi di cantiere e di esercizio, tra le quali dovranno essere considerate anche quelle relative alla riduzione dell'inquinamento luminoso, degli effetti del carico antropico sulle zone costiere, alla eventuale predisposizione di sottopassi per la fauna;



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE  
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

Direzione generale dell'Ambiente  
Servizio Valutazioni Ambientali (S.V.A.)

- confrontare soluzioni alternative a minore impatto sul suolo e sulla vegetazione che consentano di minimizzare la frammentazione di aree a maggior complessità ecosistemica e naturalità e la sottrazione di fitocenosi ad alta valenza naturalistica o l'abbattimento di esemplari arborei di pregio (es. ginepreti, macchia alta, nucleo di olivastri del comparto E), anche studiando in dettaglio la localizzazione/disposizione delle strutture e degli edifici, parcheggi, campi da gioco, etc., in modo da privilegiare l'utilizzo di aree già degradate minimizzando gli impatti;
- in caso di interventi di consolidamento e protezione di scarpate e/o interventi di sistemazione di corsi d'acqua, prevedere il ricorso a tecniche di bioingegneria forestale e a basso impatto, privilegiando l'utilizzo di materiali naturali (biostuoie in fibre biodegradabili, legno, talee) e di specie vegetali autoctone;
- chiarire, funzionalmente agli aspetti sanitari segnalati dalla ASL8 e all'impatto sociale dell'intervento, il quadro demografico, la stima della popolazione fluttuante attuale, la descrizione e rappresentazione degli abitanti eventualmente residenti nell'area, le attività agro-zootecniche presenti;
- integrare gli aspetti di valutazione di impatto paesaggistico, da riportare in una Relazione redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 che dovrà leggere in termini paesaggistici l'intervento già realizzato, le opere previste e le eventuali opere di compensazione, studiando le interazioni tra tali elementi ed una maggiore integrazione con il PPR. Tra i particolari da integrare si segnalano le fotosimulazioni dalla torre di Capo Malfatano, la cura per la scelta di soluzioni per l'abbattimento dei consumi energetici compatibili con le esigenze paesaggistiche e l'approfondimento delle informazioni sulle emergenze archeologiche presenti nell'area interessata;
- definire dettagliatamente le misure di mitigazione e compensazione previste nelle diverse fasi e nei diversi comparti e produrre un Piano di monitoraggio delle componenti ambientali.

Si allega alla presente copia della comunicazione ARPAS prot. n.38337 del 23/11/2015, contenente osservazioni sull'intervento, utili al fine della elaborazione dello SIA.

**Il Direttore del Servizio**  
Giuseppe Biggio

A. Deplano/UVAR   
M.T. Palmese/UVAR   
P. Arba/SVA  
R. Carcangiu/Resp. Sett. VIA