



## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI PAESAGGISTICI STORICI ARTISTICI ED  
ETNOANTROPOLOGICI PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO

**MBAC-SBAPSAE-SS**  
**TUT\_B\_PAES**  
**0016054 30/11/2012**  
**Cl. 34.19.09/937.573**

Alla Direzione Regionale per i Beni  
Culturali e Paesaggistici della Sardegna

Via dei Salinieri, 20 - 09126 CAGLIARI  
Fax 070.3428209

**OGGETTO:** Comune di Golfo Aranci (OT). Procedura di VIA n. reg. 15/I/11: "Lavori di costruzione dell'ampliamento del porto con annessi servizi e edifici commerciali in località Marana- Golfo di Marinella", ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. 24/23 del 23.04.2008.

Conferenza di servizi istruttoria del 25.10.2012 ore 11 a Cagliari, presso la sede dell'Assessorato regionale della Difesa dell'ambiente, in via Roma n. 80 - **Espressione parere di competenza**

Proponente: Molina Immobiliare s.r.l.

Rif.: *Richiesta RAS - Direzione Generale Difesa Ambiente - Servizio Sostenibilità Ambientale, Valutazione Impatti e sistemi informativi ambientali (S.A.V.I.), prot. 0023286 del 03/10/2012 e nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna prot. 6072 del 10/10/2012*

In merito all'istanza volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica concernente l'intervento in oggetto, valutata la relazione tecnica illustrativa e la documentazione trasmessa, preso atto di quanto accertato in merito all'ammissibilità a PPR e direttive regionali in ambito paesaggistico, questa Soprintendenza, per le proprie competenze in questa fase istruttoria, fa presenti le sotto elencate criticità:

si evidenzia fin da ora la delicatezza paesaggistica dell'area oggetto dell'intervento, localizzato in area espressamente tutelata dal D.M. del 30 novembre 1965 che specifica come oggetto di tutela "l'allungarsi delle dolci spiagge, bianche fra l'azzurro marino ed il verde della retrostante flora mediterranea (...), per il luccichio dei larghi stagni". L'intervento si colloca esattamente dietro la spiaggia su un ambito in cui era presente un'area con stagni (area umida residuale) e copertura a macchia mediterranea ancora in parte esistenti intorno allo scavo realizzato e nelle sue adiacenze. Siamo infatti in un ambito identificato dalla cartografia del PPR come bene paesaggistico ambientale. Si legge nello SIA, allegato alla documentazione di progetto, che verranno espianati lecci, ginepri e corbezzoli, essenze espressamente citate nel vincolo paesaggistico vigente;

l'area a macchia, oggi in parte scavata, era interclusa tra i due complessi di edifici di Cala Reale e in origine era stata lasciata inalterata sia per il fatto che si tratta di area umida residuale, sia per mitigare l'impatto conseguente alla costruzione dei due grandi condomini, in particolare di quello immediatamente prospiciente il mare. L'alterazione già in atto a seguito dello scavo realizzato sta comportando la perdita di questo elemento paesaggistico di mitigazione presente tra i due complessi immobiliari esistenti;

all'impatto dell'allargamento del porto si aggiunge la progettata costruzione di sei edifici commerciali, di cui alcuni a due piani, che circondano lo specchio acqueo. Tali edifici si collocherebbero tra i due grandi complessi edilizi esistenti e insistendo sulla zona ancora paesaggisticamente integra andrebbero a costituire un ulteriore ambito parzialmente costruito con obiettivo impatto negativo, peraltro visibile sia dalla strada panoramica sia dalla spiaggia. Infatti alla attuale area naturale di filtro posta tra i due condomini si contrapporrebbe un'antropizzazione diffusa con conseguente alterazione permanente degli spazi aperti con un progetto che non riesce ad integrarsi nell'ambito paesaggistico in cui è inserito;

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI  
E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA  
PROT. 34.19.09/937.573 DEL 30 DIC. 2012  
CLASS. 34.19.09/186





## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA SARDEGNA  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI PAESAGGISTICI STORICI ARTISTICI ED  
ETNOANTROPOLOGICI PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO

- nell'intorno del bacino portuale, in luogo di una attenta progettazione paesaggistica che valorizzi il contesto naturale in cui il porto è collocato, si assiste da un lato ad un completo isolamento dei nuovi interventi con la creazione di viabilità e parcheggi che non ponendosi in alcun modo in relazione con i luoghi, altererebbero le aree ancora integre e coperte a macchia; dall'altro alla previsione di ricavare nel dislivello verso il condominio esistente una struttura per parcheggi sotterranei, ad uso esclusivo dei residenti. In tal modo, poiché tali edifici ipogei occupano e alterano l'unico spazio libero lasciato tra lo specchio d'acqua e il condominio, si rende impossibile mitigare, con piantumazioni vegetali di medio e alto fusto, sia il condominio dalla strada, sia il nuovo intervento dal lato mare.

Attualmente nell'area scavata è stata lasciato un percorso che collega la strada principale ad un parcheggio su sterrato ricavato all'esterno della recinzione del condominio. Tale percorso divide in due lo scavo, creando due bacini divisi, uno più ampio a ovest e uno triangolare più piccolo a est. Con il passare degli anni le due aree scavate si sono nuovamente riempite d'acqua, forse dolce, e il luogo si è velocemente rinaturalizzato costituendo ad oggi un elemento di qualificazione paesaggistica, visibile anche a distanza dalla strada panoramica verso mare (SP 16). A seguito di sopralluoghi è stato possibile verificare che sia in estate che in inverno il bacino rimane pieno d'acqua (diminuisce solo il suo livello) e sono spesso presenti uccelli acquatici protetti. Solo il margine verso strada mantiene una condizione di scavo aperto privo di vegetazione (visibile solo da posizione ravvicinata), che però con pochi interventi di piantumazione potrebbe essere ripristinato alla condizione originaria. In conclusione l'alterato stato dei luoghi mantiene una qualità paesaggistica e i due bacini artificiali allagati rappresentano ancora una componente di pregio che può essere salvaguardata e recuperata. Di contro il progetto prevede il collegamento del bacino realizzato con l'adiacente porto, con immissione di acqua salata negli stagni appena descritti con conseguente alterazione delle condizioni che sottendono alla presenza di vegetazione e fauna da acqua dolce.

In considerazione del fatto che comunque una certa alterazione della naturalità dei luoghi è già presente, che rimane un'area coperta da vegetazione ai margini sud del nuovo bacino a costituire una zona di filtro paesaggistico funzionale e necessaria tra le strade, il condominio e l'ampliamento del porto e che così ridimensionato il progetto si integra maggiormente nell'ambito paesaggistico tutelato e può essere valutato positivamente da questo Ufficio, si chiede di **modificare il progetto presentato con una soluzione che:**

- 1) mantenga a stagno il bacino triangolare a est, per cui il passaggio che divide i due stagni costituisca il nuovo limite ad est dell'ampliamento;
- 2) non vengano realizzati gli edifici n. 4, 5, 6, che erano posti in origine nel lato ovest
- 3) si valuti lo spostamento di parte o tutti i parcheggi a sud del bacino per integrare maggiormente l'area coperta da vegetazione con il limite del bacino, ad esempio dietro gli edifici 2 e 3.

Si chiede quindi di concordare con lo scrivente Ufficio un progetto che tenga conto delle criticità rilevate e dei suggerimenti indicati, al fine di permettere la realizzazione di parte delle opere progettate nel massimo rispetto dei valori tutelati.

Il Responsabile del procedimento

arch. *Monica Morbidelli*

Il Soprintendente

arch. *Francesca Casule*

MoM 29/11/2012



07100 Sassari - Via Monte Grappa, 24

tel. 079/2112900 - fax 079/2112925

e-mail: [sbapsac-ss@beniculturali.it](mailto:sbapsac-ss@beniculturali.it)

Pec: [mbac-sbapsac-ss@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbapsac-ss@mailcert.beniculturali.it)

<http://www.sbappsacssnu.beniculturali.it>