



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

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

05-01-00 - Direzione Generale dell'Ambiente

05-01-08 - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali

Spett.le Colliers Global Investors Italy SGR S.P.A. c/o
ing. Antonio Piroddi
antonio.piroddi@ingpec.eu
e p.c. 01-10-30 - Servizio Territoriale Ispettorato
Ripartimentale e del CFVA di Cagliari
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio
Sardegna meridionale
e p.c. Comune di Villasimius

Oggetto: Progetto V.Inc.A./D.U.A. – Stabilimento balneare multifunzionale – Concessione demaniale per servizi erogati dalla struttura ricettiva “Tanka Village Resort” – Smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali in 15.028 mq con rinnovo quinquennale di autorizzazione paesaggistica. Comune: Villasimius. Proponente: Colliers Global Investors Italy SGR S.P.A. Direttive regionali per la valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.), deliberazione n. 30/54 del 30.09.2022. Procedura di Valutazione di Incidenza ex art.5 DPR 357/1997 e s.m.i (Screening). Parere

In riferimento all'istanza per l'avvio della procedura in oggetto, pervenuta in data 05.11.2024 (prot. D.G.A. nn. 32420, 32421, 32424, 32425 di pari data), regolarizzata con prot. D.G.A. n. 34167 del 19.11.2024, esaminata la documentazione allegata, si rappresenta quanto segue.

Sulla base di quanto riportato nella documentazione relativa all'istanza, la proposta progettuale risulta ubicata nel Comune di Villasimius, in località Simius, su superfici distinguibili da un punto di vista catastale al Foglio 29, part. 2469 e riguarda il rinnovo delle autorizzazioni per il posizionamento di strutture stagionali amovibili a supporto della balneazione all'interno della Concessione Demaniale Marittima n. 1-2020, ad uso degli ospiti del Tanka Village Resort.

L'intervento era già stato sottoposto nel 2018 al procedimento di Valutazione di Incidenza (Screening), concluso con la nota del Servizio scrivente (prot. D.G.A. n. 12172 del 31.05.2018) di non assoggettabilità alle successive fasi del procedimento, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate ai punti seguenti:

1. la distanza di 5 metri tra strutture e recinzione dunale dovrà essere rigorosamente rispettata; non è consentito l'utilizzo di questo spazio né l'occupazione ancorché temporanea né il deposito di materiali e



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

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

mezzi. La prevista delimitazione dell'area in utilizzo del Proponente mediante corde e paletti dovrà pertanto escludere questa fascia 5 metri, da lasciare completamente sgombra;

2. analogamente a quanto descritto nel punto 1), dovrà essere lasciata sgombra anche la fascia di 5 metri dalla vegetazione nell'area retrostante le strutture di diving, guardiania e noleggio teli mare e sdraio. Tali strutture dovranno essere dislocate quindi più verso il mare e, anche in questo caso, la fascia di 5 metri da tenere sgombra dovrà essere delimitata con paletti e corde;

3. non è consentito lo scarico delle acque su sabbia; pertanto le docce dovranno essere dotate di un sistema di raccolta acque reflue; dovrà inoltre essere previsto il divieto di utilizzo di saponi e altri detergenti;

4. tutte le strutture dovranno essere di tipo amovibile; montate e completamente rimosse nei tempi previsti dalle ordinanze balneari annuali per la disciplina delle attività esercitabili sul Demanio marittimo;

5. è consentita la delimitazione di una corsia di lancio; mentre la realizzazione di un pontile e di strutture per l'ormeggio dovrà essere sottoposta a specifico procedimento ex art. 5 DPR 357/97 e s.m.i. in quanto opere non sufficientemente descritte negli elaborati progettuali trasmessi.

Nel dettaglio, la concessione è costituita da un fronte mare di 270 m e una profondità sagomata in considerazione del rispetto della distanza minima di 5 m dal piede dunale; in totale l'area della concessione riguarda una superficie di 15.028 m² di forma poligonale.

Al suo interno si prevede il posizionamento di due chioschi-bar denominati "Nettuno" e "Notteri" di 48 m² ciascuno (comprensivi di parte coperta e scoperta), un gabbiotto guardiania di 4 m², un diving di 18 m², un gabbiotto di 12 m² per nolo sdraio e teli mare, un chioschetto-bar denominato "Algida" di ca. 10 m², un gabbiotto "attrezzatura da spiaggia" di ca. 6 m², un gabbiotto "attrezzatura salvataggio" di ca. 6 m², un gabbiotto "attrezzatura nolo barche" di ca. 3 m², un argano per ritiro natanti di ca. 1 m² poggiante direttamente su sabbia, docce, zona sportiva, n. 4 torrette di avvistamento delle dimensioni di 1.60 x 2,00 m ed altezza massima di 3,80 m. Tutte le strutture saranno poggiate su pedane e completamente amovibili al termine della stagione balneare. Nel resto dello spazio è prevista la realizzazione di sistemi di ombreggio (ombrelloni) e il posizionamento di passerelle lignee di collegamento semplicemente poggiate sulla sabbia e anch'esse completamente rimovibili. I sistemi di approvvigionamento idrico, elettrico e di smaltimento reflui verranno realizzati con condotti non interrati da posizionarsi al di sotto delle passerelle e in raccordo agli impianti esistenti del Resort. L'intera area di concessione verrà delimitata con paletti e corde.



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

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

L'intervento prevede inoltre la delimitazione di una corsia di lancio con pontile galleggiante e area ormeggio per le imbarcazioni.

Rispetto a quanto presentato nel 2018 (denominato negli elaborati di Progetto "*Soluzione 1*") , il Proponente intende apportare alcune varianti non sostanziali (denominate negli elaborati di progetto "*Soluzione 2*") riconducibili al riposizionamento di alcune strutture già presenti nella "*Soluzione 1*", senza effettuare modifiche al perimetro della concessione e sempre nel rispetto del carattere di stagionalità e amovibilità delle stesse.

In sintesi le modifiche in proposta riguardano le seguenti alternative localizzative, al fine di ottimizzare la funzionalità dei servizi da erogare:

- spostamento delle strutture per il noleggio sdraio e info-vigilanza, che verrebbero posizionate in linea e ortogonali rispetto al mare;
- spostamento del chiosco-bar "Nettuno" dal centro spiaggia verso la zona di accesso alla stessa, in prossimità del diving, anch'esso riposizionato verso nord-est;
- spostamento del chioschetto "Algida" a nord-est del chiosco-bar "Notteri" e della pedana di accesso all'arenile da parte degli utenti.

Le opere previste ricadono all'interno della ZSC "Isola dei Cavoli, Serpentara, Punta Molentis e Campulongu" (ITB040020) e della ZPS "Capo Carbonara e stagno di Notteri - Punta Molentis" (ITB043028) e non sono direttamente connesse o necessarie alla gestione degli stessi siti a fini conservazionistici.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le opere ricadono in aree per le quali non è segnalata la presenza di habitat di interesse comunitario.

Premesso quanto sopra, viste e condivise le Condizioni d'Obbligo individuate dal proponente in applicazione delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), ed in particolare dell'All.to B di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, di seguito riportate (si precisa che le Condizioni d'Obbligo sono state adeguate dal Servizio scrivente alle esigenze locali di tutela naturalistica; la CO_GEN_2 e la CO_GEN_4 individuate dal Proponente sono state stralciate in quanto non applicabili):

- **CO_GEN_3:** al fine di tutelare la fauna presente nel Sito Natura 2000 tutti gli interventi di realizzazione del P/P/P/I/A saranno sempre limitati alle ore di luce naturale;
- **CO_GEN_6:** qualora durante i lavori dovesse essere verificata, nell'area interessata dagli stessi, la



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

presenza di specie faunistiche di importanza comunitaria, i lavori saranno immediatamente interrotti e gli organi di tutela ambientale allertati; i lavori riprenderanno solo dopo che le specie tutelate siano state oggetto delle opportune misure di conservazione indicate dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale;

- **CO_GEN_9:** le operazioni di manutenzione e pulizia della vegetazione verranno realizzate con l'utilizzo di mezzi meccanici a spalla e/o con l'ausilio di attrezzature manuali;
- **CO_GEN_10:** saranno mantenute idonee fasce di rispetto minime di 5 metri dal piede dunare, al fine di tutelare la flora e la fauna. La Condizione d'Obbligo sarà attuata con le modalità descritte nei sopra riportati punti 1 e 2 della nota prot. D.G.A. n. 12172 del 31.05.2018 previsti per le superfici indicate;
- **CO_GEN_11:** per la verifica della corretta esecuzione dei lavori ci si avvarrà della stretta collaborazione di un esperto con qualificata esperienza sul Demanio Marittimo dal 1995;
- **CO_CANT_1:** le aree di cantiere saranno delimitate chiaramente con strutture leggere e amovibili; il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali verrà localizzato in aree già alterate e/o antropizzate, avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente, e l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
- **CO_CANT_2:** a tutela delle specie faunistiche particolarmente sensibili, presenti nel Sito Natura 2000, saranno utilizzati mezzi ed attrezzature idonei a minimizzare l'impatto acustico;
- **CO_AMB.MAR-COST_1:** durante la rimozione della posidonia spiaggiata sarà evitata, quanto più possibile, l'asportazione di sabbia dall'arenile;
- **CO_AMB.MAR-COST_2:** durante la rimozione della posidonia spiaggiata, il materiale raccolto e selezionato sarà accumulato in un ambito idoneo e appartato dello stesso arenile o del retrospiaggia, evitando il posizionamento sul sistema dunale e sulla vegetazione ivi presente;
- **CO_AMB.MAR-COST_3:** il sistema di ormeggio (solo corridoio di lancio) prevederà l'utilizzo di corpi galleggianti che evitino lo strisciamento sul fondale;
- **CO_AMB.MAR-COST_4:** i corpi morti (solo corridoio di lancio) saranno dotati di fori passanti per favorire l'eventuale insediamento di specie di flora e fauna dell'ecosistema locale;
- **CO_AMB.MAR-COST_5:** contemporaneamente alla realizzazione del chiosco è prevista l'eradicazione della vegetazione alloctona invasiva presente nell'area dell'intervento, con particolare riferimento alla specie *Carpobrotus acinaciformis*;



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

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

- **CO_AMB.MAR-COST_6:** l'area occupata dai diversi manufatti inerenti al chiosco, sarà delimitata con staccionata o paletti in legno e corda, per dissuadere dall'attraversamento degli spazi circostanti;
- **CO_AMB.MAR-COST_7:** onde evitare il danneggiamento degli habitat dunali, tutti i lavori saranno eseguiti manualmente, compreso il trasporto del materiale necessario alla loro realizzazione, ad esclusione dei materiali ingombranti che potranno essere trasportati con l'utilizzo di piccoli automezzi leggeri gommati, dotati di pneumatici da sabbia;
- **CO_AMB.MAR-COST_8:** la pulizia della superficie oggetto di concessione che interessa habitat o specie di importanza comunitaria, verrà effettuata manualmente senza danneggiare la vegetazione presente;
- **CO_AMB.MAR-COST_9:** onde evitare l'inserimento nella spiaggia di specie alloctone invasive o specie autoctone non tipiche dell'ambiente dunale, nelle aree in concessione non verrà effettuato alcun impianto di vegetazione, né a terra né in vaso;

ritenuto di doverle integrare con la seguente C.O., a maggior tutela delle valenze naturalistiche presenti nei siti Natura 2000 interessati:

- **CO_GEN_8:** saranno conservate le siepi/alberature/fasce boscate esistenti ai limiti della superficie interessata dai lavori, con particolare riferimento a quelle formate da vegetazione autoctona e/o endemica o originante habitat di interesse comunitario;

tenuto conto delle Misure di Conservazione individuate per la ZSC e degli obiettivi di conservazione descritti nel Piano di Gestione della ZSC e della ZPS, si ritiene che l'intervento in oggetto, ad esclusione della previsione relativa al pontile galleggiante e all'area ormeggio per le imbarcazioni, se attuato nel rispetto della proposta presentata, delle Condizioni d'Obbligo individuate e delle prescrizioni contenute nel parere prot. D.G.A. n. 12172 del 31.05.2018 sopra riportate, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità del sito Natura 2000 e non deve pertanto essere sottoposto alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Si rileva che il Comune di Villasimius non dispone di un P.U.L. aggiornato che regolamenti le concessioni demaniali e le strutture di supporto alla balneazione e, dunque, il Proponente ha fatto riferimento alle norme vigenti e alle *"Linee Guida per la predisposizione del Piano di Utilizzo dei Litorali con finalità turistico-ricreativa"* della Regione Sardegna (Deliberazione n. 10/5. del 21/02/2017 e relativo Allegato). A tal



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

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

riguardo si evidenzia come non appaia rispettato il dimensionamento complessivo della concessione per cui dovrebbero essere occupati 14.325 m² a fronte dei 15.028 m² richiesti; il Proponente dichiara che l'eventuale ridimensionamento sarebbe agevolmente ottenibile sottraendo 703 m² alla zona di area sportiva, lasciando immutato tutto il resto. In considerazione di quanto espresso, dovrà essere pertanto verificata presso gli uffici competenti la coerenza della proposta con la pianificazione esistente.

In relazione al pontile galleggiante e all'area ormeggio per le imbarcazioni, coerentemente con quanto già espresso con parere prot. D.G.A. n. 12172 del 31.05.2018, si ritiene che la proposta così come presentata evidenzii margini di dubbio che, sulla base del principio di precauzione, non consentono di escludere potenziali incidenze significative a carico della Rete Natura 2000. Si conferma pertanto, analogamente a quanto già comunicato nel citato parere, la necessità di sottoporre la previsione relativa al pontile e all'area ormeggio al procedimento di valutazione di incidenza appropriata (Livello II della V.Inc.A.). Lo studio di incidenza dovrà essere redatto conformemente alle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VIncA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4 (GU Serie Generale n.303 del 28-12-2019), e alle Direttive approvate con D.G.R. N.30/54 del 30.09.2022, ad opera di professionisti con esperienza specifica documentabile in campo naturalistico ed ambientale.

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alla richiesta, viene rilasciato esclusivamente ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i. e delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, ed è fatto salvo ogni altro parere e/o autorizzazione previsti dalle normative vigenti.

Ogni ulteriore intervento non contemplato negli elaborati trasmessi con la nota sopra citata, dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo Servizio.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio

(art. 30, c.5 L.R. 31/1998)

Sergio Deiana

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI