



**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

Alla Soc. Hotel Simius Playa c/o Ing. Antonio Piroddi
antonio.piroddi@ingpec.eu

Comune di Villasimius

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

Oggetto: Progetto 2025 V.Inc.A./D.U.A. - stabilimento balneare multifunzionale - concessione demaniale per servizi erogati dalla struttura ricettiva "Hotel Simius Playa". Comune: Villasimius. Proponente: Soc. Hotel Simius Playa. Direttive regionali per la valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. 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 di screening presentata da codesta Società il 9 maggio 2025 (prot. D.G.A. n. 13564 di pari data), esaminata la documentazione integrativa pervenuta il 22 luglio 2025 (prot. D.G.A. n. 20790 di pari data), relativa all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

L'istanza è relativa al rinnovo di uno stabilimento balneare a servizio esclusivo della struttura ricettiva alberghiera proponente, da realizzare nella Concessione Demaniale Marittima n. 2657/2004 (CDM 45 /2004 del registro delle concessioni), sita in località "spiaggia di Simius" nel comune di Villasimius, su un' area identificata come e distinta catastalmente al foglio 23 mappale 357.

Un primo progetto di intervento relativo alla CDM45 è stato già sottoposto alla procedura di Screening conclusa con la nota del Servizio scrivente (prot. D.G.A. n. 18413 del 31.08.2018) di non assoggettabilità alle successive fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

2. 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."



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

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

La società proponente è stata autorizzata *“alla realizzazione di D.UA. in C.D.S. stabilimento balneare multifunzionale per servizi erogati dalla struttura ricettiva “Hotel Simius Playa”: Smontaggio/rimontaggio periodico di strutture stagionali in 1.000 mq. con rinnovo quinquennale di autorizzazione paesaggistica”*, con il provvedimento unico SUAPE n° 845 del 22/08/2019 (Prot. n. 6102 di pari data).

Stando a quanto riportato dal proponente, la concessione in oggetto insiste su una superficie di 1000 m², con fronte mare di 50 m, e garantisce una distanza minima di 5 metri dal piede dunale.

Il progetto in esame prevede la realizzazione delle seguenti installazioni:

- sistemi di ombreggio a nolo, insieme a sdraio e/o lettini;
- cabina spogliatoio - docce (superficie di circa 3 m²), con eventuale cabina massaggi (superficie di circa 3 m²), da realizzare su pedane amovibili in legno, nella zona retrostante della struttura balneare;
- chiosco-bar (superficie di circa 9 m²) da realizzare su pedane amovibili in legno, con eventuali ruote gommate e/o stabilizzatori di posizione, con annesso un pergolato in legno (superficie di circa 35 m²);
- torretta di avvistamento (dimensioni 1,60 x 2,00 m, altezza massima compresa tra 3,80 m ÷ 4,5m), con ombreggio/primo punto di soccorso (superficie di circa 5 m²), posta sul fronte principale della concessione;
- delimitazione dell'area in concessione con paletti in legno (diametro di circa 10 cm, altezza massima di 90 cm fuori terra) uniti tra loro mediante corda o sagola festonata, a eccezione del lato che si estende lungo la linea di battigia;
- percorsi sull'arenile e di accesso alla spiaggia costituiti da elementi modulari di legno naturale, poggiati sulla sabbia senza scavi. L'assemblaggio verrà realizzato con viti in acciaio inox, senza l'utilizzo di collanti o cemento.

I collegamenti alla rete idrica, alla rete elettrica e alla rete di smaltimento delle acque reflue, saranno realizzati attraverso l'allaccio alle reti urbane dell'Hotel Simius Playa con la posa di cavidotti sotto le pedane amovibili.

Per la realizzazione dei lavori di montaggio e smontaggio, è stata stimata una tempistica di n.2 settimane.

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 dello stesso sito ai fini della



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

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

conservazione della natura. L'intervento ricade inoltre all'interno dell'oasi permanente di protezione faunistica e cattura "Fascia litoranea sud-orientale" (OASI_CA10).

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che l'intervento si colloca in prossimità di aree nelle quali risulta la presenza dell'associazione omogenea tra gli habitat 2110 "Dune embrionali mobili", 2120 "Dune mobili del cordone litorale con presenza di *Ammophila arenaria* (dune bianche)" e 2210 "Dune fisse del litorale (*Crucianellion maritimae*)", e dell'habitat 1210 "Vegetazione annua delle linee di deposito marine".

Tutto ciò premesso, analizzata la relazione tecnica di dettaglio dell'intervento, viste e condivise le seguenti 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.B di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, di seguito riportate:

- 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 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_7: non verranno danneggiate o abbattute specie autoctone di interesse conservazionistico presenti nell'area dei lavori;
- 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;
- 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_14: l'inizio dei lavori sarà comunicato preliminarmente al Servizio Ispettorato Ripartimentale del Corpo Forestale di Vigilanza Ambientale competente per territorio;
- 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



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

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

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_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*;
- 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;

e tenuto conto delle "Misure di conservazione" approvate con DGR 15/20 del 19.03.2025, si ritiene che l'intervento in oggetto se attuato nel rispetto delle Condizioni d'Obbligo individuate e delle prescrizioni sopra riportate, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità dei siti Natura 2000 sopra citati e non deve pertanto essere sottoposto alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.



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

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

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alle strutture e alla loro ubicazione, viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 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

Daniele Siuni

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI