



**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

Comune di Badesi
Zona omogenea Olbia-Tempio
Città Metropolitana di Sassari Settore 5 Ambiente e
Agricoltura – Servizi Tecnologici
protocollo@pec.cittametropolitana.ss.it

Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica del relativo al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in zona F, comparti F3.b e F4.d del PUC vigente in località “Li Junchi” in Comune di Badesi. Contributo fase di scoping ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152 /2006 e s.m.

In riferimento alla nota di codesta Amministrazione Comunale, acquisita al prot. D.G.A. n. 10092 del 30.03.2026, di convocazione all'incontro di scoping nell'ambito della procedura di VAS del Piano di Lottizzazione in zona F, comparti F3.b e F4.d del PUC vigente in località “Li Junchi” nel Comune di Badesi, esaminata la documentazione trasmessa, si rappresenta quanto segue.

Il Piano di Lottizzazione riguarda un ambito localizzato nel settore retrolitorale del Comune di Badesi, in località Li Junchi, in parte interessato dall'attuale campeggio “Stazzi di Gallura – Mare di Ginepri”, e prevede la trasformazione del campeggio esistente in struttura alberghiera nella forma di albergo residenziale, con riduzione della ricettività da 398 a 199 posti letto.

L'intervento comporta la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, per una volumetria complessiva pari a 9.950 mc, di cui 1.200 mc esistenti, e una superficie coperta pari a circa 3.600 mq. Il Piano prevede, inoltre, l'adeguamento delle infrastrutture idriche, fognarie ed elettriche, l'adeguamento della viabilità carrabile esistente, la realizzazione di aree per la sosta veicolare, la riconfigurazione dell'accessibilità pedonale interna e di accesso al mare, la realizzazione di aree ludico-ricreative, tra cui una biopiscina, nonché la sistemazione delle aree verdi.

A seguito dell'esame della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che l'ambito oggetto della pianificazione ricade all'interno della Zona Speciale di Conservazione “Foci del Coghinias” ITB010004 e dell'IBA n. 169 “Tratti di costa da foce Coghinias a Capo Testa”. Il sito presenta un



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

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

contesto ambientale di notevole interesse conservazionistico, caratterizzato dalla presenza di un sistema dunale e retrodunale, da formazioni a ginepro e da vegetazione psammofila, nonché da habitat e habitat di specie di interesse comunitario.

In particolare, nella documentazione trasmessa si dà atto che l'area disciplinata dal Piano ricade in un settore localmente interessato dalla presenza dell'habitat prioritario 2250* "Dune costiere con *Juniperus* spp." e che nel sito sono presenti habitat dunali e retrodunali, tra cui 2110, 2120, 2210, 2230 e 2250*, nonché specie floristiche di interesse conservazionistico, tra le quali l'*Anchusa crispera*.

Si rileva, inoltre, che l'assetto ricettivo dell'attuale campeggio è stato già esaminato nell'ambito della procedura di Screening di Incidenza (Livello I della Vinca) relativa all'"Adeguamento di un campeggio senza realizzazione di nuove strutture", conclusa con parere del Servizio scrivente rilasciato con prot. D.G. A. n. 7729 del 15.04.2020. Tale procedimento aveva a oggetto l'aumento della capacità ricettiva sino a 398 posti letto, mediante il completo utilizzo delle piazzole e dei servizi già esistenti, senza realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali.

Nel medesimo parere è stato rilevato che l'intervento ricade all'interno della ZSC "Foci del Coghinis" (cod. ITB010004), in un settore interessato dalla presenza dell'habitat 2240 "Dune con prati dei *Brachypodietalia* e vegetazione annua", e sono state richiamate misure di mitigazione connesse all'incremento della capacità ricettiva e della conseguente frequentazione dell'area, con particolare riferimento alla delimitazione della viabilità pedonale esistente, alla gestione dei rifiuti, alla realizzazione di cartellonistica informativa sul sito Natura 2000 e alla limitazione dell'uso degli automezzi e dei parcheggi.

Con successiva nota prot. D.G.A. n. 15792 del 01.07.2021, resa in riscontro alla richiesta di parere ambientale relativa al progetto riguardante la riconversione del campeggio esistente in albergo residenziale, il Servizio scrivente ha rilevato che il progetto prevedeva la trasformazione della struttura ricettiva esistente in albergo residenziale per complessivi 199 posti letto, con unità abitative autonome, servizi comuni e opere connesse.

Nella medesima nota è stato evidenziato che, sulla base delle caratteristiche delle opere desunte dagli elaborati progettuali, l'intervento risultava ascrivibile alla categoria progettuale di cui al punto 8, lettera a), dell'Allegato B1 alla D.G.R. n. 11/75 del 24.03.2021, relativa a villaggi turistici di superficie superiore a 5 ha, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 mc, o che occupano una superficie superiore a 20 ha, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati. In virtù della presenza della ZSC "Foci del Coghinis" (cod. ITB010004), alla suddetta categoria



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

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

progettuale risultava applicabile il dimezzamento delle soglie previsto dal D.M. 30 marzo 2015 e, pertanto, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 1/2019, l'intervento doveva essere sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A., comprensiva della Valutazione di Incidenza Ambientale di cui al D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.

La suddetta procedura si è conclusa con la Deliberazione della Giunta regionale n. 12/46 del 07.04.2022, con l'assoggettamento del "Progetto per la riconversione di un campeggio in albergo residenziale" alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, comprensiva della Valutazione di Incidenza Ambientale.

Premesso quanto sopra, considerato che le previsioni del Piano in esame possono generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative su habitat e specie di interesse comunitario e sull'integrità della ZSC "Foci del Coghinas" (cod. ITB010004), il Piano dovrà essere sottoposto al procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale appropriata (VinCA – II livello).

Lo Studio di Incidenza dovrà essere redatto conformemente alle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022 e dovrà verificare la coerenza delle previsioni del Piano con l'assetto già esaminato nei precedenti procedimenti sopra richiamati, nonché valutare gli eventuali effetti, anche cumulativi, derivanti dalla trasformazione dell'attuale campeggio in struttura alberghiera e dalla realizzazione delle opere connesse, con particolare riferimento al sistema dunale e retrodunale, agli habitat e alle specie di interesse comunitario, alla regolamentazione dell'accessibilità al litorale, alla viabilità interna, alle aree di sosta, alla gestione delle aree verdi e al contenimento del disturbo antropico e luminoso. Lo Studio dovrà, inoltre, tenere conto degli obiettivi di conservazione del sito, delle misure di conservazione vigenti e delle eventuali interazioni con gli interventi e gli usi già presenti nel medesimo ambito.

Cordiali saluti.

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglato da :

VALENTINA GRIMALDI