



**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 sig.ra Flavia Biselli c/o Ing. Gino Cimmino
gino.cimmino@ingpec.eu
e p.c. Al Servizio Ispettorato ripartimentale di Iglesias
del CFVA
cfva.sir.ig@pec.regione.sardegna.it
e p.c. Servizio tutela del paesaggio e vigilanza
Sardegna meridionale
eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it

Oggetto: **Oggetto: Accertamento di conformità urbanistica per il frazionamento e la realizzazione di opere interne ed esterne in assenza di titolo autorizzativo – unità immobiliare sita in località Is Pilonis. Comune Sant'Anna Arresi. Proponente: Flavia Biselli. 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 pervenuta in data 27.10.2025 (prot. D.G.A. n. 30778 di pari data), relativa all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

L'istanza riguarda l'accertamento di conformità delle opere edilizie eseguite su un fabbricato residenziale ubicato in località Is Pilonis, in via Villarios n. 5, censito presso il N.C.E.U. del comune di Sant'Anna Arresi al Foglio 18, Mappale 461.

L'unità immobiliare risulta realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 come fabbricato rurale. Successivamente è stata recuperata e trasformata in abitazione residenziale mediante concessione edilizia n.5/94 del 21 marzo 1994 e resa oggetto di alcune modifiche interne ed esterne con variante assentita n. 54/98 del 31/12/1998.

Le opere oggetto del presente accertamento riguardano il frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari ad uso abitativo. L'intervento, realizzato nel 2017, risulta privo di titolo abilitativo a causa della mancata comunicazione dell'avvio dei lavori nella pratica SUAPE.

Nello specifico, le opere configuratesi come abuso riguardano:

- Realizzazione nel giardino pavimentato sul retro, di un muro divisorio, in blocchetti cementizi faccia a



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

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

vista, di 2m di altezza e spessore 20 cm, al fine di materializzare il confine tra l'unità immobiliare e quella confinante.

- Realizzazione della recinzione di confine con muratura di blocchetti cementizi di 2 m di altezza e 20 cm di spessore;
- Frazionamento dell'unità immobiliare in n.2 unità distinte (Unità A e B), con conseguente diversa distribuzione dello spazio interno, mediante la chiusura del corridoio di collegamento con un muro in corrispondenza della camera da letto;
- Modifica in diminuzione dello spessore dei muri perimetrali, e della pendenza e dell'altezza del colmo delle falde di copertura, avvenuti contestualmente alla ristrutturazione assentita con C.E. in variante n.54/98, ma in difformità da questa;
- Chiusura della finestra lato cortile interno (retro) della camera da letto, in quanto prospiciente la proprietà dell'altra unità immobiliare ed eliminazione della soletta delimitante il sottotetto, con conseguente aumento dell'altezza media utile interna;
- Realizzazione nell'area cortilizia ubicata nel retro, di un Gazebo in struttura metallica snella, con copertura a pergolato con sovrapposizione di incannucciato, acqua e aria passante, di mq 7,42 (m2, 65x2,80) ed altezza netta 2,20m, aperto sui 4 lati, ubicato in prossimità della parete divisoria con la proprietà confinante.

Gli interventi in esame ricadono all'interno della ZSC "Promontorio, Dune e zona umida di Porto Pino" (ITB040025), e non sono direttamente connessi o necessari alla gestione dello stesso sito ai fini della conservazione della natura.

A seguito dell'analisi della documentazione trasmessa e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che il fabbricato e la relativa area cortilizia risultano realizzati in epoca antecedente all'apposizione del vincolo ambientale. Le opere in esame consistono in modifiche apportate successivamente sul medesimo compendio, in un'area già trasformata dall'attività antropica e non interessata dalla presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario.

Le ricostruzioni diacroniche di dettaglio hanno consentito una valutazione della situazione ex ante, con particolare riferimento allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, come suggerito dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (nota prot. n. 142928 del 8.09.2023 in relazione all'Interpello ambientale ai sensi dell'art. 3-septies del D.Lgs. n. 152/2006), e si può ritenere che la realizzazione delle



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

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

opere non possa aver generato incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità del sito Natura 2000 in questione e, pertanto, le stesse non devono essere sottoposte alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alla richiesta, viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. e della 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 :

LAURA DEMURU

VALENTINA GRIMALDI