



**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

A M.F.M. S.r.l.  
m.f.m.srl@ticertifica.it  
e p.c. 01-10-34 - Servizio Territoriale Ispettorato  
Ripartimentale e del CFVA di Tempio  
e p.c. 04-02-39 - Servizio tutela del paesaggio  
Sardegna settentrionale NORD EST

**Oggetto: Realizzazione di struttura ricettiva alberghiera. Comune: San Teodoro. Proponente: M.F.M. S.r.l. Direttive regionali per la valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.), di cui 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 in oggetto, pervenuta in data 9 luglio 2025 (prot. D.G.A. n. 19717 di pari data), esaminata la documentazione trasmessa si rappresenta quanto segue.

Sulla base di quanto riportato dal Proponente nella documentazione trasmessa, l'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato alberghiero, arretrato dalle strade e dagli altri confini dell'area, costituito da più corpi edilizi a due piani fuori terra, disposti fra loro in aderenza e a ferro di cavallo attorno ad un ampio quadrilatero scoperto, aperto sul lato sud, alla periferia dell'abitato del Comune di San Teodoro, loc. "LU FRAILI", in angolo tra la via Nazionale (S.S. 125) e la via Figarolo. Il corpo edilizio più prossimo alla via Nazionale è destinato ai servizi e agli spazi comuni, con ricezione, amministrazione/direzione, spazi soggiorno al piano terra e sala colazioni al piano primo. I corpi edilizi più arretrati comprendono n. 48 camere corrispondenti a n. 96 posti letto. I volumi edilizi fuori terra sono pari a 6610 m<sup>3</sup>. Il progetto prevede anche la realizzazione di un piano interrato, destinato essenzialmente ad autorimessa, deposito ed impianti generali. Infine è prevista la realizzazione di una piscina, delimitata dai corpi di fabbrica prima citati.

L'area interessata dall'intervento ha una superficie complessiva di 8282 m<sup>2</sup> ed è identificata catastalmente al Foglio 6 Mappali 156, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le opere ricadono all'esterno della Rete Natura 2000 e che i siti più vicini sono la ZSC "Stagno di San Teodoro" (ITB010011), che si trova a una distanza di circa 260 m, e la ZPS "Isole del Nord - Est tra Capo Ceraso e Stagno di San Teodoro" (ITB013019), che si trova a una distanza di circa 220 m.



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

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

Premesso quanto sopra, considerata che l'intervento si inserisce in un contesto periurbano, in un'area priva di habitat e specie di interesse comunitario, 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.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\_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;

considerata la necessità da parte del Servizio di richiedere l'adozione della seguente Condizione d'obbligo:

- 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;

tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei vicini Siti Natura 2000, e delle "Misure di conservazione" approvate con DGR 15/20 del 19.03.2025, si ritiene che l'intervento se attuato nel rispetto della proposta presentata e delle Condizioni d'Obbligo 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.

Il presente parere viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. e delle Direttive regionali 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.

Distinti saluti.

**Il Direttore del Servizio**

Daniele Siuni



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

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

**Siglato da :**

VALENTINA GRIMALDI